



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



www.remigen.ch



www.remigen.ch

Auftraggeber

Gemeinde Remigen
Hintertrottenstrasse 7
5236 Remigen

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Johannes Jelitto, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (ab November 2022)
- Sarah Lauener, Landschaftsarchitektin FH
- Pascal Duppich, BSc FHO Raumplanung (bis September 2022)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Anlass zur Revision der Nutzungsplanung	2
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Planungskommission	3
2.2	Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung	3
2.3	Ablauf der Planung / Terminprogramm	4
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	5
3.1	Kantonale Grundlagen	5
3.2	Vorgaben Richtplan Aargau	6
3.3	Regionales Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio	7
3.4	Kommunale Grundlagen	9
3.4.1	Räumliches Entwicklungsleitbild (inkl. Zielworkshop)	9
3.4.2	Grundlagen Verkehr	13
4	Zentrale Sachthemen	18
4.1	Dorfzone und Objektschutz Gebäude	18
4.1.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	18
4.1.2	Objektschutz / Umsetzung Bauinventar	21
4.2	Innenentwicklung	22
4.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches	22
4.2.2	Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte	24
4.3	Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen	28
4.3.1	Allgemeine Hinweise	28
4.3.2	Analyse bisherige Grundmasse in BNO Remigen	29
4.3.3	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Remigen	30
5	Nutzungsplanung	35
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung	35
5.2	Bauzonenplan	36
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	36
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan / Umzonungen	38
5.2.3	Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen	41
5.2.4	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	43
5.2.5	Mehrwertabgabe	45
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	46
5.3.1	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	46
5.3.2	Rechtliche Umsetzung; quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung	52
5.3.3	Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung /-gestaltung	53
5.3.4	Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlung und Verkehr	54
5.4	Spezialthemen	54
5.4.1	Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser	54
5.4.2	Umsetzung Gewässerraumzonen	57

5.5	Kulturlandplan	61
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	61
5.5.2	Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	63
5.5.3	Schutzzonen und -objekte	64
6	Ergebnisse der Planung	66
6.1	Kantonale Vorprüfung	66
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	66
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	66
6.4	Beschluss Gemeindeversammlung / Genehmigung	66

Anhänge:

- 1 Protokoll zum Informationsanlass mit Dorfrundgang, 3. September 2022
 - 2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Remigen), Stand 8. April 2024
- Inventar Natur, Landschaft und Kultur, Stand 4. April 2024
 - Grundlagenplan 1:5'000, Stand 13. Juni 2024

Themenpläne

- Bauzonenplan 1:2'500, Änderungsplan; Stand 8. April 2024
- Bauzonenplan 1:2'500, Stand der Erschliessung; 8. April 2024
- Herleitung der Höhenmasse gemäss § 8 BNO; Stand 11. Januar 2023
- Überarbeitete definitive Arbeitsliste Bauinventar: Kantonale Denkmalpflege, 20. Juli 2023

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Remigen. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument, das über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung informiert.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Juli 2022). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von folgenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

Planungsinstrumente	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	20. November 1998	26. Mai 1999

Die Planungsinstrumente müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Planungshorizont 15 Jahre; Art. 15 RPG). Die aus der letzten Gesamtrevision stammenden Planungsinstrumente, die Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 1999, sind seit mehr als 15 Jahren rechtskräftig. Damit wird der Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG deutlich überschritten.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Seit 1999 haben sich diverse wichtige übergeordnete gesetzliche Grundlagen verändert. Eine vollständige Überprüfung und gezielte Anpassung der Nutzungsplanung ist somit notwendig und zweckmässig.

1.3 Anlass zur Revision der Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Remigen wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Gesamtrevision relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplan-Gesamtkarte / Richtplankarte mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau. Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet.

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Remigen integriert bzw. berücksichtigt werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Bestimmungen zum Gewässerraum festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass in Remigen aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Breiten der Gewässerräume müssen in der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt werden.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: §§ 28a bis 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.
- Mit der per 1. November 2021 teilrevidierten kantonale Bauverordnung (BauV) wurde diverse Definitionen abschliessend definiert wie z.B. Wohnanteil, störende Betriebe, Verkaufsfläche, Einordnungskriterien, Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume, Vogelfreundliches Bauen mit Glas, Schutz vor Hochwasser.

Die aktuellen Planungsinstrumente von Remigen beruhen in verschiedensten Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende Hauptthemen:

- Ortsbildgestaltung / Ortsbildentwicklung; Erhalt und Entwicklung der alten Ortsteile im Oberdorf und im Unterdorf, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar.
- Qualitative Aspekte Siedlungsgestaltung; z. B: Gestaltung Bauten und Dachlandschaft, Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung.
- Innere Siedlungsentwicklung; Ermittlung Innenentwicklungspotenzial, Massnahmen zur Innenentwicklung, Grundsatzfrage Aufhebung Ausnützungsziffer.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr.
- Umsetzung der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes; Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft.
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und der lange Zeitraum seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen

Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die verschiedenen Analysen bis hin zur Ermittlung des Handlungsbedarfs sowie die davon abgeleiteten Ziele sind im „Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL Remigen)“ zusammengestellt. Anschliessend wurden die Themenschwerpunkte definiert und vertieft bearbeitet. Schliesslich konnten die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat folgende Planungskommission ein:

Mitglied	Funktion	Bemerkungen
Markus Fehlmann	Gemeindeammann (Vorsitz)	Ressorts: Planung / Gestaltung, Verwaltung, Bauamt, Wald, Sicherheit
Dieter Läuchli	Gemeinderat	Ressorts: Bau, Umwelt / Natur
Alexandra Savaris	Gemeinderätin bis Ende 2022 Mitglied Planungskommission ab 2023	
Christoph Bühlmann	Mitglied Planungskommission	Vertreter Gewerbe
Matthias Geissberger	Mitglied Planungskommission	
Daniel Läuchli	Mitglied Planungskommission	Vertreter Landwirt
Nicole Rämi	Mitglied Planungskommission	Vertreterin Architektur / Bauleiterin
Jonas Hürbin	Mitglied Planungskommission	Gemeindeschreiber

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Protokollierung der Planungskommis-sionsergebnisse erfolgte durch arcoplan (Pascal Dupich, Johannes Jelitto). Die landschaftsplanerischen Belange wurden von Sarah Lauener, Landschaftsarchitektin BSc FHO in Landschaftsarchitektur bearbeitet.

2.2 Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung

In der Planungskommission sind zwei Mitglieder des Gemeinderates (anfangs drei) sowie der Gemeindeschreiber vertreten. Damit ist die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von Beispielen diskutiert und baurechtliche Fragen aus konkreten Baugesuchen besprochen. Damit wurde sichergestellt, dass die spätere Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungskommission erfolgen kann.

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsplanung (Art. 4 RPG, § 3 BauG). Damit die Planung von der Bevölkerung und den zuständigen Behörden mitgetragen wird, wurde eine „**offene Planung**“ angestrebt, die in allen Phasen transparent bleibt. Dabei haben die Bevölkerung und Interessierte in unterschiedlicher Form die Gelegenheit, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Mit der Mitwirkung soll insgesamt erreicht

werden, dass die Anliegen in die Planung einfließen können und ein breiter Kreis über die Ziele und den Ablauf der Planung orientiert ist. Die Planung soll insgesamt breit abgestützt sein.

In einem ersten „öffentliche Informationsanlass mit Dorfrundgang und Diskussion zur Entwicklung von Remigen“ wurden am 3. September 2022 die Entwürfe der Quartieranalyse und des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL Remigen) diskutiert. Die Bedürfnisse des Gewerbes und der Landwirtschaft wurden mit einem öffentlich publizierten Fragebogen erhoben (bis Oktober 2022), im Anschluss ausgewertet und wo möglich berücksichtigt.

2.3 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Ablauf	Themen / Inhalte	Termine
Vorbereitung	- Startsituation Planungskommission - Einstiegs- und Zieldiskussion - Sichtung Grundlagen und Hinweise Kanton	26. Januar 2022
REL Remigen	- Analyse Qualitäten / Defizite in einzelnen Dorfteilen - Zielformulierung, Plan Räumliches Entwicklungskonzept - Bedarfsabklärungen örtliches Gewerbe / Landwirtschaft	März 2022 bis Aug. 2022
Info-Anlass / Dorfrundgang	- Vorstellung Quartieranalyse / Feedbacks Teilnehmende - Vorstellung Ziele / Feedbacks Teilnehmende	3. Sept. 2022
Nachbearb. REL Remigen	- Ergänzungen / Anpassungen Quartieranalyse, Ziele - Lesung und vorläufige Verabschiedung REL Remigen - Triage Feedbacks / Festlegung Umgang mit Hinweisen	Sept. 2022 bis Nov. 2022
NP Siedlung	- Bauzonenregime, Entwurf Bauzonenplan, Bereinigung - Ortsbildgestaltung; Zonentypen / Masse, Dachlandschaft - Innere Siedlungsentwicklung; qualitativ / quantitativ	Dez. 2022 bis Januar 2023
Entwurf BNO	- Detailsführung in harmonisiertes Baurecht (IVHB) - Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Siedlung) - Grundmasse BNO; Höhenmasse, Ausnutzungsziffer ja / nein, Grenzabstände, Nebenbestimmungen Aufhebung AZ - Aktualisierung Bauinventar, Beratung der Umsetzung - Bereinigung / Festigung Entwurf BNO	Jan. 2023 bis März 2023 Juni 2023 September 2023
Grundlagen	- Inventarisierung: Überprüfung Schutzzonen / -objekte - Grundlagenplan 1:5'000 - Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Gewässerräume	Aug. 2022 / Okt. 2023 bis Dez. 2023
NP Kulturland	- Interessenabwägung / Umsetzung Inventar / Spezialthemen - Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Kulturland)	Jan. 2023 bis März 2023
Bereinigung	- Bereinigung: Bauzonenplan, Kulturlandplan, BNO - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Nov. 2023 Feb. / März 2024
	Verabschiedung Gesamtdossier durch Gemeinderat	April 2024
Mitwirkung	- Öffentliche Informationsveranstaltung - Öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § BauG	26. Juni 2024 1. Juli bis Aug. 2024
Kantonale Vorprüfung	- Durch kantonale Fachstellen - Fachliche Stellungnahme (Abt; Raumentwicklung)	ab Juni 2024
Mitwirkung / Vorprüfung	- Beratung Mitwirkungseingaben / Entwurf Mitwirkungsbericht - Beratung fachliche Stellungnahme Kanton	September 2024 November 2024
Vorprüfung abschliessend	- Abschliessende kantonale Vorprüfung - Schlussbereinigung / Vorbereitung öffentliche Auflage	ca. ab März 2025
Öffentliche Auflage	- Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage; 30 Tage) - Einwendungsverhandlungen / -entscheide	ca. Sept. 2025
Beschluss / Genehmigung	- Beschluss Gemeindeversammlung - Genehmigung Regierungsrat	ca. Juni 2026 ca. Februar 2027

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

3.1 Kantonale Grundlagen

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat mit Datum vom 10. August 2021 die aktualisierten Grundlagen (BVURO.16.100) für die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland bekannt gegeben. Diese umfassen:

- Teil A: Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf
- Teil B: Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen
- Teil C: Siedlung und Verkehr
- Teil D: Kulturland und weitere materielle Hinweise

Stichwortartig zusammengefasst ergeben sich aus den kantonalen Grundlagen folgende zentralen Themen

Teil C Zentrale Themen und Handlungsbedarf - Siedlung und Verkehr

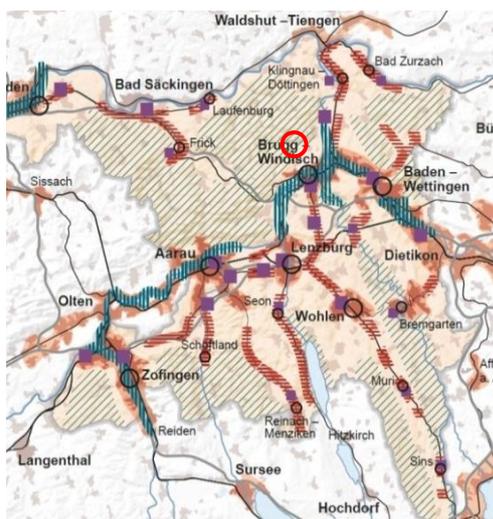
- Raumkonzept Aargau: Ländlicher Entwicklungsraum (hohe Lebensraumqualität, ländliches Wohnen / Arbeit / Freizeit / Erholung), Siedlungsentwicklung der Gemeindeform angepasst und mit übergeordneten regionalen Zielsetzungen abgestimmt.
- Räumliches Entwicklungsleitbild REL: Siedlungsentwicklung nach innen für strategische Gemeindeentwicklung, REL als Grundlage (kommunale Gesamtschau): Steuerungs- und Führungsinstrument (strategisch Grundlage für Nutzungsplanung).
- Fassungsvermögen Wohn- und Mischzonen: Ursprüngliche Planungsannahme 2040 für Gemeindetyp schon überschritten, falls Entwicklung gemäss Annahme Wachstumsrate Richtplan: 2034 - 1'330 Personen, 2040 - 1'350 Personen, Fassungsvermögen ausreichend für Hochrechnung 2034, zu starkes Wachstum für Raumtyp nicht weiterzuverfolgen.
- Ortsbild und Kulturgüter: Ortsbild von reg. Bedeutung (ISOS als Grundlage für Interessenabwägung, Planung, Projektierung), ISOS-Ziele sind angemessen umzusetzen, Hauptaufgabe Ortsbildschutz: Sicherung / Stärkung Identität (Objektschutz / Dorfzonenentwicklung).
- Siedlungsqualität und -erneuerung: Gute Siedlungsqualität (bzgl. bauliche Gestaltung Quartiere / Aussenraum / öffentliche Räume), Bedürfnisse aller Nutzergruppen angemessen berücksichtigen, Zonenvorschriften sollen dies sichern (z. B. Regelungen zu Durchgrünung, Aussenraumgestaltung, Anbindung Langsamverkehr, Gestaltungsplanpflicht usw.)
- Abstimmung Siedlung und Verkehr: Aufzeigen Abstimmung Siedlungsentwicklung und vorhandene / nötige Kapazität Verkehrsnetz; Ausarbeitung Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) sinnvoll; nachhaltige und zukunftstaugliche Mobilitätsplanung unter Berücksichtigung Verkehrszunahme; flankierende (auch kleine) Massnahme auf Stufe Gemeinde

Teil D Zentrale Themen und Handlungsbedarf - Kulturland, materielle Hinweise

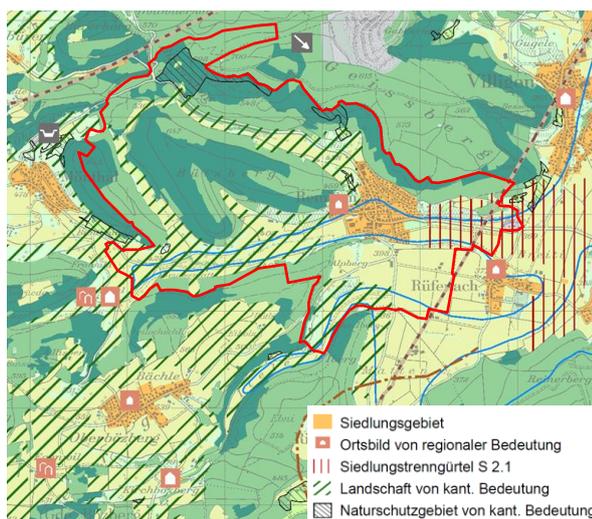
- Jurapark: Beitritt Gemeinde Remigen im Jahr 2022; Vertragsgemeinden gehalten, im Rahmen der Nutzungsplanung zu zeigen, inwiefern strategische Ziele (Tätigkeitsfelder Vierjahresplanung) unterstützt / umgesetzt wird, bzw. wo aktive Abstimmung mit Jurapark erfolgt.
- Siedlungstrenngürtel und kommunale Landschaftsschutzzonen: Festgelegte Flächen aus Richtplan bezwecken langfristige Sicherung der Gliederung der Landschaft / typisch aargauische Siedlungsbilder; durch Nutzungsplanung zu sichern; Abgrenzung orientiert sich an Richtplan. Handlungsbedarf östlicher Dorfausgang Remigen bis Gemeindegrenze Villigen.
- Naturschutz: Bundes- / kantonsrechtlich gefordertem Schutz wertvoller Lebensräume mit Massnahmen gemäss § 40 Abs. 3 BauG nachkommen; grundeigentümergebunden umsetzen, inklusive Objektschutz Einzelelemente (Aktualisierung kommunales Landschaftsinventar, tabellarische Zusammenstellung der überprüften Objekte; einseitige Korrektur durch Streichung nicht mehr existierender Objekte vermeiden, sprich nachträgliche Legalisierung);
- Gewässer: Umsetzung Gewässerraumzone inkl. detaillierter Interessenabwägung.

3.2 Vorgaben Richtplan Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Raumkonzept Aargau, Quelle Richtplan; Remigen (roter Kreis) liegt im ländlichen Entwicklungsraum / im Kernraum Landschaftsentwicklung (grüne Schraffur)



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS; mit Siedlungsgebiet, Ortsbild reg. Bedeutung, Siedlungstrenggürtel, Landschaft kant. Bedeutung, Naturschutzgebiete kant. Bedeutung

Im **Raumkonzept Aargau**, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird Remigen dem „**ländlichen Entwicklungsraum**“ zugewiesen. Die ländlichen Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass

- ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können,
- die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung),
- für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Der in Remigen anzuwendende Gemeindetyp wird gemäss Richtplanbeschluss R1/1.1, Planungsanweisungen und örtliche Festsetzungen, wie folgt definiert: **Die ländlichen Entwicklungsräume** umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext betreffen folgende Themen:

- Das **Siedlungsgebiet** ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Remigen grundsätzlich keine Einzonungen vor. Einzonungen sind nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie für klein-

flächige Einzonungen gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 3.5 möglich, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.

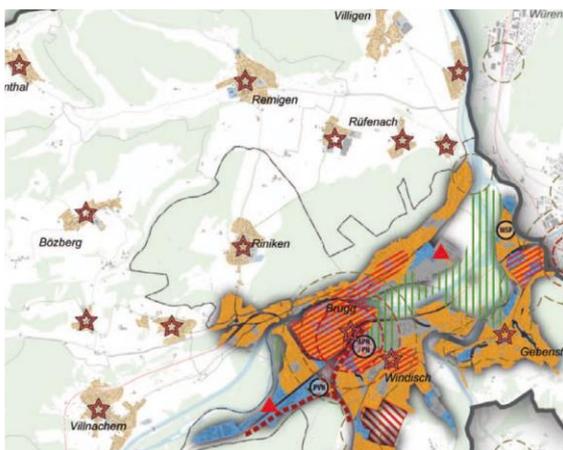
Im Weiteren besteht die Möglichkeit, aus dem Regionalen Flächentopf von Brugg Regio Kompensationsflächen für eventuelle Einzonungen zu beziehen. Der Topf wird durch rechtsgültige Auszonungen in Regionsgemeinden gespiesen und kann für die raumplanerisch sinnvolle und vom Kanton autorisierte Einzonungen verwendet werden.

Im Übrigen können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3b BauG, § 11 Abs. 1 BauV).

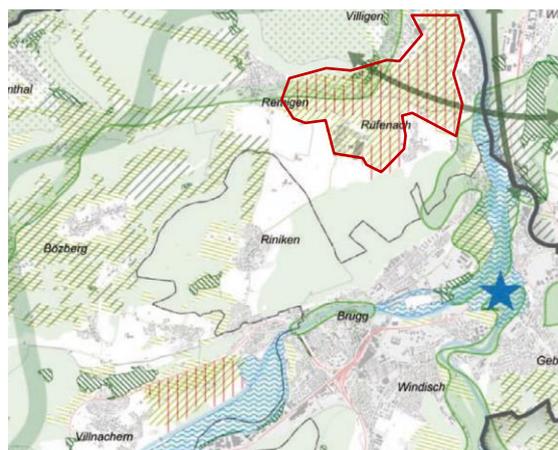
- Die **kantonale Prognose**, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den aktuelleren kantonalen Grundlagen (Stand 10. August 2021) innerhalb der Wohn- und Mischzonen mit einer Bevölkerung von 1'350 Einwohnern im Jahr 2040. Insgesamt liegt das **Fassungsvermögen** gemäss kantonomer Berechnung (Stand 8. Juli 2021) bei rund 1'400 Personen per 2040.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen **Mindestdichten** in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im ländlichen Entwicklungsraum gelten folgende Mindestdichten; überbaute Wohn- und Mischzonen 40 E/ha, unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 E/ha. Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, ermitteln die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.
- Das **Ortsbild** der Gemeinde Remigen ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, der Planung und der Projektierung (Richtplankapitel S 1.5, Beschluss 1.2). Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 ff.).
- Das **BLN-Objekt 1108 Aargauer Tafeljura** erstreckt auf mehr als der Hälfte des Gemeindegebietes von Remigen. Gemäss Richtplanbeschluss L2.4, Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), sorgen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN.
- **Wildtierkorridore und überregionale Ausbreitungsachsen (Richtplankapitel L 2.6):** Durch den nördlichen Teil des Gemeindegebiets verlaufen überregionale Ausbreitungsachsen. In Verbindung mit der Umsetzung der LkB und BLN sind in diesem Bereich Massnahmen zur gezielten Aufwertung und für eine bessere Vernetzung von Landschaft und Natur vorzusehen.
- Im **Kulturland** sind im kantonalen Richtplan folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.5, Kulturlandplan, näher beschrieben ist: Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonomer Bedeutung (LkB), Naturschutzgebiet von kantonomer Bedeutung (NkB) im Kulturland und im Wald.

3.3 Regionales Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio

Das Regionales Entwicklungskonzept (REK) wurde am 25. Juni 2015 durch den Vorstand von Brugg Regio beschlossen und dient als Grundlage für künftige Raum- und Mobilitätsplanungen, die Standortförderung sowie weitere Themen von regionaler Bedeutung. Es stellt eine zentrale Grundlage für die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 11 BauG dar. Das REK Regio Brugg weist Remigen dem ländlich geprägten Raum zu. Das REK Regio Brugg umfasst fünf Entwicklungsprofile, wobei für die Gemeinde nur die Themen Siedlung Landschaft und Mobilität von zentraler Bedeutung sind.



Konzeptplan Siedlung



Konzeptplan Landschaft

Bezüglich der Siedlungsentwicklung sieht das REK Regio Brugg für den ländlich geprägten Raum nur ein behutsames Wachstum vor. Im **Konzeptplan Siedlung** wird deshalb nur eine Zentrumsaufwertung und Verdichtung (roter Stern) vorgesehen, wozu auch die soweit mögliche Gewährleistung des Versorgungsangebots für den täglichen Bedarf gehört. Für den ländlichen Raum generell werden ausserdem folgende Ziele formuliert:

- Anteil von 20% am gesamtregionalen Bevölkerungswachstum
- Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen auf Eigenbedarf und auf ortstypischen Charakter ausrichten
- Starken Landschaftsbezug, Übergang Siedlungsråder zur Landschaft sorgfältig gestalten

Die Inhalte des **Konzeptplans Landschaft** sind weitgehend mit dem kantonalen Richtplan deckungsgleich. Eine Ausnahme bildet die Landschaft von regionaler Bedeutung (rote Umrandung). Diese bezweckt die Sicherung und den Erhalt des Landschaftswerts. Für den ländlichen Raum werden ausserdem generell folgende Ziele formuliert:

- Landwirtschaft im Einklang mit Landschaft und Natur in besonders schützenswerten Landschaften beibehalten
- Attraktive Freizeit- und Erholungsräume fördern und stärken, wo dies mit dem Landschaftsschutz vereinbar ist
- Freiraumnetz im Siedlungsgebiet
- Zugang zum Naherholungsgebiet



Folgende Zielsetzungen betreffen den ländlichen Raum / Remigen:

- ÖV-Angebot ins Zentrum wird gefördert / ländlicher Raum bleibt mit ÖV erschlossen
- ÖV-Nutzung durch attraktive Angebote der kombinierten Mobilität (Parkplätze, Veloabstellplätze) bei Haltestellen fördern
- Mittels Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGKs) an Kantonsstrassen ortsverträgliche, sichere und attraktive Lösungen für Ortsdurchfahrten fördern (grün schraffierte Linie).

Bezüglich sicherer und attraktiver Lösungen für Ortsdurchfahrten ist nicht nachvollziehbar, weshalb in Remigen die Mönthalerstrasse so bezeichnet ist und nicht (auch) die gesamte Gansingerstrasse, welche wesentlich stärker vom Durchgangsverkehr betroffen ist und welche viel eher das funktionale Zentrum mit ebenso bedeutenden Altbaustruktur darstellt.

3.4 Kommunale Grundlagen

3.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (inkl. Zielworkshop)

In einer frühen Phase wurden die erarbeiteten Grundlagen (Quartieranalyse, Zielvorstellungen, Entwicklungskonzept) mit der Bevölkerung und mit interessierten Personen diskutiert, um entsprechende Anregungen und Hinweise entgegennehmen zu können. Dabei wurden in einem Dorfrundgang die Themen der Nutzungsplanung erläutert. Die Inhalte sind im „Protokoll zum Informationsanlass mit Dorfrundgang“ vom 3. September 2022 zusammengefasst (Anhang 1).

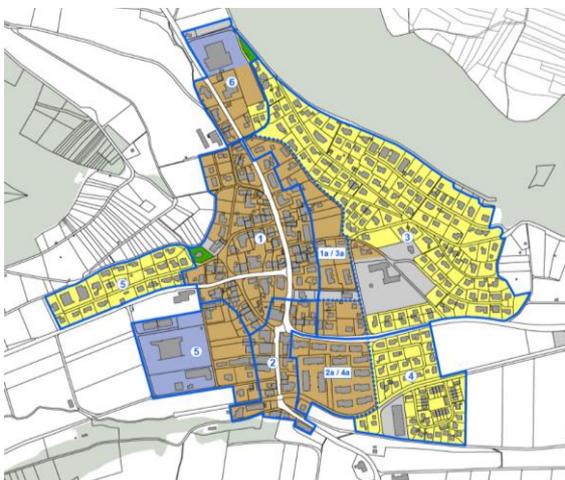


Dorfrundgang

Standorte Erläuterungen		
1 Leestrasse	Gebiet Lee, hinter Rest Traube: Park errichten Schwäne umfunktionieren zu Alterswohnungen	Holzschluffel-Heizung im Schulhaus ergänzen zu Blockheiz-Kraftwerk → Winterstrom-Produktion! //
2 Kirchgasse (bei der Waage)	Im ehemaligen Rest Traube eine Bäckerei + Kaffee errichten; Sitzplätze hinten im Park	Jugend-Treff RAUM! mit attraktivem Außenraum //
3 Rinikerstrasse (vor Weinbau Hartmann)	Kirchgasse: Alters-Wohnungen	Kleines Dorf ist ok. Aber für mich ist Verdichtung nichts. Ein Grösser von 2000 Einwohnern wäre ideal. //
	Energie-Autonomie anstreben: Geeignete Dachflächen (Schulhaus, Turnhalle, Baucaut) mit PV bestücken	geschlossene Wecken: → Dorfleben + Quartierleben Durchblick wird eingeschränkt Dorfplatz! im Lee! Baggersee erstellen (als Wasserückhaltebecken) bei Kiesabbaugelände (Hase!?) Falls Bevölkerung wächst (200-250+), reicht dann das Schulhaus?

Feedbackrunde aus Informationsanlass

Als Basis für das REL Remigen diente eine **Quartieranalyse**, woraus die Zielvorstellungen und Massnahmen ermittelt werden konnten. Das Siedlungsgebiet wurde in *sechs* Teilgebiete unterteilt, um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermitteln zu können.



Für jede Analyse-Einheit wurden die Stärken und Schwächen formuliert und daraus der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt. Die links dargestellte Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich aus räumlichen, topografischen und funktionalen Überlegungen.

Aus der Analyse ergaben sich im Wesentlichen die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen **Handlungsoptionen**:

Einteilung Quartieranalyse

<p>1. Oberdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung und Inhalte der Dorfzone überprüfen (unter Einbezug des ISOS) - Umgang mit historischer Bausubstanz bei baulichen Veränderungen, Vorgaben für Neubauten gestützt auf vorhandene Typologien - Umsetzung Bauinventar, Gebäude mit Substanzschutz (Interessenabwägung) - Klärung östlicher Randbereich (Übergang in Neubauquartier)
<p>2. Unterdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung und Inhalte der Dorfzone überprüfen (unter Einbezug des ISOS) - Umgang mit historischer Bausubstanz bei baulichen Veränderungen, Vorgaben für Neubauten gestützt auf vorhandenen Typologien - Umsetzung Bauinventar, Gebäude mit Substanzschutz (Interessenabwägung) - Zonierung östliches Neubauquartier (Gestaltungsplan Unterdorf)

3. Geissberg
<ul style="list-style-type: none"> - Sorgfältiges Bauen am Hang (Körnigkeit, optische Erscheinung, Durchgrünung, Terraingestaltung im gebauten, gewachsenen Umfeld) - Klärung Übergangsbereich Dorfzone / Wohnzone (bedeutende Bauzonenreserven vorhanden)
4. Neumatt
<ul style="list-style-type: none"> - Klärung Übergänge zur Kulturlandschaft - Erhalt / Entwicklung in vorhandenem Wohnumfeld - Klärung Übergangsbereich Dorfzone / Wohnzone - Nutzung Armeebau in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Eigentümer PSI)
5. Brunnmatten / Chilacher
<ul style="list-style-type: none"> - Bei Überbauung der Bauzonenreserve Richtung Dorfkern den Übergang klären - Verkehrsberuhigung, insbesondere am Ortseingang West - Einbindung Gewerbebauten in landschaftliches Umfeld
6. Niesberg
<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsberuhigung, insbesondere am Ortseingang - Einbindung Gewerbebauten in landschaftliches Umfeld - Übergänge zwischen Wohn- und Dorfzone klären
Natur- und Kulturlandschaft, Wald
<ul style="list-style-type: none"> - Konfliktfreies Nebeneinander anstreben (Landwirtschaft, Tourismus, Dorfbewohner) - Prägende Landschaftselemente sichern / schützen (Reben, Hochstammobstbäume, Hecken etc.)

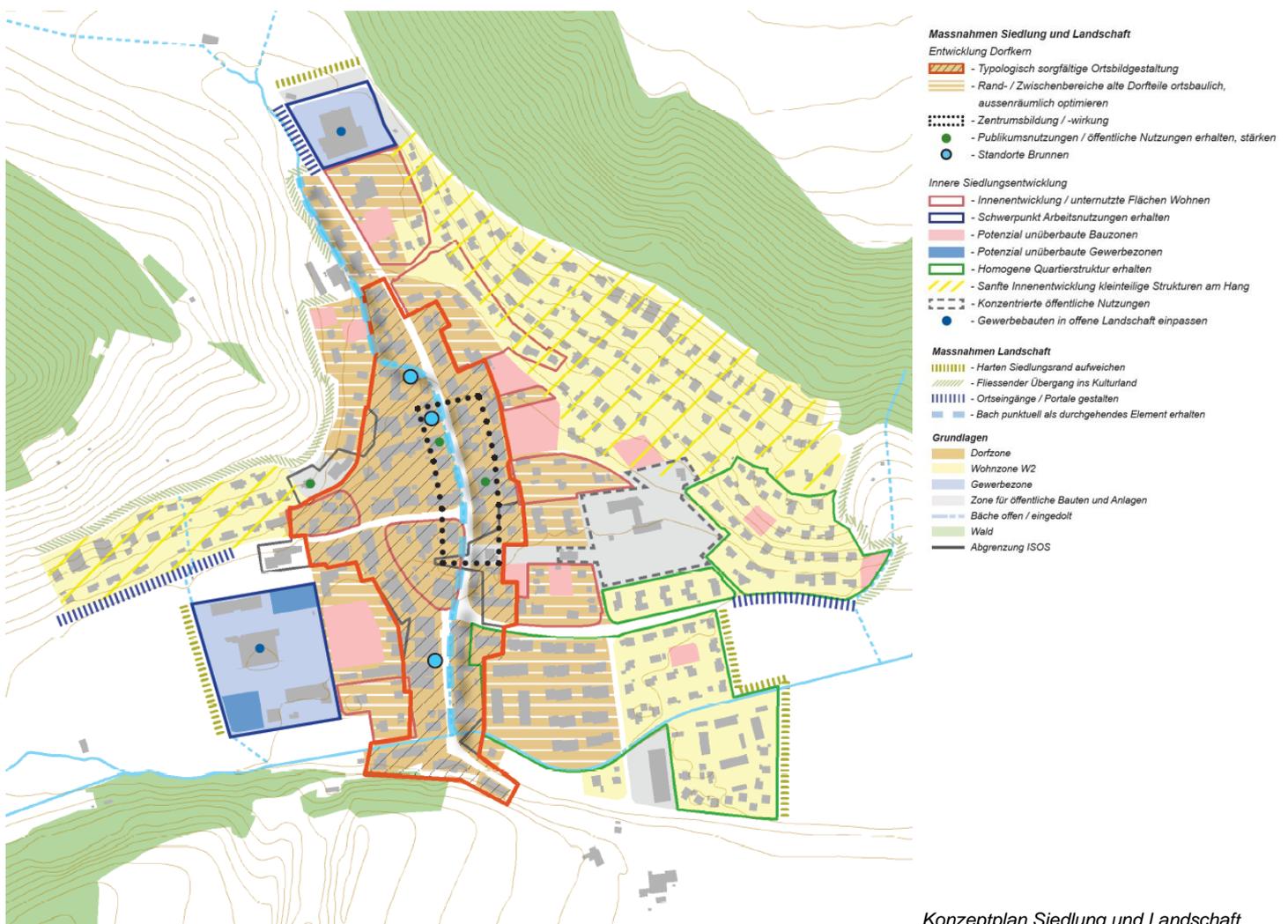
Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und den ermittelten Handlungsoptionen wurden die **Ziele für die Nutzungsplanung** formuliert:

H1 Standortattraktivität / Identität
<ul style="list-style-type: none"> - Dem sorgfältigen Umgang mit der Ortsbildprägenden bäuerlichen / dörflichen Struktur ist eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. - Das Grundangebot der Infrastruktur wie Schule, Gemeindeverwaltung, Restaurant und Dorfladen soll bestehen bleiben. Der Dorfkern soll gestärkt werden. - Die attraktive Lage im landschaftlichen und naturräumlichen Umfeld ist zu nutzen, um neue Bewohner und Erholungssuchende nach Remigen zu locken. - Remigen soll als kleine intakte Gemeinde wahrgenommen werden, die ihre Qualitäten bewahrt und dabei einen sorgfältigen Umgang in der baulichen Entwicklung pflegt.
H2 Bevölkerungsentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> - Angestrebt wird eine massvolle - nach Möglichkeit kontinuierliche - Bevölkerungsentwicklung, die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert. - Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und für unterschiedliche Wohnangebote. Wo möglich werden diesbezügliche Projekte initiiert, gefördert oder unterstützt.
H3 Arbeitsplatzentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> - Die Landwirtschaft soll als Bestandteil des bäuerlichen geprägten Dorfes erhalten und unterstützt werden (soweit Möglichkeit auch in der Nähe des Siedlungsgebiets). - Die Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des intakten und gut erhaltenen alten Dorfes sind zu erhalten, um die Belebung tagsüber zu bewahren. - Die bestehenden Gewerbebezonen sollen bestmöglich genutzt werden. Zu vermeiden sind unerwünschte Auswirkungen und übermässige Immissionen wie Lärm, Geruch, Verkehr usw.
H4 Qualitätsvolle Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> - Jeder Dorfteil soll mit seinen Identitäten entsprechend den Besonderheiten und Merkmalen erhalten und entwickelt werden können. - Die Trennwirkung der Ortsdurchfahrt soll reduziert werden. Damit soll das Dorfzentrum als einladender Ort der Begegnung und des Aufenthalts aufgewertet werden. - Der Natur im Siedlungsraum soll Beachtung geschenkt werden. - Sorgfältige Integration von Bauten und Anlagen in den jeweiligen örtlichen Kontext (Hang, Ebene, Dorfrand, alter Dorfteil).

<p>H5 Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die unterschiedlichen Kulturlandschaften und ökologisch wertvollen Naturräume sowie das grossflächige Erholungsangebot sollen erhalten, gepflegt und wo möglich gezielt aufgewertet werden. - Das Kulturland soll vorab für die landwirtschaftliche Produktion dienen, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt. - Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können. - Bedeutende Naturschutz- und Landschaftselemente (z.B. artenreiche Wiesen, strukturreiche Landschaften, naturnahe Bäche) sind als identitätsstiftende Elemente zu erhalten, zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B., Hecken, Hochstamm-bäume) sollen erhalten und gepflegt werden.
<p>H6 Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende gute ÖV-Anbindung soll erhalten bleiben. - Auf den Hauptdurchfahrtsstrassen soll trotz steigenden Verkehrszahlen die Verkehrssicherheit und Verträglichkeit mit dem Fuss- und Radverkehr gesteigert werden.
<p>H7 Energie / Klima / Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde geht mit gutem Beispiel voran. Sie achtet z.B. bei Gemeindebauten im Betrieb und Bau auf eine sparsame Energienutzung und grösstmögliche Verwendung erneuerbarer Energien. Generell wird die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt und gefördert. - Natur und Umwelt in und rund um das Siedlungsgebiet haben für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Zusammenhängende Grünflächen sowie grosse Bäume im Siedlungsgebiet sollen erhalten bleiben (Durchlüftung, Schatten, Abfluss). Zur Verbesserung der Biodiversität werden standortgerechte Arten und naturnahe Umgebungsgestaltungen monotonen Flächen oder Steingärten vorgezogen. - Durchlässige Dach- und Bodenbeläge statt grossflächigen Versiegelungen ermöglichen einen natürlichen und verzögerten Wasserabfluss.

Der **Konzeptplan Siedlung und Landschaft** (vgl. nachfolgende Seite) zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren und neueren Dorfteile sowie die Nutzungsschwerpunkte und Nutzungsverteilung. Aus den Wohngebieten werden die spezifischen Eigenheiten am Hang, in der Ebene und bezüglich Homogenität ersichtlich. Der Konzeptplan gibt mit den dargestellten Massnahmen eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes.

- Im Themenfeld „*Entwicklung Dorfkern*“ wird die Ausdehnung der noch vorhandenen wesentlichen Strukturelemente der älteren Dorfteile Oberdorf und Unterdorf ersichtlich. Entlang der Riniker-, Gansinger- und Mönthalerstrasse sind die ortsbaulichen und architektonischen Eigenheiten noch weitgehend gut erkennbar. Hier wird eine typologisch auf die Altbauten Bezug nehmende sorgfältige Ortsbildgestaltung angestrebt.
- In den Randbereichen der Dorfzone hingegen finden sich Bereiche mit freier Anordnung der Bauten und wenig ortsbaulichen Zusammenhängen, grösstenteils auch mit vielfältigen baulichen Strukturen. Hier soll eine ortsbauliche und aussenräumliche Optimierung erreicht werden. Ausnahme einer zusammenhängenden ortsbaulichen und architektonischen Konzeption bildet das aus dem Gestaltungsplan Unterdorf entstandene neue Quartier.
- Das funktionale Zentrum mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden und Restaurant konzentriert sich auf einen kurzen Abschnitt von rund 150 m entlang der Gansingerstrasse. Dieses liegt gleichzeitig inmitten des alten Dorfteiles. Der Erhaltung und Stärkung soll eine hohe Priorität beigemessen werden. Ausserhalb dieses zentralen Bereiches findet sich nur noch vereinzelte solcher Nutzungen.
- Die bestehenden Brunnen entlang des eingedolten Baumgartenbaches werden als ein Element attraktiver Strassenräume ersichtlich.
- Im Themenfeld „*Innere Siedlungsentwicklung*“ werden diverse unternutzte Areale aufgezeigt, die primär Wohnnutzungen aufweisen. Die grössten Potenziale finden sich in den noch unüberbauten Arealen an der Hinterdorf- und Leestrasse.
- Die beiden Gewerbezone mit ihren grossflächigen, aber noch recht niedrigen Volumen befinden sich am nördlichen Ortseingang bzw. am westlichen Siedlungsrand. Ein Potenzial für gewerbliche Nutzungen ist im Gewerbegebiet Brunnmatt- / Mühlemattstrasse vorhanden.



Konzeptplan Siedlung und Landschaft

- In den Wohnquartieren östlich der Zeughausstrasse und nördlich der Villigerstrasse finden sich weitgehend kleinteilige Strukturen mit einer gewissen Homogenität. Landschaftlich exponiert gelegen sind v.a. die ausgedehnten Wohngebiete an den südwestorientierten Hanglagen im Quartier Sonnenberg, etwas weniger im nach Süden ausgerichteten Quartier Chila-cher. In all diesen Gebieten wird eine sanfte Innenentwicklung angestrebt.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Gemeindeverwaltung, öffentlichen Spiel- und Sportanlagen sowie Kindergarten und Primarschule liegen konzentriert östlich und westlich der Hintertrottenstrasse. Reserven bestehen unmittelbar nordöstlich angrenzend an der Unteren Leestrasse.
- Die verschiedenen aussenräumlichen Aspekte umfassen die Themen Siedlungsränder (harte und fließende Übergänge), Ortseingänge / Portale an den Kantonsstrassen, den eingedolten Baumgartenbach mit punktueller Sichtbarmachung und die in die Landschaft einzu-passenden Gewerbebauten.

Die Planskizze Verkehr und Immissionen ist im Kapitel 3.4.2, Grundlagen Verkehr, dargestellt. Sie enthält eine Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern sowie unter den einzelnen Quartieren aufzu-zeigen. Im Hinblick auf ein einwandfreies Funktionieren und Gestalten sind hier die Prioritäten zu setzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf eine siedlungsorientierende Strassenraum-gestal-tung der Kantonsstrassen sowie auf eine Optimierung der Verkehrssicherheit bei den Fussgän-gerübergängen zu legen.

3.4.2 Grundlagen Verkehr

In Remigen besteht kein gesetzliches Erfordernis zur Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr, weil keine der in § 54a BauG aufgeführten Themen (Einführung Parkleitsystem, Begrenzung Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus, Bewirtschaftung Parkfelder auf privatem Grund) in die Planung integriert werden müssen. Auch ist die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms im Sinne von § 33 BauG nicht zwingend, da die Erschliessung bzw. die Anschlüsse der noch grösseren unüberbauten Areale über das bestehende Strassennetz möglich ist.

Im Rahmen der gestützt auf § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung jedoch Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zu attraktiven Fuss- und Radwegen gemacht.

Der **Konzeptplan Verkehr und Immissionen** aus dem REL Remigen befasst sich mit den wichtigsten Verkehrswegen, sowohl für den MIV als auch den ÖV und den Fuss- und Radverkehr. Er bezweckt, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern bzw. von und unter den Quartieren aufzuzeigen. Bzgl. Funktion / Gestaltung sind hier die Prioritäten zu setzen.

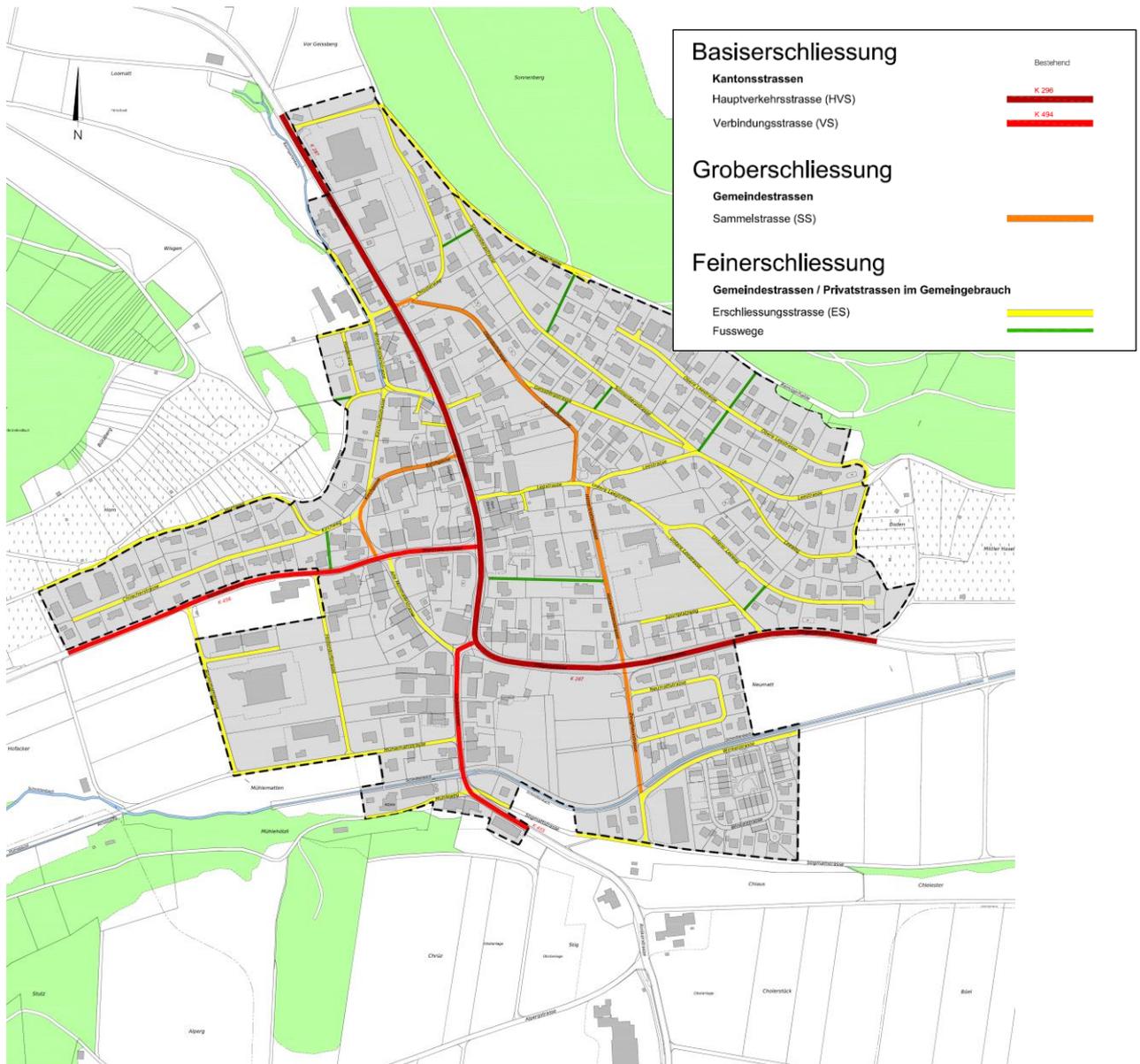


Konzeptplan Verkehr und Immissionen

A. Motorisierter Verkehr

Die Gemeinde verfügt über ein „Strassenreglement“, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 4. Juni 2015. Dieses bildet die Grundlage für die Basis-, Grob- und Feinerschliessung.

Das „Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen“ wurde an der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2019 beschlossen. Damit besteht eine rechtliche Grundlage, wie sich die Grundeigentümer an den Kosten der Erstellung oder der Änderung von Sondernutzungsplanungen, Strassen, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung beteiligen müssen.



Strassenrichtplan; Situationsplan 1:2'000: Verfasser Koch Partner / März 2015

Durch Remigen verlaufen drei Kantonsstrassen, die gemäss aktuell geltender Strassentypisierung als *Regionalverbindungsstrasse* (K287: Villiger- / Gansingerstrasse), *Lokalverbindungsstrasse* (K456: Mönthalstrasse) und *Lokalverbindungsstrasse reduziert* (K455: Rinikerstrasse) klassiert sind. Das Kantonsstrassennetz wurde mit dem Grossratsbeschluss vom 8. Juni 2021 neu in vier Klassen eingeteilt. Dieses löst die im Strassenrichtplan der Gemeinde noch enthaltenen Klassierungen ab. Als Grundlage der Strassentypisierung dienen die verkehrsplanerische Funktion der Strasse bzw. ihre Bedeutung im Strassennetz. Die Neuklassierung berücksichtigt

das Raumkonzept Aargau mit seinen fünf Raumtypen und den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten sowie die Strategie mobilitätAARGAU. Die Neueinteilung in vier Klassen erlaubt einen differenzierteren Umgang in der Infrastrukturentwicklung (Ausbaustandard).

Die vormalige K296 galt noch als Hauptverkehrsstrasse (HVS) und wurde abklassiert zur K287 als Regionalverbindungsstrasse. Es handelt sich um die Verbindung Mettauertal - Gansingen - Remigen - Rüfenach

Die Verkehrsbelastungen zeigen folgenden durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV)

- **K287 Regionalverbindungsstrasse (RVS) Richtung Rhein / deutsche Grenze von Aare**
 - . DTV (2021): 2'865 (LKW 3.7%), Messstelle Nr. 651 am nördlichen Ortsausgang Remigen
 - . DTV (2021): 5'470 (LKW 2.2%), Messstelle Nr. 648 östlich von Rüfenach
- **K456 Lokalverbindungsstrasse (LVS), Remigen - Mönthal Richtung Rheinsulz (Laufenburg)**
 - . DTV (2014): 1'659, Messstelle Nr. 1053 westlich von Remigen
- **K455 Lokalverbindungsstrasse reduziert (LVSred)**
 - . DTV (2017): 1'760 (LKW 5.5%), Messstelle Nr. 1074 nördlich Riniken

Nächstgelegene Hauptverkehrsstrassen (HVS) sind die K112 in Richtung Brugg, die K113 von Würenlingen Richtung Koblenz resp. die K114 Richtung Baden sowie die K116 von Frick in Richtung. Alle drei HVS befinden sich rund 3 Kilometer von Remigen entfernt.

Der behördenverbindliche Strassenrichtplan (vgl. Seite 14) zeigt, dass grundsätzlich keine neuen Strassen zur Erschliessung von Bauzonen gebaut werden müssen. Die Strassen sind hierarchisch nach ihren Funktionen eingeteilt. Als Sammelstrasse sind lediglich die Kirchgasse, die Oberdorfstrasse, die Hintertrottenstrasse und die Zeughausstrasse bezeichnet. Der Vergleich mit dem Konzeptplan Verkehr und Immissionen zeigt, dass v.a. die Oberdorfstrasse und partiell auch die Kirchgasse sehr schmal sind, um ihren Funktionen gerecht werden zu können:

- Die Kirchgasse ist relativ kurz und das Einzugsgebiet sehr klein. Deshalb besteht hier grundsätzlich kein verkehrsplanerischer Handlungsbedarf.
- Die Oberdorfstrasse umfasst zusammen mit der Hintertrottenstrasse ein relativ grosses Einzugsgebiet. Zudem erfolgt hier neben der Erschliessung der Wohnquartiere auch der Zugang zu den Schulanlagen. Ein sicheres Nebeneinander von motorisiertem Verkehr und Fussgängern ist nur teilweise möglich. In Zusammenhang mit anstehenden Bauvorhaben ist mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen. Deshalb soll für diesen Bereich ein Gesamtverkehrskonzept ausgearbeitet werden.

Im Übrigen sind die vorhandenen Gemeindestrassen weitgehend siedlungsorientiert und dienen zur Erschliessung der angeschlossenen Quartiere mit langsamer Fahrgeschwindigkeit und einem weitgehend sicheren Nebeneinander von motorisiertem Verkehr und Fuss- / Radverkehr, trotz vereinzelt etwas unübersichtlichen Stellen.

In einzelnen unternutzten Schildern (vgl. Konzeptplan Siedlung und Landschaft) bieten sich konzeptionelle Überlegungen für eine gesamthaft optimierte Erschliessung und Überbauung an. Allerdings bestehen hier keine konkreten Bauvorhaben. Entsprechend soll erst bei unzweckmässigen Erschliessungslösungen im Baubewilligungsverfahren auf zweckmässige Erschliessungen hingewirkt werden.

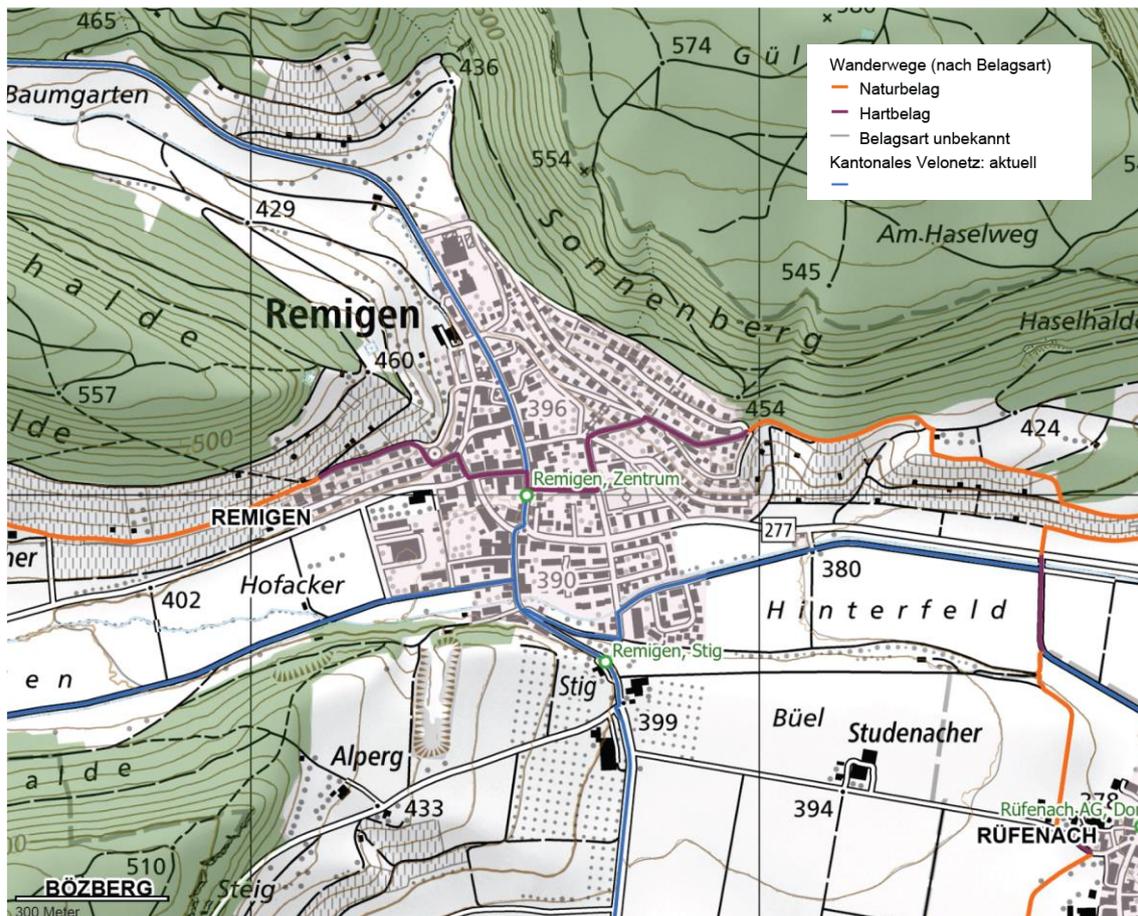
Mit der Entwicklung des sondernutzungsplanungspflichtigen Areals an der Hinterdorfstrasse dürften auch ein Ausbau der anschliessenden Erschliessungsstrasse nötig werden. Dies soll gestützt auf konkretisierte Konzepte geschehen, um situationsgerecht reagieren zu können.

Die beiden Arbeitszonen verfügen mit der Brunnmattstrasse / Mühlemattstrasse (Hinterdorf) und dem Anschluss über die Strassenparzelle Nr. 2 an die Gewerbearzelle Nr. 3 im heutigen Zustand über genügend ausgebaute Zu- und Wegfahrten. Handlungsbedarf kann sich hier durch

eine Intensivierung der Nutzung oder durch das vermehrte Verkehren grössere Fahrzeuge ergeben.

B. Fussverkehr

Ein Wanderweg führt in Ost-West-Richtung durch das Siedlungsgebiet von Remigen. Dieser verläuft von Rüfenach herkommend via Zoo Hasel bergseitig entlang der Rebberge ins Zentrum Remigen und von dort in Richtung Mönthal durch die Rebhänge in Richtung Schwändi / Bürersteig.



Wanderwege und kantonale Radrouten: Quelle AGIS

Im Siedlungsgebiet besteht grundsätzlich ein dichtes Fusswegnetz, welches von allen Seiten ins Dorfzentrum und zur Bushaltestelle "Remigen, Zentrum" führt. Auch sind die umliegenden Naherholungsgebiete direkt ans kommunale Strassennetz angeschlossen. In den Quartieren verlaufen alle Fusswegachsen im Mischverkehr, was im dörflichen Kontext mit ausschliesslich hausgemachtem Verkehr gut vertretbar ist. Zu achten ist somit in besonderem Masse auf nur langsam mögliche Fahrgeschwindigkeiten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Umfeld der Schulanlagen bieten sich insbesondere, ausgelöst durch eine vermehrte Innenentwicklung im näheren Umfeld, besondere verkehrliche Massnahmen an.

Der Konzeptplan Verkehr und Immissionen (vgl. Seite 13) zeigt vereinzelt fehlende siedlungsinterne Fusswegverbindungen, die möglichst geschlossen werden sollten, um die Attraktivität für zu Fuss gehende zu verbessern. Im Weiteren ist zu bemängeln, dass die Qualität des Fusswegnetzes auf der Kantonsstrasse nach Aussen hin (v.a. in Richtung Norden) abnimmt. An der Gansingerstrasse (K287), aber auch an der Mönthalerstrasse (K456) fehlen ausserhalb des Dorfzentrums zusätzliche Querungsmöglichkeiten. Entlang der Villigerstrasse (K287) fehlt eine

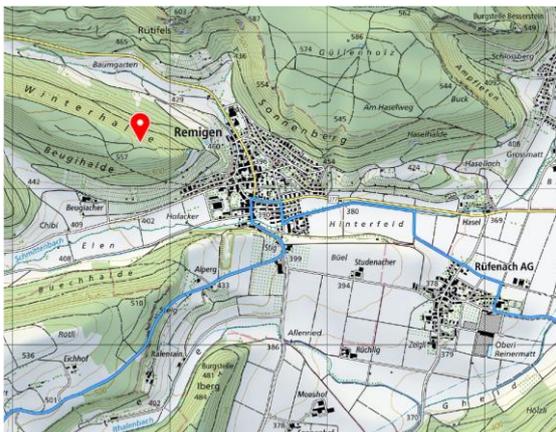
direkte und sichere Fusswegverbindung zum Entsorgungsplatz der Gemeinde auf der Parzelle 1271. An der Rinikerstrasse (K455) sind fehlende offizielle Querungsmöglichkeiten infolge der siedlungsorientierten Gestaltung und der geringen Verkehrsbelastung vertretbar.

C. Veloverkehr

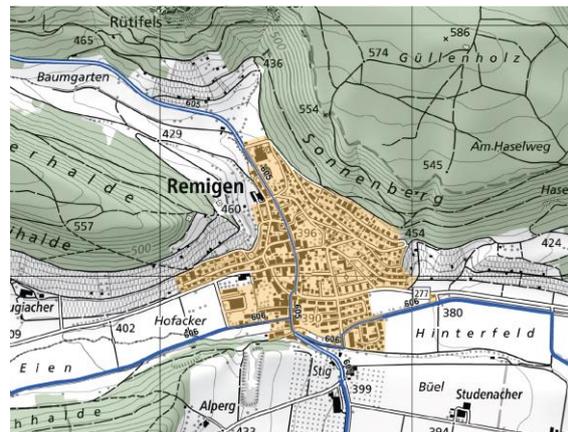
Die Jurapark Aargau-Route (von Brugg nach Frick) von Veloland Schweiz verläuft in Ost-West Richtung durch Remigen. Dabei wird sie, von Brugg-Lauffohr herkommend, ab Rüfenach unmittelbar südlich der Villigerstrasse auf einem separaten Radweg zur Winkelstrasse hin geführt. Im Siedlungsinern verläuft sie via Zeughaus-, Villiger- und Rinikerstrasse in Richtung Alpbergstrasse / Oberbözberg

Zudem verlaufen zwei kantonale Radrouten durch Remigen.

- Route 605: In Nord-Süd Richtung verläuft von Riniken her ein Radweg entlang der Rinikerstrasse. Im Siedlungsgebiet wird dieser im Mischverkehr geführt. Ab Ortsausgang Richtung Gansingen besteht ein einseitiger Radstreifen – die andere Richtung besteht Mischverkehr.
- Route 606: In Ost-West Richtung verläuft ein separater Radweg von Rüfenach in Richtung Mönthal, im Siedlungsgebiet verbunden über die Winkel-, Zeughaus-, Stigmatt-, Riniker- und Mühlemattstrasse.



Route Veloland Schweiz



Kantonale Radrouten

D. Öffentlicher Verkehr

Remigen (Haltestelle *Remigen, Zentrum*) wird von den zwei Buslinien Nr. 142 und 374 der PostAuto AG erschlossen. Die Linie Nr. 142 verbindet Laufenburg mit Brugg und hält ebenfalls an der Haltestelle *Remigen, Stig*. Die Linie Nr. 374 verbindet Mönthal mit Brugg. Die Buslinien verkehren zu Stosszeiten halbstündlich, ansonsten im Stundentakt. Ab Brugg bestehen u.a. direkte Zugverbindungen Richtung Zürich und Aarau. Ab Laufenburg bestehen Verbindungen nach Basel SBB sowie Stein-Säckingen. Die Busverbindungen sind auf die Zugverbindungen abgestimmt, wobei die Umsteigezeiten mit 4 min teils relativ knapp bemessen sind.

Das Baugebiet von Remigen liegt im Umkreis von 300 m um die Bushaltestelle *Remigen, Zentrum* in der ÖV-Gütekategorie D, die restlichen Gebiete in der ÖV-Gütekategorie E2. Positiv zu beurteilen ist der Halbstundentakt, welcher sich durch die beiden Buslinien auch in den Randzeiten ergibt.

4 Zentrale Sachthemen

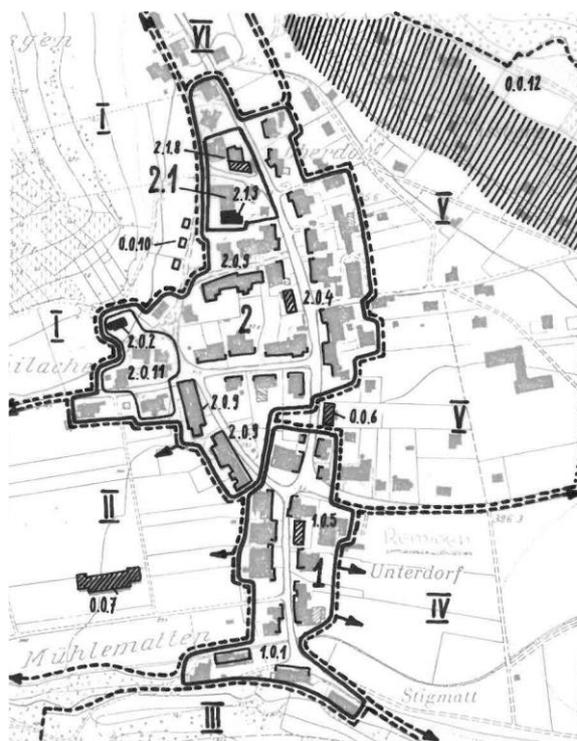
4.1 Dorfzone und Objektschutz Gebäude

4.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Aufnahme 17. Juli 1975) wird das Ortsbild von Remigen als von regionaler Bedeutung eingestuft. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind entsprechend dem Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

Das ISOS bewertet das Ortsbild von Remigen im regionalen Vergleich wie folgt:

- Das ehemalige Bauerndorf ist in seiner Anlage den topographischen Gegebenheiten angepasst (Taleinmündung; in Ausweitung Aareebene, wo Bözberg und Geissberg nahe beieinander steil aufragen).
- Räumliche Qualität vor allem entlang der Hauptstrasse, besonders im Unterdorf (G1), aber auch bei der Kirche, welche durch ihre erhöhte Lage den Ort dominiert.
- Gewisse architekturhistorische Qualitäten, wie die langgestreckten Bauernhöfe (z. T. Zeilen) und wertvolle Massiv-Einzelbauten, sind leider zum Teil in ihrem Zusammenhang gestört, insbesondere im Dorf (G2).



Ortsspezifische Bewertung

Gebiet 1: Unterdorf

Erhaltungsziel A

Gebiet 2: Dorf

Erhaltungsziel C

Baugruppe 2.1: Bauernhausgruppe

Erhaltungsziel A

Umgebungsrichtung I: Rebhang

Erhaltungsziel a

Umgebungsrichtung II: Ebene im Westen

Erhaltungsziel a

Umgebungszone III: Hang im Süden

Erhaltungsziel a

Umgebungsrichtung IV: Ebene im Osten

Erhaltungsziel a

Umgebungszone V: Hang im Osten

Erhaltungsziel b

Umgebungszone VI:

Ortserweiterung an der Hauptstrasse

Erhaltungsziel b

Im noch rechtskräftigen Bauzonenplan ist das historische, grösstenteils bäuerlich geprägte Dorf als Dorfzone D ausgeschieden. § 6 aBNO fordert *eine besonders gute Einpassung ins gewachsene Orts- und Strassenbild*. Ergänzend werden in der Dorfzone D (Grundnutzungszone) lediglich die Dachformen, die Dachaufbauten inklusive Dachflächenfenster speziell geregelt. Zusätzlich enthält der Bauzonenplan eine überlagernde „Objektschutzzone“ (§ 16 aBNO), welche im Wesentlichen den inneren Bereich der Dorfzone D umfasst und detaillierte Bestimmungen bzgl. Materialisierung, Balkone, Umgang mit bestehenden Bauten, Fachgutachten enthält. Der äussere Bereich der Dorfzone D sowie gebietsweise auch die Wohnzone W2 und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB ist mit einer „Umgebungsschutzzone“ (§ 17a BNO) überla-

ger, in welcher die Bauten mit *besonderer Rücksicht auf das Ortsbild* zu gestalten sind. Insgesamt gelten in diesen Zonen erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Einpassung. Die Systematik mit Grundnutzungszone und überlagerten Schutzzonen ist hingegen nicht ganz nachvollziehbar und wenig übersichtlich. Entsprechend sieht das neue Zonenregime eine Dorfzone D im engeren, insgesamt noch gut erhaltenen Bereich und eine Dorfrandzone DRZ in den Randbereichen mit unterschiedlichsten Baustilen vor. Auf überlagernde Schutzzonen wird verzichtet.



Ortsbaulich markante Gebäude entlang Gansingerstrasse, Abzweigung Mönthalerstrasse



Ortsbauliche Merkmale an der Strassenverzweigung Riniker-, Alte Mönthaler-, Gansingerstrasse



Erhaltenswerte Gebäudezeile Alte Mönthalerstrasse (links)



Herkömmliche Bebauung im rückwärtigen Bereich der Gansingerstrasse



Baulücken zwischen altem Dorfteil und Neubauquartier; Blick in Richtung Leestrasse



Entwicklungsgebiet Hinterdorf zwischen altem Dorfteil Unterdorf und Gewerbezone

Das ISOS verlangt in den Bereichen mit dem Erhaltungsziel A ein Erhalten der Substanz; alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Entsprechend soll neu im Unterdorf (G1) und zusätzlich für die Gebäudezeile entlang der alten Mönthalerstrasse ein generelles Abbruchverbot definiert werden. Neuere Gebäude und herkömmliche Gewerbebauten sind davon in der Abgrenzung ausgenommen.

Die Bauernhausgruppe B2.1 weist ebenfalls des Erhaltungsziel A auf. Diesem wird einerseits mit dem kantonalen Denkmalschutzobjekt „Zehntenhaus“ und dessen ohnehin geltenden Umgebungsschutz Rechnung getragen wird. Im Übrigen wurden die bestehenden Altbauten ersetzt

oder weisen keine besondere kulturhistorische Bedeutung auf, welche ein generelles Abbruchverbot rechtfertigen würden. Deshalb wird hier auf ein generelles Abbruchverbot in der BNO verzichtet.

Das gesamte Gebiet G2 soll trotz niedrigem Erhaltungsziel C in der Dorfzone D verbleiben, um das Gesamtensemble des ehemaligen Bauerndorfes in seiner wesentlichen Bebauungs- und Umgebungsstruktur erkennbar erhalten und um eine qualitätsvolle Entwicklung mit erhöhten Anforderung an die Einpassung ins Ortsbild einfordern zu können.

Die Umgebungsrichtungen I, II, IV und die Umgebungszone III sind mit dem Erhaltungsziel a bezeichnet, die ein Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche verlangen; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Fazit / Interessenabwägung

Seit der Aufnahme fürs ISOS sind bald 50 (!) Jahre vergangen. Das Inventar blieb seither unverändert. Heute kann festgestellt werden, dass die Aussagen primär für die grundsätzlich gut erhaltenen alten Dorfteile an der Rinikerstrasse, Alten Mönthalerstrasse, Mönthalerstrasse, Kirchgasse und partiell an der Gansingerstrasse nach wie vor Gültigkeit haben. Allerdings sind auch hier vereinzelte ortsuntypische Neubauten entstanden oder im Umgang mit Altbauten entstanden typologische Verfremdungen. Vor allem entlang der Gansingerstrasse nordwärts fand eine für das Ortsbild eher unvorteilhafte Entwicklung statt.

Die hohen Anforderungen des Ortsbildschutzes stehen oft auch im Spannungsbild mit der zunehmenden Verkehrsbelastung der Gansingerstrasse.

Generell muss festgestellt werden, dass die Altbauten sowohl 2- als auch 3-geschossige Gebäude umfassen, die Höhenmasse der BNO aber 3-geschossige Gebäude zulassen. Je nach örtlichem Umfeld sind aber 3 Vollgeschosse zu hoch, wie dies gegenüber dem Bestand erwartet werden kann.

Das ISOS diene in dieser Revision der Nutzungsplanung dazu, in Kombination mit den heute vorgefundenen Qualitäten und Defiziten eine örtlich differenzierte Unterteilung der bisherigen Dorfzone in eine engere gefasste Dorfzone und in den Randbereichen in eine Dorfrandzone vorzunehmen. Damit sollen die alten Dorfteile entsprechend ihrer Qualitäten, Funktionen und örtlichen Besonderheiten in differenzierter Weise erhalten und entwickelt werden.

In der ausserordentlich langen Zeitspanne seit der Aufnahme des ISOS haben sich die Bau-standards (z.B. bzgl. Energie, Statik, Erdbebensicherheit) massiv verändert. Auch sind die Anforderungen des zeitgemässen Wohnens erheblich gestiegen und diese können nicht einfach so negiert werden. Der Erhalt vorhandener Bausubstanz ist somit nur noch unter erschwerten Voraussetzungen möglich und steht sehr oft auch finanziell tragbaren Aufwänden entgegen. Hier muss jeweils im Einzelfall unter Beachtung der Verhältnismässigkeit beurteilt werden, ob und wieviel Bausubstanz zu erhalten ist.

Hinsichtlich der insgesamt hohen Erhaltungsziele für die im ISOS enthaltenen Umgebungs-zonen und -richtungen muss festgestellt werden, dass sich hier infolge der Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte die Ausgangslage ausserordentlich stark verändert hat.

- In der Umgebungsrichtung I (Rebhang) ist der Bauzonenrand bis an den Hornweg hangaufwärts verlegt worden. Immerhin liegt die denkmalgeschützte Ev.-ref. Pfarrkirche noch am Bauzonenrand und in deren Umfeld kann nicht mehr weiter gebaut werden. Sie bleibt ein weitherum sichtbares Identitäts- und Orientierungsmerkmal. Der für die Gemeinde typische Rebhang bleibt weiterhin mit einer Rebbauzone gesichert.

- In der Umgebungsrichtung II (Ebene im Westen) war der alte Dorfteil gleichzeitig der Siedlungsrand. Hier fand jedoch eine erhebliche Erweiterung der Bauzonen statt. Die Dorfzone (neu Dorfrandzone) wurde bis an die Hinterdorfstrasse vorschoben. Zwischen Hinterdorf- und Brunnmattstrass wurde eine Gewerbezone (neu Arbeitszone) ausgeschieden. Diese Bauzonenflächen sind mehr als zur Hälfte überbaut. Im Sinne der Umgebungsrichtung soll künftig auf einen respektvollen Umgang mit dem Rand des Dorfteiles und dem Siedlungsrand hingewirkt werden.
- Die Umgebungszone III (Hang im Süden) wird weiterhin von den Altbauten an der Rinikerstrasse und am Mühleweg begrenzt. Der Hangbereich ist bewaldet oder Landwirtschaftszone. Die Ziele aus dem ISOS werden somit weiterhin nicht beeinträchtigt.
- In der Umgebungsrichtung IV (Ebene im Osten) war der alte Dorfteil gleichzeitig der Siedlungsrand. Wie in der Umgebungsrichtung II fand auch hier eine erhebliche Erweiterung der Bauzonen statt. Die Dorfzone (neu Dorfrandzone) wurde bis an die Zeughausstrasse gelegt. Weiter in Richtung Osten wurde ein Wohnzone W2 ausgeschieden, die heute fast vollständig überbaut ist. Im Sinne der Umgebungsrichtung soll künftig auf einen respektvollen Umgang mit dem Siedlungsrand hingewirkt werden.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Insgesamt ergeben sich folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele im Umgang mit dem alten Dorfteil und dessen näherer Umgebung.

- Ein sorgfältiger Umgang mit den ortstypischen Bauten dient der Bewahrung der dörflichen und ländlichen Erscheinung sowie des Ortsbildes von regionaler Bedeutung.
- Die sorgsame Entwicklung des Dorfbildes und seiner Eigenheiten trägt wesentlich zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensraum und somit zur Attraktivität der Gemeinde Remigen als Wohn- und Arbeitsort bei.
- Typologische Merkmale der Strassenzüge und der Einzelbauten werden erhalten. Mit der weiteren baulichen Entwicklung werden diese unterstützt und wo nötig ergänzt.
- Mit der Einführung eines generellen Abbruchverbotes im Unterdorf wird mit Nachdruck darauf hingewirkt, vermehrt Altbausubstanzen erhalten zu wollen.
- Bauliche Veränderungen nehmen Rücksicht auf die vorhandenen Typologien: Proportionen und Körnigkeit, Anordnungsprinzipien, Fassadenbilder, ruhige Dachlandschaft, Vorplätze und Vorgärten, Hofräume, Ausstattung / Möblierung Aussenraum.
- Die Bewilligungsfähigkeit eines Bauprojektes misst sich stark an der ortsbaulichen und ortsbildgestalterischen Einpassung. Dies kann im konkreten Fall auch eine Einschränkung der möglichen baulichen Dichte zur Folge haben. Eine frühzeitige fachliche Beratung verhindert planerische Umtriebe.
- Oberirdische Parkierung integriert sich sorgfältig und ist nur bis zu einer gewissen Bebauungsdichte angemessen. Unterirdische Parkierungsanlagen sind möglichst zusammenzulegen oder auf eine Zusammenlegung auszurichten.

4.1.2 Objektschutz / Umsetzung Bauinventar

Die beiden folgenden Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz:

- Objekt REM001, Ev.-ref. Pfarrkirche, Kirchmatt, Parzelle Nr. 71
- Objekt REM002, Zehntenhaus, Winterhaldenstrasse 3, Parzelle Nr. 51

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot.

Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

In Remigen ist das Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege in der letzten Revision der Nutzungsplanung bereits umgesetzt worden. Gestützt auf die Aktualisierung des Kurzinventars (neu Bauinventar) wurden die inventarisierten und zu schützenden Objekte geprüft und wie folgt umgesetzt:

- Objekt REM901, Ehem. Mühle (1637), Mühleweg 7, Parzelle Nr. 125 (Beibehaltung als Gebäude mit Substanzschutz)
- Objekt REM902, Vielzweckbau (1794), Rinikerstrasse 7, Parzelle Nr. 117 (Entlassung aus Bauinventar und somit auch Aufhebung der Unterschutzstellung)
- Objekt REM903, Vielzweckbau (1. Hälfte 19. Jh.), Rinikerstrasse 2, Parzelle Nr. 115 (Beibehaltung als Gebäude mit Substanzschutz)
- Objekt REM904, Scheune (1870?), Alte Mönthalerstrasse 35, Parzelle Nr. 111 (Unterschutzstellung über zonenrechtliche Bestimmung in § 9 Abs. 4 BNO)
- Objekt REM905, Vielzweckbau (1841), Oberdorfstrasse 11, Parzelle Nr. 34 (Entlassung aus Bauinventar und somit auch Aufhebung der Unterschutzstellung)
- Objekt REM906, Ehem. Kleinbauernhaus (um 1800), Leestrasse 14, Parzelle Nr. 230 (Beibehaltung als Gebäude mit Substanzschutz)

Fazit

Mit der beschriebenen Umsetzung folgt die Gemeinde den Ergebnissen des aktualisierten Bauinventars.

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,

- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

In Remigen stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität an gut erreichbarer Lage in einem landschaftlich attraktiven Umfeld und in einer vielfach kleinteiligen baulichen Struktur. Die angestrebte Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen.

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Kapazitätsberechnung wird das "RIA-Prinzip" verwendet:

- Reservenutzung [R]: Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene "Schlüsselgebiete".
- Hochwertige Innenentwicklung [I]: Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- Aussenentwicklung [A]: Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

Remigen ist im Raumkonzept Aargau als ländlicher Entwicklungsraum bezeichnet. Nach Richtplan S1.2 gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:*

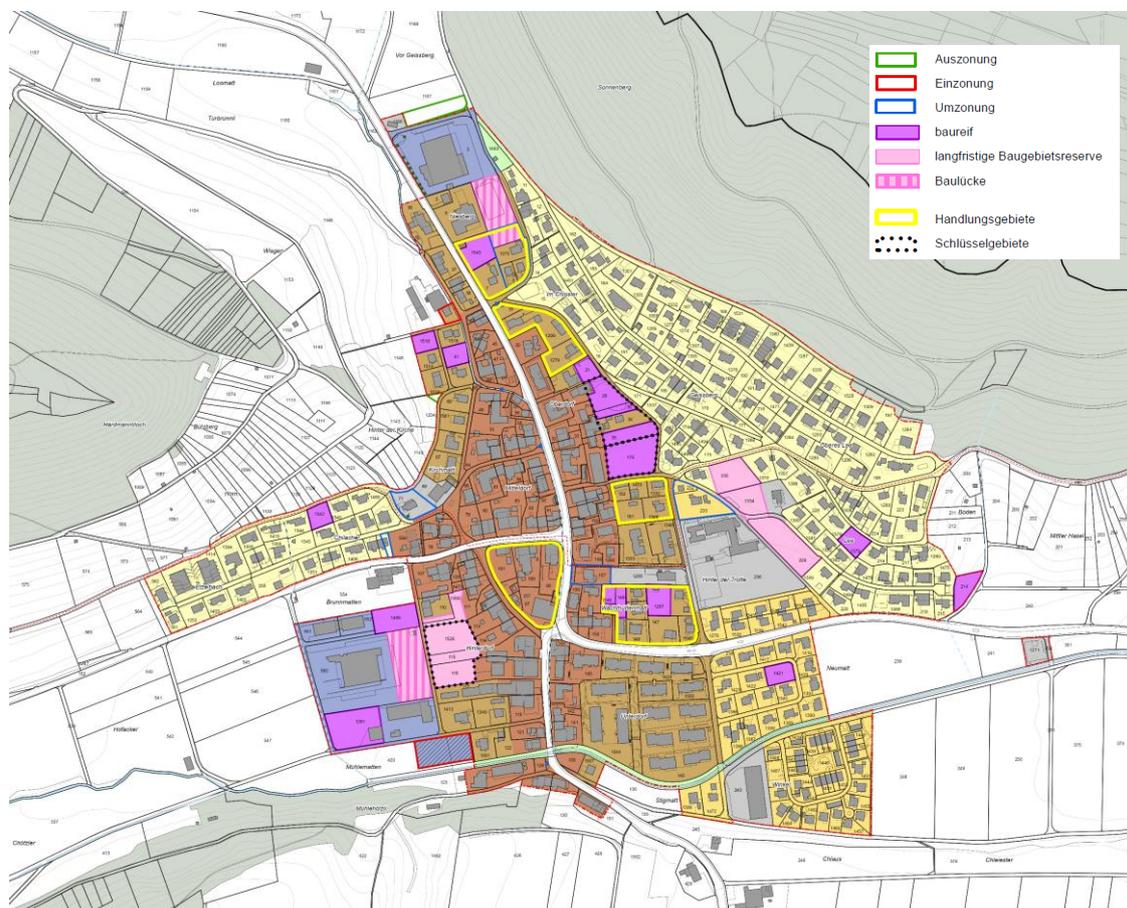
Raumtyp	Mindestdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Remigen erreicht bereits heute die geforderte Mindestdichte von 40 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen, weshalb Richtplanbeschluss S1.2 Ziffer 2.2 gilt:

Gemeinden... ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

4.2.2 Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte

Im folgenden Situationsplan und in der zugehörigen Tabelle werden die überbauten und die unüberbauten Parzellen mit ihren Flächen gestützt auf das neue Bauzonenregime dargestellt:



Stand Erschliessung / unüberbaute Bauzonen

	Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
D	Dorfzone	7.41 ha	0.00 ha	7.41 ha
DRZ	Dorfrandzone	6.95 ha	1.45 ha	8.42 ha
W2	Wohnzone 2	3.77 ha	0.10 ha	3.87 ha
W2H	Wohnzone 2 Hang	12.00 ha	0.38 ha	12.38 ha
A	Arbeitszone (inkl. bedingte Einzonung)	2.74 ha	0.41 ha	3.15 ha
OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.19 ha	0.39 ha	2.58 ha
	TOTAL	35.06 ha	2.73ha	37.79 ha

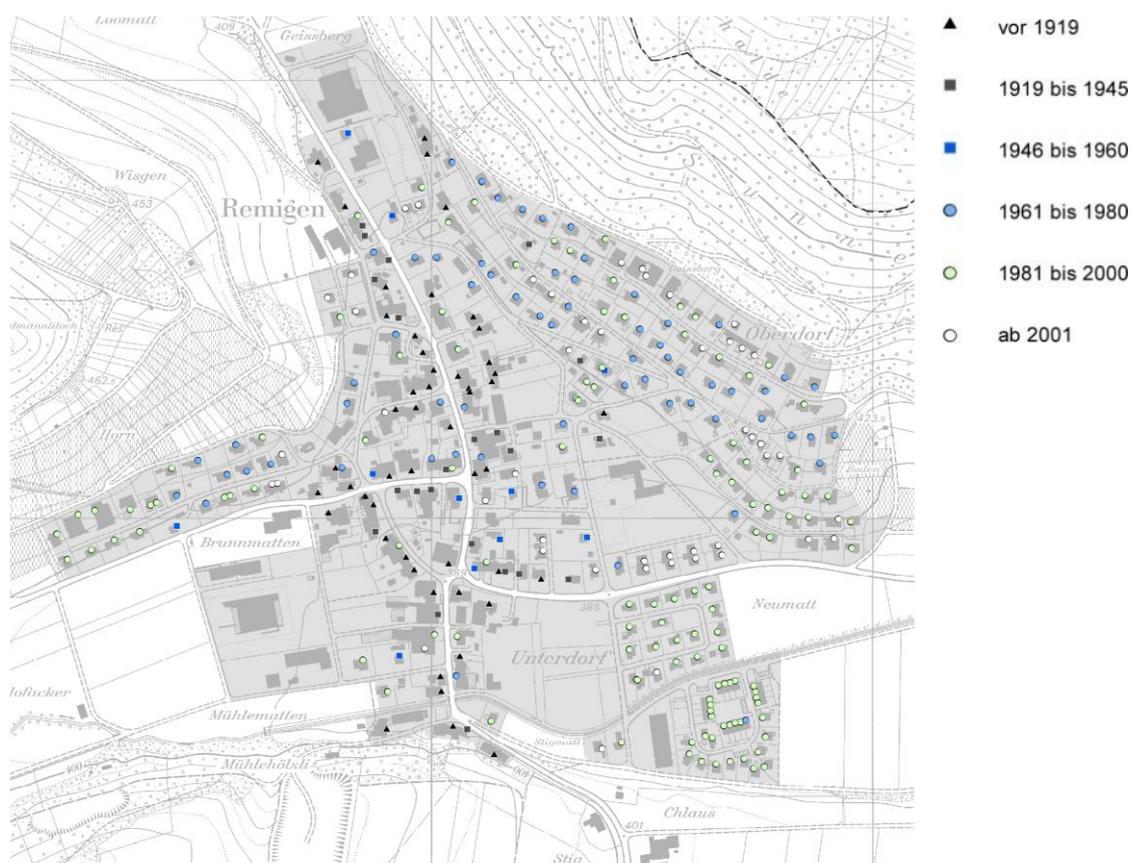
Zusammenfassung unüberbaute Flächen	
Unüberbaute Wohn- und Mischzone	1.93 ha
Unüberbaute Arbeitszonen	0.41 ha
Unüberbauten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.39 ha
TOTAL	2.64 ha

Gemäss den Vorgaben des Richtplans ist in Remigen bei unüberbauten Flächen mit einer Einwohnerdichte von 60 E/ha zu rechnen. Diese Dichteannahme ist trotz des dörflichen Charakters bei Neubauten in der Regel ohne Weiteres erreichbar, da die unüberbauten Bauzonen dichtere Wohnüberbauungen an zentrumsnaher Lage umfassen oder weil in Einfamilienhäusern bei Neuansiedlungen eher grössere Haushalte zu erwarten sind.

	Bauzonen	unüberbaut	E/ha	Einwohner
D	Dorfzone	0.00 ha	60	0 E
DRZ	Dorfrandzone	1.45 ha	60	87 E
W2	Wohnzone 2	0.10 ha	60	6 E
W2H	Wohnzone 2 Hang	0.38 ha	60	23 E
	TOTAL	1.03ha		116 E

Die aktuellen Einwohnerdichten zeigen, dass die im kantonalen Richtplan geforderte Einwohnerdichte von 40 E/ha über die gesamten Bauzonen bereits erreicht wird. Die Ermittlung der Einwohnerdichten gestützt auf die Angaben der Einwohnerkontrolle (vgl. REL, Seite 10), zeigen, dass innerhalb der Bauzone sehr grosse Unterschiede bestehen. Die Spannweite reicht von 15 E/ha bis 129 E/ha.

In Gebieten mit weniger als 30 Einwohnern pro Hektare ist grundsätzlich ein erhebliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Allerdings muss bei den theoretischen Verdichtungspotenzialen abgeschätzt werden, was in der konkreten örtlichen Situation realisierbar ist. Die aktuelle Planungs- und Bautätigkeit zeigt, dass eine kontinuierliche Entwicklung der Einwohnerzahl nach oben zu erwarten ist und zwar auch auf den als überbaut geltenden Flächen. Der massive Anstieg der Bevölkerungszahl in den Jahren 2017 bis 2021 ist auf die Überbauung des Gestaltungsplanareals Unterdorf zurückzuführen. Die Entwicklung wird sich stark auf ein für eine im ländlichen Entwicklungsraum befindliche Gemeinde abflachen.



Der Parameter Bauperiode gibt weitere Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als

Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Remigen finden sich in den Neubauquartieren nur wenige vor 1960 erstellte Bauten. Der Anteil der nach 1980 erstellten Gebäude ist sehr gross. In diesen neueren Gebäuden dürfte sich kaum ein realistisches Potenzial zur Steigerung der Einwohnerzahlen geben. Ein erhebliches Entwicklungspotenzial findet sich in den Altbauten der historischen Dorfteile.

Handlungsgebiete

	Bauzonen	überbaut	E/ha	Total
D	Dorfzone 0.68 ha	0.70 ha	+ 30	21 E
DRZ	Dorfrandzone 0.65 / 0.33 / .042 / 0.29 ha	1.70 ha	+ 30	51 E
	TOTAL	2.40 ha		72 E

Weitere Innenentwicklung

	Bauzonen	Berechnung	Total
D	Dorfzone	4 x 10 Whg. x 2.5	100 E
DRZ	Dorfrandzone		0 E
W2	Wohnzone 2		0 E
W2H	Wohnzone 2 Hang	4 x 2 Whg. x 2.5	20 E
	TOTAL		120 E

Zusammenfassung

Potenzial Reservenutzung [R]

Unüberbaute Wohn- und Mischzone Schlüsselgebiete (0.52 ha Lee- Oberdorfstrasse plus 0.37 ha Hinterdorfstrasse)	0.89 ha <u>53 E</u>
Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzone Potenzial weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.04 ha <u>62 E</u>
Total	<u>115 E</u>

Potenzial Innenentwicklung [I]

Handlungsgebiete: Verdichtung in Dorfzone D und Dorfrandzone DRZ	72 E
Verdichtung in Dorfzone D	100 E
Verdichtung Wohnzone W2 und Wohnzone W2H	20 E
Zusätzliches Potenzial:	<u>192 E</u>

Ausgangswerte

Aktuelle Einwohnerzahl per 30.06.2023:	1'387 E
Kantonale Prognose (bis 2040):	1'350 E
Prognosewert REK Remigen innerhalb von 15 Jahren	1'531 bis 1'588 E

Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2040	(1'387 + 115 + 192)	<u>Gesamttotal 1'694 E</u>
----------------------------------	---------------------	----------------------------

Ermittlung Einwohnerdichte

ca. 60 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen 1'634 E / 32.03 ha ergibt	<u>51.1 E/ha</u>
---	-------------------------

Fazits

Bereits die aktuelle Einwohnerzahl überschreitet den kantonalen Prognosewert.

Das ermittelte Einwohnerpotenzial liegt um 350 Einwohner über der kantonalen Prognose von 1'350 Einwohner. Die kantonale Prognose steht jedoch im krassen Widerspruch zur tatsächlichen Entwicklung. Dies ist primär auf den enormen Wachstumssprung in den Jahren 2017 bis 2021 zurückzuführen.

Aus der Nutzung der unüberbauten Flächen ergibt sich ein Potenzial von 114 Einwohnern. Rund die Hälfte dieses Potenziales ergibt sich aus den beiden Schlüsselgebieten Lee- / Oberdorfstrasse und Hinterdorfstrasse.

Aus den dargestellten Handlungsgebieten der Innenentwicklung können 72 zusätzliche Einwohnende erwartet werden (21 E in der Dorfzone / 51 E in der Dorfrandzone). Mit weiteren Verdichtungen in überbauten Gebieten ist vor allem in der Dorfzone zu rechnen (100 E), weniger in den Wohnzone W2 und Wohnzone W2H (20E).

Die Annahmen beruhen im Wesentlichen auf den im Detail ermittelten bestehenden Einwohnerdichten und den daraus abgeleiteten Potenzialen. Das grösste Innenentwicklungspotenzial in der Dorfzone ergibt sich aus der Nutzung leerstehender Volumen oder aus Ersatzneubauten.

Im weitgehend neueren Bestand der Wohnzonen W2 / W2H muss mit der Alterung der Bewohner von einer Abnahme der Einwohnerzahl ausgegangen werden (u.a. auch mit Auszug Kinder / Jugendliche). Deshalb wurde das Einwohnerpotenzial hier sehr gering angenommen (20 E).

Einzonungen sind keine vorgesehen. Die erwartenden Prognosewerte gemäss REL Remigen können ohne weitere Einzonungen mit dem vorhandenen Potenzial abgedeckt werden.

Die aktuelle Wohnbautätigkeit geht in die Richtung von verdichteten Wohnbauformen mit kleineren bis mittelgrossen Wohnungen, wodurch der demografischen Entwicklung (kleinere Haushalte, zunehmender Anteil Personen im Rentenalter) gut Rechnung getragen wird.

Momentan findet mit dem abgeflachten Wachstum eine Konsolidierung gegenüber dem Wachstumsschub in den Jahren 2017 bis 2021 statt. Die Potenziale verteilen sich auch auf diverse Areale mittleren und kleineren Umfangs.

Mit den vorhandenen und der zukünftigen Einwohnerdichten werden die Zielvorgaben des kantonalen Richtplanes erreicht.

4.3 Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen

4.3.1 Allgemeine Hinweise

Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist auf den Ebenen Bund, Kanton und Gemeinden hierarchisch mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten aufgebaut. Verallgemeinert dargestellt setzt sich dieses wie folgt zusammen:

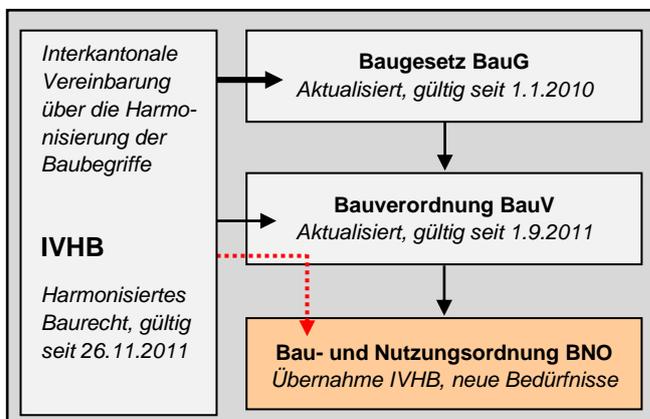
1. Wichtigste gesetzliche Grundlagen a. eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) / eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) b. kant. Baugesetz (BauG) / kant. Bauverordnung (BauV) c. Allgemeine Nutzungsplanung: Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO d. Sondernutzungsplanung: Erschliessungspläne, Gestaltungspläne	Verbindliche Unterlagen
2. Wichtigste Richtpläne a. Sachpläne des Bundes; z.B. FFF / SIL b. Kantonaler Richtplan Aargau / Raumkonzept Aargau c. Regionale Sachpläne d. Kommunale Richtpläne; z.B. Entwicklungsrichtpläne, Masterpläne	Behördenanweisende Unterlagen
3. Grundlagen und Konzepte a. Leitbilder, Strategien b. Entwicklungskonzepte, sachbezogene Konzepte c. sachbezogene Grundlagen / Inventare; z.B. ISOS, Kurzinventar, Landschaftsinventar	Beizuziehen - nicht direkt verbindlich

In der neuen BNO Remigen wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige / neue BNO Remigen, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



- Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- Kantonsspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

4.3.2 Analyse bisherige Grundmasse in BNO Remigen

Im bisherigen § 4 BNO findet sich eine übliche Regelungsdichte mit zonenspezifischen differenzierten Grundmassen für die jeweiligen Bauzonen. Aus der Analyse der Masse im jeweiligen örtlichen Kontext (Verhältnis zur Altbebauung, Auswirkungen am Hang):

- Die Höhen sind über die Gebäude- und Firsthöhen definiert.
In der Dorfzone ergibt sich die Problemsituation, dass die zulässigen Höhenmasse (9 m Gebäudehöhe, 14 m Firsthöhe) in Teilbereichen deutlich höhere Gebäude zulassen als gegenüber den vorhandenen Altbauten. Hier musste eine massgeschneiderte differenzierte Lösung gefunden werden.
An den Hanglagen ist die Gebäudehöhe von 7 m (W2) oft das begrenzende Mass. Mit der Einführung der Vollgeschosszahl soll mehr Flexibilität in der Platzierung der Geschossniveaus erreicht werden.
Die Gewerbezone enthält eine Gebäudehöhe (10 m) und eine Firsthöhe (16 m), was bei den unterschiedlichen gewerblichen Bedürfnissen (z.B. Räumhöhen) oft nicht zweckmässig ist. Zudem ist das Mass von 16 m, welches das gesamte Volumen erfasst im offenen sehr ländlich geprägten Umfeld zu hoch. Die bestehenden Gebäude sind inklusive der Dächer maximal 8.5 m (Gebiet Brunnmatten) bzw. 11.7 m (an der Gansingerstrasse) hoch.
Die Höhenmasse werden neu durch die Fassaden- und Gesamthöhe abgelöst. Diesbezüglich soll in der Regel ein Mass für die Bemessung an der Fassade (Vollgeschoss oder Fassadenhöhe) und für das gesamte Volumen (neu Gesamthöhe) festgelegt werden.
- Der Mehrlängenzuschlag hat nicht unbedingt zu dem geführt, was beabsichtigt (z.B. Sicherung Hangdurchlässigkeit) war. Dieses Mass wird in der neuen BNO weggelassen.
- Die kleinen und grossen Grenzabstände liegen im üblichen Rahmen. Die Analyse hat jedoch ergeben, dass die Einhaltung eines grossen Grenzabstandes je nach Parzellenform und -grösse zu unerwünschten Einschränkungen in der Anordnung von Gebäude führen kann.
- In den Wohnzonen bestehen einige gebietsspezifische Eigenheiten:
Entlang des Waldrandes fallen z.B. die freien Parzellenteile auf, wo trotz der grossen Grundstücksflächen die Ausnützung auf eine kleine bebaubare Fläche konzentriert werden muss (aufgrund Wald- und Strassenabstand).
Der grosse Grenzabstand kommt nur in den Bereichen zum Tragen, wo die Hauptwohnseite nach Richtung Süd-Westen und nicht gegen Strassen ausgerichtet ist. In den Bereichen, wo sich nord- und südseitig nur Strassen befinden, gilt es allseitig einen Abstand von lediglich 4 m einzuhalten. Mit der neuen BNO wird eine Reduktion des grossen Grenzabstands auf neu 6 m angestrebt.
- Die Ausnützungsziffer entspricht in der Wohnzonen W2 (0.4) einem üblichen Dichtemass. Dies auch unter dem Aspekt, dass Nutzflächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen an die Ausnützungsziffer angerechnet werden.

Im Rahmen der Beratung wurde intensiv darüber diskutiert, ob die Ausnützungsziffer aufgehoben oder beibehalten werden soll. In der Auslegeordnung wurden folgende Aspekte einander gegenübergestellt:

Was spricht für die Ausnützungsziffern?

- Klare Massvorgaben, einfacher Vollzug führen zu
 - . gleicher Behandlung (keine Interpretationen)
 - . zielgerichteter Dichte (Varianten: zurückhaltende, angemessene, maximale Dichte)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen nötig, z.B.
 - . kann - wo als zweckmässig erachtet - der grosse Grenzabstand weggelassen werden
 - . ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung erforderlich, welche nur im Rahmen des Ermessens beurteilt werden kann (damit ist eine einfachere Sicherstellung der Siedlungsqualität bzw. der Siedlungsstruktur möglich)
- Vergleich mit anderen Gemeinden, da Ausnützungsziffer seit langem verbreitet angewendet wird

- Realistische Preiserwartungen von Bauland.

Was spricht gegen die Ausnützungsziffern?

- Anstelle von Mengenvorgaben kann sich die bauliche Dichte aus der situationsgerechten Einpassung in die örtliche Situation ergeben (Qualität tritt in den Vordergrund, allerdings fehlt in der einzelfallweisen Behandlung von Baugesuchen sehr oft eine Gesamtschau)
- Zufällig entstandene Parzellengrößen und -formen treten in den Hintergrund (so ergeben sich z.B. die zulässigen Volumen aus der Einpassung in die Siedlungsstruktur)
- Haushälterische Bodennutzung der Baulandflächen wird tendenziell eher erreicht (v.a. in Gebieten mit hoher „Baudynamik“ streben Bauherren / Investoren nach einer möglichst hohen Dichte bzw. Gewinnmaximierung, was jedoch zu Lasten der Qualitäten gehen kann).

Regelungsbedarf bei Aufhebung der Ausnützungsziffer

In einem zweiten Schritt wurde untersucht, welche Auswirkungen der Verzicht auf die Ausnützungsziffer hat. Wird keine solche Nutzungsziffer angewandt, so fragt sich, welches das begrenzende Mass der Überbauung ist. In der Regel sind dies dann nur noch die Abstands- und Höhenbestimmungen, wodurch sich eine relativ allgemein definierte und grossvolumige Gebäudehülle ergibt. Hier müssen folgende Fälle unterschieden werden:

- In Zonen mit erhöhten qualitativen Anforderungen wie in der Dorfzone und der Dorfrandzone reichen Abstands- und Höhenbestimmungen in der Regel aus, da hier die BNO strengere Einpassungskriterien beinhaltet, um die geforderte Einpassung zu sichern.
- In Wohnzonen (v.a. bei grösseren Parzellen) ergibt sich bei der Aufhebung der Ausnützungsziffer folgender Regelungsbedarf, um die angestrebte Einpassung in die Quartierstrukturen zu sichern und um den wohngyienischen Anforderungen genügen zu können;

Präzisierung Abstands Vorschriften	<ul style="list-style-type: none"> . Grosser Grenzabstand auch zur Strasse hin einzuhalten . Genehmigungspflicht von Näherbaurechten
Ergänzende qualitative Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> . Angemessene Einordnung ins Quartierbild unter Beachtung einer Gesamtschau (v.a. bei grösseren Überbauungen ab rund 1'500 m² anrechenbare Landfläche) . Sicherstellung Aussenraumqualitäten inklusive gestalterische Anordnung Parkplätze
Zwingende Durchsetzung der Nebenbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> . Ausreichende Manövrierbarkeit auf der privaten Parzelle . Auffindbare Besucherparkplätze . Durchdachte Anordnung allgemein zugänglicher Aussen- / Spielflächen

In Abwägung der dargelegten Argumente wurde entschieden, auf die Ausnützungsziffer zu verzichten, im Gegenzug jedoch die BNO mit den vorgängig aufgeführten Punkten zu ergänzen. In den kleinteiligen Parzellenstrukturen dürften sich in der praktischen Anwendung keine unerwünschten Auswirkungen auf die Qualitäten der Überbauungen ergeben. Ein spezielles Augenmerk muss auf grössere zusammenhängende Überbauungen gelegt werden, wenn eine möglichst hohe Dichte ohne besondere Rücksichtnahme auf die Qualitäten des Aussenraumes angestrebt wird. Hier hat der Gemeinderat die Möglichkeit, gestützt auf eine zusätzliche Bestimmung in der BNO eine Begutachtung in Auftrag zu geben oder gestützt auf § 21 BauG resp. § 4 nBNO einen Gestaltungsplan zu verlangen.

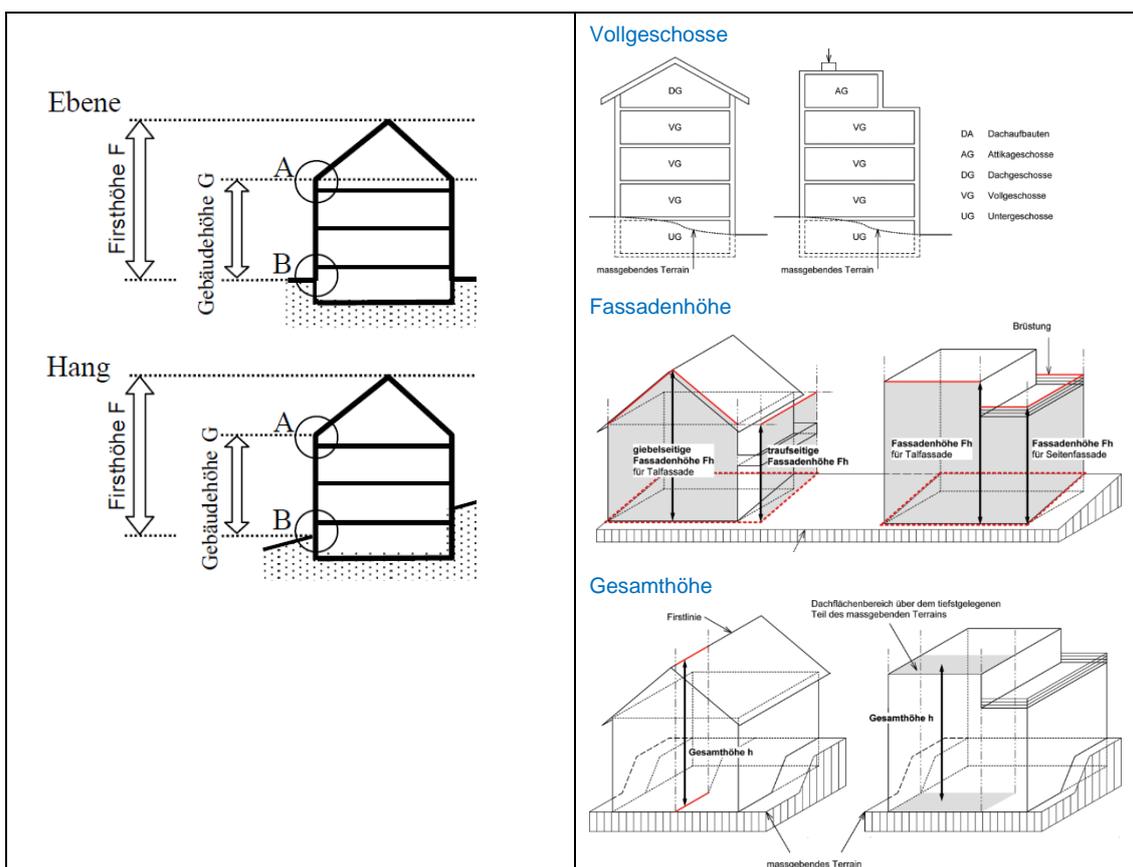
4.3.3 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Remigen

Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder

erschließungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie bzw. am Hauptgeschoss (mit der Vollgeschosszahl) erfasst wird. Grundsätzlich wäre nur ein Höhenmass möglich. Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe wird verzichtet. Das Ziel besteht somit primär darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveau mehr Flexibilität zu erreichen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken.

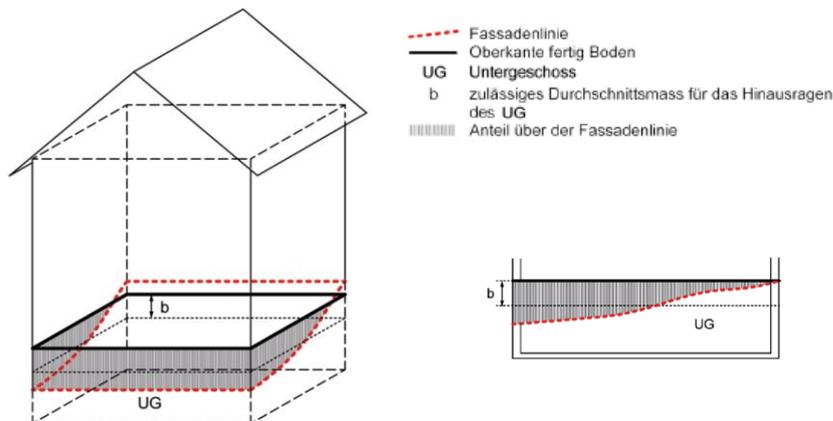


Höhenmasse: *Noch bestehendes Recht; Skizzen BNR* *Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV*

Die beiden Masse Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind in der IVHB sehr offen definiert und lassen viel Spielraum für die Gestaltung (verschiedene Arten von Bauvolumen), was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welche Masse gewählt werden, sind gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst. Bewusst entschieden wurde, Mansarden- und Tonnendächer nicht in Form

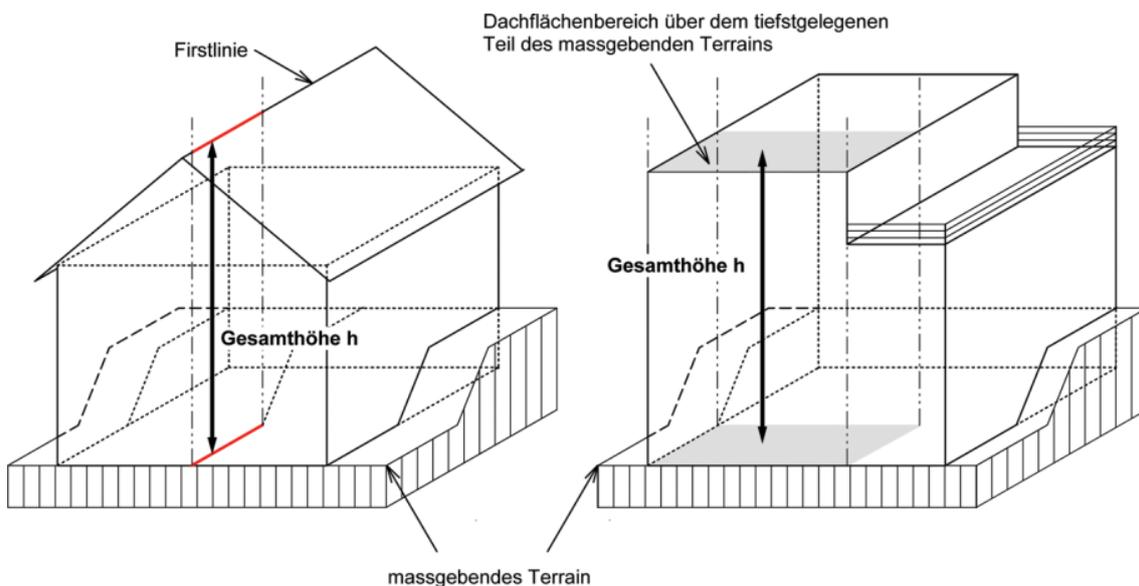
von Dachgeschossen zuzulassen, da sie in ihrer volumetrischen Erscheinung in der Regel mindestens einem Vollgeschoss entsprechen.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Masse der Gebäudehöhe und der Firsthöhe definiert. In der neuen BNO wird anstelle der Gebäudehöhe neu die Vollgeschosszahl aufgenommen. Bei der Bemessung der Vollgeschosse gilt im Durchschnitt eine Geschosshöhe von max. 3.2 m (bisher 3.0 m). Für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses gilt ein **Durchschnittsmass** von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze), wodurch das Untergeschoss deutlich stärker herausragen kann. Vor allem an Hanglagen führt dies zur erwünschten Flexibilität in der Situierung der Erdgeschosskoten.



Präzisierungsskizze zur Figur 6.2 zum Durchschnittsmass von 80 cm gemäss Anhang 2 BauV

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.



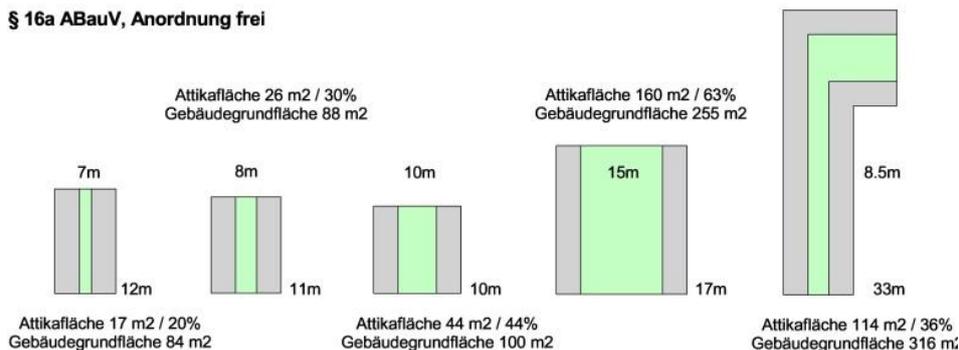
Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 1 m höherer First möglich. In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit

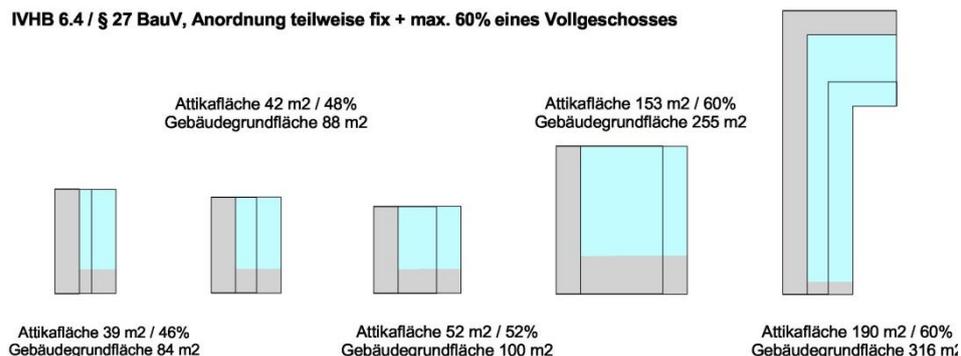
der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optische eher zurückhaltende Volumen, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss).

Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses



Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen eines Gebäudes** sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt:

Bisherige Messweise

Gebäude- und Firsthöhe

	<p><i>Beispiel eines 2-geschossigen Gebäudes</i></p> <p>Gebäudehöhe (§ 12 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche - Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen <p>Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche - am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen <p>Definition Untergeschosse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschosse dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene / 1,20 m am Hang überschreiten.
--	---

Neue Messweise

Anzahl Vollgeschosse und Gesamthöhe

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p>Anzahl Vollgeschosse (Ziffer 6.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Höhe beträgt durchschnittlich höchstens 3.2 m (§ 22 Abs. 2 BauV) <p>Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion - Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet <p>Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion <p>Definition Untergeschosse (§ 23 BauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziffer 6.2 Anhang 1 BauV). - Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 BauV).
--	--

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone, Rebbauzone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Magerwiesen, Naturschutzzone im Wald, Altholzinsel, Eichenwaldreservat)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Freihaltebereich Hochbauten, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone)
- Schutzobjekte (Hecken, Waldrand, Einzelbaum / Baumgruppe, Hochstammobstbestand, Feuchtstandort Aussichtspunkte, historische Verkehrswege, Kulturobjekte, Gebäude mit Substanzschutz)
- Weitere Zone nach Art. 18 RPG (Spezialzone Hasel)

Grundnutzungszonen sind die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie die weitere Zone nach Art. 18 RPG. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Fruchtfolgefleichen (Richtplanbeschluss L 3.1)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf dem kantonalen Kulturgesetz und der Verordnung zum Kulturgesetz)
- Kantonale Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Hochspannungsleitungen (Leistungsverordnung, Verordnung nichtionisierende Strahlung)
- Bauzonengrenze und Gemeindegrenze.

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

Inventar historischer Verkehrswege: Die im Kulturlandplan 1:5'000 geschützten und im Grundlagenplan 1:5'000 bezeichnete historische Verkehrswege sind grundsätzlich zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat.

im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

5.2 Bauzonenplan

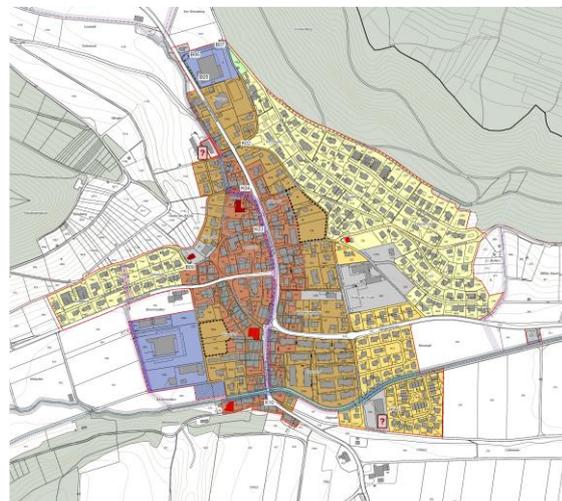
5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Gestützt auf die Erkenntnisse aus der Quartieranalyse und dem REL Remigen wurde das Bauzonenregime überprüft und entsprechend den gesetzten Zielen wo nötig angepasst.

Der noch rechtskräftige Bauzonenplan scheidet eine grossflächige Dorfzone (D) als Grundnutzungszone aus, welche einerseits die alten Dorfteile inklusive dem funktionalen Dorfzentrum, andererseits aber auch grosse Flächen im Umfeld der alten Dorfteile umfasst. Der Dorfzone überlagert ist eine Objektschutzzone im engeren Bereich und eine Umgebungsschutzzone im weiteren Umfeld. Die Umgebungsschutzzone umfasst auch Teile Wohnzonen W2 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe. Die Anforderungen aus der Einpassung ins Ortsbild ergeben sich somit aus der Dorfzone und den beiden überlagerten Schutz zonen mit unterschiedlich hohen Qualitätsansprüchen. Die Wohnzone (W2) findet sich sowohl in der Ebene als auch an Hanglagen mit unterschiedlichen Ausprägungen des Geländes bezüglich Neigung und Orientierung. Die beiden Gewerbe zonen (G) in den Gebieten Brunnmatten / Mühlematten und an der Gansingerstrasse / Niesberg liegen an Siedlungsrandlagen / Ortseingängen sowie an den Übergängen zu den unmittelbar angrenzenden Dorfzonen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) findet sich im Bereich der Schulanlage, des Gemeindehauses, der Kirche sowie der ehemaligen Post und des ehemaligen Armeegebäudes an der Zeughausstrasse.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Neuer Bauzonenplan, arcoplan klg

Der neue Bauzonenplan unterteilt die bisherige Dorfzone in eine reduzierte Dorfzone (D) und in eine Dorfrandzone (DRZ). Letztere wird in den Randbereichen neu eingeführt und auf die angrenzenden Wohnzonen in Abhängigkeit von Topografie und räumlichen Zusammenhängen abgestimmt. In beiden Zonen gelten erhöhte qualitative Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild. Die bisherigen Objektschutz zonen und Umgebungsschutz zonen werden in die Dorfzone und Dorfrandzone integriert, somit formell aufgehoben. Für das neue Zonenregime ergibt sich folgendes:

- Die Dorfzone D orientiert sich neu eng an den im ISOS enthaltenen Gebieten 1 (Unterdorf) und 2 (Dorf). Sie bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der im dörflichen Kontext jeweils typischen Siedlungs- und Aussenraumqualitäten. Sie umfasst die jeweils den Kantonsstrassenraum fassenden alten Dorfteile entlang der Gansinger-, Riniker- und Mön-

thalerstrasse sowie die den kommunalen Strassenraum begleitenden Gebäudezeilen an der Kirchgasse und der Alten Mönthalerstrasse.

Im Unterdorf und entlang der alten Mönthalerstrasse werden die noch sehr gut erhaltenen Altbaustrukturen einem höheren Erhaltungsziel gemäss § 9 Abs. 4 BNO (Schraffur) unterstellt. Die Abgrenzung orientiert sich in denjenigen Bereichen, wo die alte Siedlungsstruktur noch gut vorhanden ist, am ISOS und wird demgegenüber aber in Teilbereichen verkleinert (wo neuere Bauten entstanden sind) oder vergrössert (wo noch die prägende Gebäudezeile an der Mönthalerstrasse besteht). Gemäss neuer BNO muss insbesondere das strassenseitige Erscheinungsbild in den wesentlichen Teilen der vorhandenen Substanz gewahrt bleiben. Abbrüche sind grundsätzlich nicht zulässig. Davon kann nur in begründeten Fällen auf Basis eines Fachgutachtens abgewichen werden.

In der gesamten Dorfzone müssen die Hauptgebäude mit Satteldächern und ortstypischen Dachneigungen konzipiert werden, um dem dörflich geprägten Charakter angemessen Rechnung zu tragen. Davon ausgenommen dürfen 1-geschossige Gebäude, bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche, auch andere Dachformen aufweisen.

Insgesamt gelten in der angepassten Dorfzone generell erhöhte qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Die neu geltenden Baumasse werden v.a. bei den Höhen flexibler formuliert, damit besser auf die vorhandenen Strukturen angepasste Projekte gesichert werden können.

- Die neu eingeführte Dorfrandzone DRZ sichert im Umfeld der alten Dorfteile, an den Ortseingängen und am Übergang zu den Wohnzonen sowie ins offene Kulturland sorgfältig und qualitativ gestaltet Gebäude und Aussenräume. Die Dorfrandzone umfasst die aus der Dorfzone entlassenen Gebiete mit einer äusserst vielfältigen individuellen Bauweise (vgl. Fotos, Seite 40), wo sich neuere Gebäude und Aussenanlagen oft ohne ortsbaulichen Bezug zu den Strassen- und Hofräumen in den betreffenden Arealen verteilen. Entsprechend ist in der Definition der Höhenmasse auch eine hohe Flexibilität vorgesehen, in dem je nach Lage und gewählter Körnigkeit lediglich 2-geschossige oder, gestützt auf ein Fachgutachten, maximal 3-geschossige Gebäude möglich sind.

Die Wohnzonen W2 und W2H umfassen die primär dem Wohnen dienenden Quartiere an weitgehend ruhigen Lagen um die alten Dorfteile und unmittelbar angrenzend an die vielfältigen, attraktiven Naherholungsgebiete. In Teilbereichen stossen die 2-geschossigen Wohnzonen an die Villigerstrasse (K297) und an die Mönthalerstrasse (K456). Infolge der vorhandenen Verkehrsbelastungen kann auf eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III verzichtet werden. Bei einzelnen Gebäuden an der Villigerstrasse sind zwar die Immissionsgrenzwerte überschritten, infolge der Überschreitung von wenigen Dezibel jedoch Wohnbauten weiterhin ohne unverhältnismässig höheren Aufwand möglich:

- Die Wohnzonen W2 umfassen die 2-geschossigen Wohnquartiere in der Ebene im Umfeld des östlichen Dorfeingangs (Neumatt, Winkel) zwischen der Villigerstrasse und der Stigmattstrasse. Sie befinden sich in Bereichen, wo gegenüber der W2H das Gelände flach oder deutlich flacher ist und wo etwas dichtere Bebauungen bestehen und angestrebt werden.
- Die Wohnzone W2H betreffen die steilen Hanglagen, die in weiten Teilen gut einsehbar sind und wo grundsätzlich kleinteiligere Strukturen vorhanden sind bzw. angestrebt werden. Die W2H unterscheidet sich gegenüber der W2 primär in der Gesamthöhe, die auf die steilen Hanglagen angepasst ist.

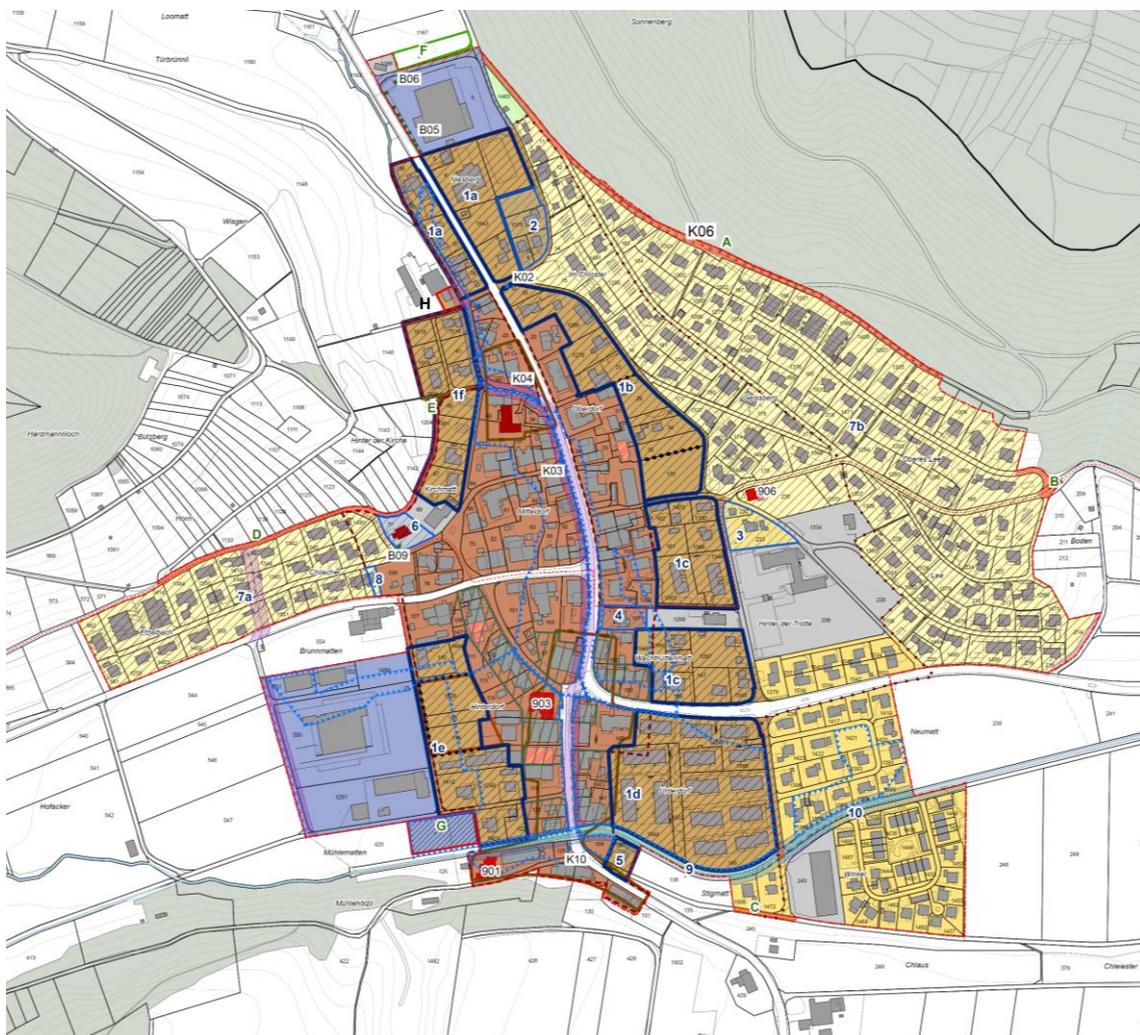
Die Arbeitszone A beinhaltet die bestehenden Gewerbeareale am nördlichen sowie südwestlichen Bauzonenrand von Remigen. Ersteres wird direkt von der Gansingerstrasse bzw. über die Strassenparzelle Nr. 2 erschlossen, letzteres ab der Mönthalerstrasse via Brunnmattstrasse. Infolge der Lage im Umfeld der offenen Kulturlandschaft sind weiterhin nur moderate Höhen möglich. Zudem wird verbindlich eine angemessene Einpassung in die Landschaft verlangt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden weiterhin nur sehr beschränkt Wohnungen zugelassen. Verkaufsnutzungen sind lediglich in Form von

Fabrikläden bis 200 m² Nettoladenfläche zulässig. Die Einzonung der Arbeitszone Mühlematten ist an Bedingungen resp. einen vorgegebenen Zeithorizont von 10 Jahren geknüpft. Sie dient der Erweiterung des bestehenden Betriebes am Mühleweg (Futtermühle / Landesprodukte).

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeB umfassen diejenigen Flächen mit Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die Gemeindeverwaltung und die Volksschule (Kindergarten, Primarschule) inklusive der Aussen- und Sportanlagen sowie die reformierte Kirche und der Entsorgungsplatz.

Das ehemalige Zeughausareal wird aktuell und auf einen nicht absehbaren Zeitraum hinaus vom Forschungsinstitut PSI Villigen als Lagerraum genutzt. Eine Umzonung in eine Arbeitszone wäre im Umfeld des bestehenden Wohnquartiers nicht situationsgerecht.

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan / Umzonungen



Übersicht der Änderungen im Bauzonenplan, arcoplan klg

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1a	D zu DRZ	Schild Niesberg: Ältere kleinteilige Einfamilienhäuser, Gewerbebauten, Pferdetrainingsplatz und stark veränderte ehemalige Vielzweckbauten aus Dorfzone entlassen; aber weiterhin angemessene Qualitäten zur situationsgerechten Einpassung in den örtlichen Kontext verlangen. Beitrag zur Adressbildung am Ortseingang.	1.15 ha
1b	D zu DRZ	Oberdorfstrasse: Nördlicher Teil mit älteren / kleineren Wohnbauten frei in Parzellen stehend, südlicher Teil weitgehend unüberbaut mit erheblichem Entwicklungspotenzial, mit bedingter Gestaltungsplanpflicht geordnete / koordinierte Siedlungsentwicklung sichern.	1.14 ha
1c	D zu DRZ	Hinterrottenstrasse: Herkömmliche älteres - durchmisches Ein- und Mehrfamilienquartier analog einer sonst üblichen W2 oder W3, Potenzial zur Innenentwicklung oder aussenräumlichen Aufwertung.	0.71 ha
1d	D zu DRZ	In den Jahren 2015 bis 2020 neu entstandenes, grosses Wohnquartier Unterdorf mit zusammengehörigem, eigenständigem Erscheinungsbild, eine Zuweisung in eine klassische Dorfzone wird der Überbauung nicht gerecht. Rechtskräftiger Gestaltungsplan Unterdorf.	1.92 ha
1e	D zu DRZ	Hinterdorf: Mit vereinzelt Einfamilienhäusern, gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauten durchsetzter Schild; grösseres unüberbautes Areal / mit bedingter Gestaltungsplanpflicht geordnete / koordinierte Siedlungsentwicklung sichern.	1.23 ha
1f	D zu DRZ	Kirchmattstrasse: Neue und ältere Einfamilienhäuser am Bauzonengrand, feinkörnige Struktur am Übergang zum Kulturland sichern.	0.85 ha
2	W2 zu DRZ	Chlosterweg: Parzellen 8, 1375, 1548, Teilfläche mit Umzonung 1a derselben Zone zuweisen, um angemessene Qualitäten zur situationsgerechten Einpassung in den örtlichen Kontext verlangen zu können. Aufgrund der Topografie ergibt eine Zuordnung zur östlich neu angrenzenden W2H wenig Sinn. Vielmehr ist ein räumlicher Zusammenhang mit den weiteren Liegenschaften im Schild vorhanden.	0.25 ha
3	D zu W2	Weit ausserhalb des alten Dorfteiles gelegene herkömmliche, eher zu einer Wohnzone gehörige Gebäude. Die Parzellen 232 und 233 werden aufgrund ihrer Lage in der Ebene nicht der W2H zugeordnet. Ausserdem findet eine Bereinigung der bisher nicht parzellenscharfen Zonengrenze zur südliche angrenzenden Zone OeB statt.	0.19 ha
4	Oe zu D	Gansingerstrasse 8: In Privatbesitz befindliche Parzelle Nr. 157 wird der Dorfzone zugeteilt. Ehemalige Post-Liegenschaft.	0.10 ha
5	D zu DRZ	Solitär stehendes älteres Einfamilienhaus ausserhalb des alten Dorfteiles Unterdorf.	0.08 ha
6	F zu OeB	Reformierte Kirche (Parzelle 71) war bisher der Grünzone zugeordnet (Ziel: Freihaltung). Umzonung nötig, um der Zonenkonformität gerecht zu werden. Freihaltung ist über Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Kirche gesichert.	0.11 ha
7a	W2 zu W2H	Chilacher: Umzonung 2-geschossige Wohnzone an Hanglage primär mit dem Zweck einer situationsgerechten Definition der zulässigen Höhen und der sorgfältigen Einpassung in die Landschaft.	2.19 ha
7b	W2 zu W2H	Sonnenberg: Umzonung 2-geschossige Wohnzone an Hanglage primär mit dem Zweck einer situationsgerechten Definition der zulässigen Höhen und der sorgfältigen Einpassung in die Landschaft.	9.72 ha
8	D zu W2H	Chilacherstrasse 3: Östliche Hälfte der Parzelle Nr. 1525 gehört zum bestehenden Doppeleinfamilienhaus.	0.02 ha
9	D zu GR	Schmittenbach: Umzonung Uferbereich trägt den neu festzulegenden Gewässerräumen besser Rechnung. Eigentümer Staat Aargau.	0.23 ha
10	W2 zu GR	Schmittenbach: Umzonung Uferbereich trägt den neu festzulegenden Gewässerräumen besser Rechnung. Eigentümer Staat Aargau.	0.08 ha



Umzonung Nr. 1a



Umzonung Nr. 1b



Umzonung Nr. 1c



Umzonung Nr. 1c



Umzonung Nr. 1d



Umzonung Nr. 1d



Umzonung Nr. 1e



Umzonung Nr. 1f

5.2.3 Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft.

Grundsätzlich ist in Remigen einzig die Einzonung der Arbeitszone Mühlematten im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet festgesetzt.

Die Bauzonenengrenzen sind gegenüber dem Kulturland so weit wie möglich auf bestehende Parzellengrenzen gelegt. Teilweise bilden übergeordnete Grundlagen wie Wald oder Gewässer die Bauzonenengrenze. Die Strassen am Bauzonenrand sind in denjenigen Fällen als Bauzone ausgeschieden, wo sie zur Erschliessung dienen. Daraus ergeben sich vereinzelt Anpassungen am Bauzonenrand. Wo die Bauzonenengrenzen nicht auf die Parzellen gelegt werden können, sind sie im Bauzonenplan vermasst.

Das in der kantonalen Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplan S1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an Bauzonen angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen d) bis h) genügen, wie Einzonungen für

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigen Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

Die vorgenommenen **Einzonungen** am Bauzonenrand sollen gestützt auf den Richtplanbeschluss S1.2/3.5/d ermöglicht werden. Sie ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
A	Sonnenberg	Strassenabschnitt an Waldgrenze zwischen W2H und Wals neu als Bauzone dargestellt; zwe.ckmässige Abgrenzung Bauzone / Wald.	0.28 ha
B	Obere Leestrasse	Ausgebaute Strassenfläche am Ende der Leestrasse / Anfang Obere Leestrasse; müssen innerhalb der Bauzonen liegen, weil sie der Erschliessung innerhalb der Bauzone dienen und keine andere Zufahrtsmöglichkeit besteht.	0.04 ha
C	Stigmatt	Stigmattstrasse: Abschnitt südlich der Parzellen 1506 u. 1472 (überbaute Liegenschaften, nötig für Erschliessung, einzige Zufahrtsmöglichkeit).	0.03 ha
D	Hornweg	Hornweg muss innerhalb der Bauzonenengrenze liegen, soweit er der Erschliessung von Bauten innerhalb der Bauzone dient.	0.15 ha
H	Winterhaldenstrasse	Einzonung Wohnhaus des Landwirtschaftsbetriebes, um benötigten Wohnraum realisieren zu können.	0.03 ha

Gestützt auf den Richtplanbeschluss S1.2/1.1 ist in der Gemeinde Remigen das Siedlungsgebiet festgesetzt. Somit sind grundsätzlich keine flächenrelevanten Einzonungen möglich. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/1.2 können die Gemeinden im Nutzungsplanverfahren das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden für eine insgesamt bessere Lösung räumlich, kommunal oder überkommunal anders anordnen.

Der Gemeinderat Remigen ist am 05. September 2023 mit einem Antrag zur Beanspruchung von 2'000 m² aus dem regionalen Flächentopf für die betriebsnotwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes „Fuhrer Futtermühle + Landesprodukte“ an die Arbeitsgruppe Raumentwicklung und Mobilität von Brugg Regio gelangt. Die von Brugg Regio vorgenommene Prüfung des Antrages anhand der vom Vorstand beschlossenen Kriterien kam zum Schluss, dass die Reservierung der Fläche vorgenommen werden kann.

Gemäss Hinweis von Brugg Regio ist der Weiterbestand der Reservierung der Fläche und der tatsächliche Flächenbedarf spätestens bei Vorliegen der fachlichen Stellungnahme der kantonalen Abteilung Raumentwicklung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erneut zu prüfen. Stellt der Kanton im Vorprüfungsbericht die Genehmigung für das Vorhaben in Aussicht, bleibt die Reservierung aufrechterhalten. Ansonsten verfällt der Anspruch auf den Bezug der Fläche aus dem regionalen Flächentopf und die Reservierung der Fläche wird aufgehoben.

Am 30. November 2023 wurde der Antrag von Brugg Regio vorläufig gutgeheissen. Aus dem Bauzonenplanentwurf ergeben sich insgesamt folgende flächenrelevanten Ein- und Auszonungen.

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
E	Hornweg	Auszonung Spickel Parzelle 1204: Die quer durch die Parzelle verlaufende Bauzonengrenze führt zu einer kleinen dreieckförmigen Fläche, die nicht überbaubar ist und auch nicht zur Erschliessung benötigt wird.	- 0.01 ha
F	Niesberg	Für die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe gelegene Fläche ist kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung mehr vorhanden. Die betreffende Fläche kann somit ausgezont werden.	- 0.13 ha
G	Mühlematten	Einzonung für die betrieblich angemeldeten Bedürfnisse des Betriebes „Fuhrer Futtermühle + Landesprodukte“: Einzonungen teilweise als Kompensation zu den Auszonungen E / F und teilweise mittels Bezug aus dem regionalen Topf.	+ 0.20 ha

Gemäss Antrag umfasst das langjährige Unternehmen den Bereich Futtermühle und Landesprodukte sowie den Landwirtschaftsbetrieb mit einer Schweinemaststallung. Die am Mühleweg gelegenen Betriebsgebäude Nr. 7 und 8 befinden sich in der Dorfzone auf einem Teil der Parzelle 125 von lediglich rund 18 Aren. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Parzelle keine.

Gemäss Ausführungen der Antragsteller besteht ein Bedarf für den Futtermühle- und Landesproduktebetrieb. Verschärft wurde die Situation durch Lieferengpässe der letzten Zeit, was die Notwendigkeit der Lagerhaltung von Einzelfuttermitteln (z.B. Eiweiss etc.) unterstreicht. Dazu kommt, dass die technische Ausrüstung der Mühle eine Produktionserweiterung um einen Viertel zulässt. Zonenkonform können die Bedürfnisse nur in einer Bauzone abgedeckt werden. Der Bedarf zur Einzonung auf der Parzelle 420 umfasst rund 20 Aren für folgende Nutzungen:

- Einstellen von Anhängern (Wechselsystem), Losefutterwagen, Zugfahrzeug
- Warenlager für Einzelfuttermittel und Salz auf Paletten
- Brückenwaage gebäudeintern
- Aussenbereich mit Abstellflächen, Vorplatz.

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL Remigen), das im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung erarbeitet wurde, hat sich die Gemeinde u.a. zum Ziel gesetzt,

- Wert auf eine gewerbliche Struktur zu legen und im Rahmen der planerischen Möglichkeiten die Ansiedlung weiterer Betriebe zu unterstützen.
- die Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des intakten und gut erhaltenen alten Dorfes zu erhalten, um die Belebung tagsüber zu bewahren.

Gestützt auf die formulierten Ziele und die Darlegungen des gewerblichen Betriebes unterstützt der Gemeinderat den Antrag zur Einzonung einer Teilfläche der Parzelle 420. Gemäss kantonalem Richtplan können jedoch solche Flächen grundsätzlich nicht ohne flächengleiche Kompensationen eingezont werden. Innerhalb der Bauzonen von Remigen finden sich auch keine bzw. nur geringfügige Möglichkeiten, eine Fläche in der notwendigen Grösse auszuzonen. Die Antragsteller wurden darauf hingewiesen, innerhalb bestehender Bauzonen nach Flächen für die betriebliche Erweiterung zu suchen. Eine diesbezügliche Abklärung auf der Parzelle 1281 verlief jedoch erfolglos. Andere Parzellen konnten trotz Nachfrage nicht erworben werden.

Die betreffende Fläche soll im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eingezont werden. Der Bedarf für ein seit langem in der Gemeinde tätiges Unternehmen ist bereits konkret ausgewiesen. Da die Vorgaben des kantonalen Richtplanes eine Einzonung ohne Kompensation nicht zulassen, muss der regionale Topf beansprucht werden. Der Standort muss aus betrieblichen Gründen im näheren Umfeld der bestehenden Betriebsgebäude gewählt werden und die Einzonung den raumplanerischen Anforderungen entsprechen (kompakte Bauzonen, klare Trennung Baugebiet / Nichtbaugebiet). Diese Anforderungen werden mit der beantragten Einzonungsfläche erfüllt.

Da die Einzonungsfläche unmittelbar neben der bestehenden Arbeitszone liegt, ist mit der Brunnmatt- und Mühlemattstrasse bereits eine Erschliessung vorhanden. Aus der Einzonung ist insgesamt eine äusserst geringe Fahrtenzahl zu erwarten, das vom bestehenden Strassennetz ohne Weiteres aufgenommen werden kann.

5.2.4 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Bauzonenreserven / -kapazitäten

Innerhalb der *Wohn- und Mischzonen* (D, DRZ, W2, W2H) besteht gemäss aktuellem Entwurf des Bauzonenplanes eine Reserve von 1.93 ha. Die noch unüberbauten Flächen sind unterschiedlich gross und verteilen sich auf verschiedene Quartiere. Sie bieten Platz für ein diversifiziertes Wohnraumangebot, welches auch dichtere Bauformen ermöglicht und womit insbesondere dem steigenden Anteil der älteren Bevölkerung entsprochen werden kann.

Der grösste Anteil der Wohn- und Mischzonenreserven findet sich mit 1.45 ha in der Dorfrandzone auf den beiden Areal an der Hinterdorfstrasse und an der Oberdorfstrasse. In den reinen Wohnzonen bestehen nur noch 0.48 ha Bauzonenreserven. Mit der Aufhebung der Ausnutzungsziffer und den vorgegebenen Höhenmassen bestehen gute Voraussetzungen, um in all diesen Zonen unterschiedliche Wohnformen realisieren zu können wie z.B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen. Grundsätzlich sind die Zonenbestimmungen so ausgelegt, dass die vorgegebenen Einwohnerdichten erreicht werden können.

Weiteres erhebliches Innenentwicklungspotenzial findet sich in verschiedenen Handlungsgebieten, die eine sehr niedriger Dichte aufweisen, und innerhalb bestehender Altbauten in der Dorfzone. Hier kann zusätzlicher Wohnraum in einem attraktiven Umfeld mit hohem Identifikationsgrad geschaffen werden. In den Einfamilienhausquartieren ist infolge des neueren Bestandes eher mit einem geringfügigem Innenentwicklungspotenzial zu rechnen. Es handelt sich um Potenziale, die auf Grund einer groben, aber realistischen Abschätzung der örtlichen Situation vorgenommen wurden.

In den *Arbeitszonen* bestehen noch 0.41 ha Bauzonenreserven, davon werden in dieser Gesamtrevision 0.20 ha für den Betrieb „Fuhrer Futtermühle + Landesprodukte“ bereitgestellt. Im

Übrigen werden die noch vorhandenen Reserven von bestehenden Betrieben zurückbehalten, eine Fläche an der Hinterdorfstrasse wird zum Verkauf angeboten.

In der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen bestehen nach der Auszonung im Gebiet Niesberg mit gesamthaft 0.39 ha nur noch wenige Bauzonenreserven. Diese befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Schulanlage und bieten die Möglichkeit, allfälligen zusätzlichen Schulraumbedarf abdecken zu können. Nach dem sprunghaften Anstieg in den Jahren 2017 bis 2020 ist den nächsten Jahren mit einer stetigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, so dass sich in der Schülerentwicklung eine Phase der Konsolidierung einstellen dürfte. Auf Grund der Gemeindegrösse ist kein Bedarf für zusätzliche Zonen zu erwarten.

B. Umsetzung / Realisierung

Insgesamt umfasst die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Gemeindeverwaltung / Gemeinderat bei Entwicklung Schlüsselgebiete und Handlungsgebiete, bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben; wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. Hinweise bei Informationsveranstaltungen oder bei Baugesuchen / Anfragegesuchen).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat gestützt auf § 21 BauG direkt ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Gemeinde- / Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

C. Mobilisierung / Qualitätssicherung

In Remigen besteht eine stete Projektierungs- und Bautätigkeit, die sich aus den vorhandenen Potenzialen sowie den attraktiven Wohnlagen ergeben. Insofern ist die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändern kann. Im aktuellen Zeitpunkt kann die Entwicklung zielgerichtet gelenkt werden.

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung / Qualitätssicherung	Zeitliche Realisierung
Schlüsselgebiete Oberdorf- / Hinterdorfstrasse <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplanpflicht mit Möglichkeit der Befreiung - Sicherung sorgfältige Einpassung in örtlichen Kontext / gesamthaft koordinierte Erschliessung 	Grundeigentümer wurden auf entsprechende Bestrebungen bereits aufmerksam gemacht. Prozess von Gemeinde steuern mit Einbezug Grundeigentümer zur Erreichung einer konsensfähigen Planung	Kurzfristig / mittelfristig: Planung innert 3 bis 5 Jahren Mittelfristig / langfristig: Realisierung gestaffelt innert ca. 7 bis 12 Jahren
Handlungsgebiete <ul style="list-style-type: none"> - Erkennen der Potenziale - Sicherung haushälterische Bodennutzung - Sicherung gesamthaft koordinierte Erschliessung, darauf basierende Überbauung 	Gemeindeseitige Wachsamkeit im Hinblick auf optimierte Erschliessung grösserer Areale, parzellenübergreifend sichern Bedarfsweisen Prozess steuern mit Einbezug Grundeigentümer	Permanente Aufgabe Bei anstehenden / bekanntwerdenden Bauabsichten konsequent reagieren
Arbeitsplatzzonen <ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit sichern 	Bedarfsweise Gespräche mit Landeigentümern führen	Permanente Aufgabe

- Koordinierte / haushälterische Nutzung vorhandener Reserven	Auf im Kontext geeignete Nutzungen hinwirken	Bei anstehenden / bekanntwerdenden Bauabsichten konsequent reagieren
Innenentwicklung auf überbauten Flächen: Unterstützung bei Nachverdichtung und Erneuerung / Sanierung / Ersatzbauten	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein In D / DRZ frühzeitiges Einwirken auf verträgliche Dichte und Einhaltung Qualitäten	Permanente Aufgabe
Weitere unüberbaute Flächen Sicherung haushälterische Bodennutzung u. Qualitätsvorgaben	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat	Permanente Aufgabe

5.2.5 Mehrwertabgabe

Der Grosse Rat hat am 20. September 2016 die §§ 28 a bis h BauG betreffend Mehrwertabgabe beschlossen. Diese Bestimmungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft.

Eine baugesetzliche Mehrwertabgaberelevanz entsteht aus folgenden Ein- und Umzonungen: Mit der zusätzlichen Arbeitszone an der Mühlemattstrasse ist eine Einzonung von Bauland vorgesehen. Zudem erfolgt mit der Umzonung des ehemaligen Postgebäudes eine Aufzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Dorfzone D.

Gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² und der Mehrwert unter Fr. 100'000.- liegt.

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Höhe der Mehrwertabgabe auf 30% festzusetzen, die sich aus folgenden gesetzlichen Grundlagen ergibt:

§ 28a Abs. 1 BauG

Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20% des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

28 Abs. 2 BauG

Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

§ 28b BauG

Die konkreten Beträge über die Höhe der Abgaben müssen spätestens bis zur öffentlichen Auflage vorliegen.

§ 28i Abs. 1 BauG

Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist; bei bedingter Einzonung darf keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist.

§ 28i Abs. 1 BauG

Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstücks eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die noch rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Remigen basiert bereits auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden aus folgenden Gründen Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung neuer Themenbereiche wie Siedlungsentwicklung nach Innen sowie Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Die materiellen Änderungen ergaben sich in den jeweiligen Bestimmungen aus folgenden Überlegungen:

§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Hier werden die wesentlichsten Inhalte aus der Zielformulierung für die Nutzungsplanung im REL Remigen integriert, welche dieser Gesamtrevision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab für raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Gestaltungsplanung	- Für die beiden Areale mit bedingter Gestaltungsplanpflicht (Oberdorfstrasse / Hinterdorfstrasse) werden die auf die örtlichen Verhältnisse bezogenen Ziele verbindlich definiert. - Falls über die jeweils gesamten Areale genügend überzeugende und gesicherte Gesamtkonzepte der Überbauung, Aussenraumkonzeption und Erschliessung vorliegen, kann der Gemeinderat von der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes absehen.
5	Mehrwertabgabe	- Basierend auf § 28a Abs. 1 / 2 BauG erhebt die Gemeinde bei Einzonungen und ihnen gleichgestellten Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes. Davon kommen 20% der Gemeinde zugute. Mehrwertabgabepflichtig sind die Einzonung (G) und die Umzonung (4).
6	Kommunale Richtpläne / Inventare und Grundlagepläne	- Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird eingeführt, um bei Bedarf mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. Zudem wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v.a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen. - Die Bestimmung weist im Absatz 2 auf Inventare und Grundlagen hin, welche über bestehende Verhältnisse orientieren und bei der Beurteilung beizuziehen sind.
7	Innere Siedlungsentwicklung	- Hinweis auf differenzierte Betrachtung der Innenentwicklung, welche Rücksicht auf die Eigenheiten der einzelnen Quartiere in sich / in Bezug zur Nachbarschaft nimmt. - Absicht der aktiven Unterstützung durch die Gemeinde aufgenommen, gestützt auf die angestrebte Innenentwicklung. - Mit dem Handlungsprogramm Innenentwicklung kann z.B. die Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiiert und gefördert werden.
8	Bauzonen: Grundmasse	- Generelle Aufhebung der Ausnützungsziffer; an deren Stelle treten die generellen Abstands- und Höhenschritten sowie einschränkende Bestimmungen zu den Grenzabständen (§§ 31, 32 BNO) und eine qualitative Bestimmung zur Einpassung in die Quartierstrukturen (§ 30 BNO). - Höhenmasse: Der Systemwechsel, bedingt durch die Höhendefinitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3.3 beschrieben. Bisher wurden die Höhen über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Neu gelten Vollgeschosse / Gesamthöhen. Bei den Vollgeschossen ergeben sich durch die Einführung der IVHB in der Definition der Untergeschosse (im Mittel nicht mehr als 80 cm über massgebendes Terrain; § 23 BauV) und der Vollgeschosse (Höhe im Durchschnitt 3.2 m; § 22 Abs. 2 BauV) grössere Spielräume gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe.

§	Thema	Erläuterungen
8	Bauzonen: Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - Anstelle der „Firsthöhe“ wird die „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt, um die baulichen Volumen nach oben begrenzen zu können. Die Gesamthöhe bezieht die Volumen aller Dachformen mit ein. Das Mass der Gesamthöhe ist so festgelegt und definiert, dass möglichst geringe materielle Änderungen, gleichzeitig aber nicht allzu überdimensionierte Dachvolumen entstehen. Aufgehoben wird § 4 Abs. 2 aBNO mit der gemeindespezifischen Bestimmung bezüglich des Gebäudeprofils, welches die Geschoszahl, die Geschosshöhe und die Verteilung der Bruttogeschossflächen frei lässt. Die neuen Masse wurden anhand von generellen Schemen (vgl. Themenplan Herleitung Höhenmasse) und von konkreten Bauvorhaben plausibilisiert. Die effektiv gewählten Masse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte sichern bzw. ermöglichen. - Die kleinen Grenzabstände werden beibehalten, aber auf übliche Masse von 4.0 m (D, DRZ, W2, WH) bzw. 5 m (A) verkleinert. Die grossen Grenzabstände gelten in beiden Wohnzonen und in der Dorfrandzone, werden aber gegenüber den bisherigen Wohnzonen und Dorfzonen von 8.0 m auf 6.0 m reduziert, um je nach Parzellenform bei der Platzierung von Gebäuden etwas mehr Spielraum zu erhalten. - In der Dorfzone werden die grossen Grenzabstände aufgehoben, weil hier die ortsbauliche Reaktion auf die vorhandene Siedlungsstruktur im Vordergrund steht. - In der Dorfrandzone sollen sich die unterschiedlichen Richtmasse von 2 oder 3 Geschossen aus dem Bestand oder dem örtlichen Umfeld ergeben. Im Einzelfall muss aus dem unmittelbaren Umfeld abgeleitet werden, welche Geschoszahl möglich ist. Allerdings wird bei der Gewährung von 3 Vollgeschossen ein Fachgutachten nötig, um die Einpassung in genügendem Masse zu begründen und auszuweisen. - In der Dorfzonen werden die Gesamthöhe und die kleinen Grenzabstände in Form von Richtmassen definiert und die qualitativen Kriterien formuliert, welche eine in der Regel geringfügige Abweichung ermöglichen. Dadurch soll eine gewisse Flexibilität entstehen, damit bei der Beurteilung der Qualitäten Spielraum vorhanden ist. - Die Gebäudelänge und der Mehrlängenzuschlag werden gestrichen. Insgesamt sind die Volumen mit den Höhen, den Abständen und den Ersatzbestimmungen zur Ausnutzung / Einpassung ausreichend konkret definiert. - In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden die Baumasse wie bisher vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt. Gemäss Rechtspraxis haben sich die zulässigen Masse an denjenigen der Nachbarzonen zu orientieren. Innerhalb der zulässigen Gesamthöhen sollen jedoch die Anordnung der Geschosse frei bleiben, weshalb hier das „x“ gestrichen wird.
9	Dorfzone D	<ul style="list-style-type: none"> - Der Zweck wurde präzisiert, indem sich die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung an den typischen Bauten orientieren muss, welche auch den Einbezug der Strassen- und Freiräume mit den prägenden Elementen des Aussenraumes (Vorgärten, Vorplätze, Bäume) beinhaltet. - Die zulässigen Nutzungen entsprechen denjenigen der bisherigen Dorfzone. Ergänzend werden Verkaufsgeschäfte nur bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen, die in erster Linie auf den kommunalen Bedarf ausgerichtet sind. - Mit der verlangten sorgfältigen Gestaltung bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten werden überdurchschnittliche Qualitäten verlangt. Die Typologien zeichnen sich im Wesentlichen durch die ihnen eigenen Proportionen, durch Lochfassaden (gemauert) oder flächige Fassaden (Holz) und ruhige ziegeldeckte Dachlandschaften aus. - In den Bereichen mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS und entlang der Alten Mönthalstrasse soll mit Nachdruck darauf hingewirkt werden, dass Gebäude mit ihrer Umgebung zu erhalten sind. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild nicht von Bedeutung oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. - Für die übrigen Bereiche sollen die ortstypischen Gebäude im Sinne eines Volumenerhalts bestehen bleiben können, ungeachtet von üblicherweise geltenden Abstands- und Höhenmassen. Nur so kann die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit den entlang der Strassen aufgereihten Gebäudezeilen erhalten bleiben.

§	Thema	Erläuterungen
9	Dorfzone D	<ul style="list-style-type: none"> - Als ortsbildkonforme Dachformen werden auf Gebäuden zwingend ziegelgedeckte Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Die minimale Dachneigung hat 35° und die maximale Neigung 45° zu betragen. Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden. - Neu wird eine sorgfältige Integration von Solaranlagen in die Dachfläche verlangt, dies in Abwägung der Anforderungen des Ortsbildschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien. Kriterien für die im Einzelfall vorzunehmende Beurteilung sind die Einsehbarkeit und die Qualität des Gebäudes bzw. der Dachlandschaft mit dem Ziel, eine möglichst ruhige, geordnete und homogene Dachlandschaft zu erhalten. Je mehr die Dächer bereits mit Dachdurchbrüchen belastet sind, um so einschränkender ist die Platzierung von Solaranlagen. - Dachdurchbrüche müssen sich entsprechend ihrer Funktion deutlich unterordnen, sorgfältig in die Dachlandschaft integriert und angeordnet sein. Dachflächenfenster werden zusätzlich mit einem klaren Flächenmass begrenzt, um allzu grosse, optisch auffällige Verglasungen in der Dachfläche zu vermeiden. - Neu wird die Umgebungsgestaltung und Parkierung behandelt. Gut gestalteten, attraktiven Freiflächen soll so mehr Gewicht verliehen werden. Bei der Erschliessung werden gesamtheitliche Lösungen angestrebt.
10	Dorfrandzone DRZ	<ul style="list-style-type: none"> - Diese Zone wird neu geschaffen, um bzgl. Einpassungskriterien eine Zone zwischen den Dorfzonen und den Wohnzonen zu haben. Es sollen gewisse Qualitäten gesichert, aber trotzdem mehr Freiheiten als in der Dorfzone zugelassen werden. Die Dorfrandzone umfasst ein „Sammelsurium“ verschiedener Gebäudetypologien (siehe Fotos Seite 40). Im örtlichen Kontext soll jeweils eine gute Lösung gefunden werden. - Analog zur Dorfzone sind in der Dorfrandzone dieselben Nutzungen zugelassen. Die zugestandene Verkaufsfläche von 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude liegt zwischen denjenigen der Dorfzone und der Wohnzonen. Sie erscheint in den jeweiligen Gebieten angemessen zu sein. - Auch in der Dorfrandzone werden grundsätzlich Schrägdachformen vorgeschrieben, aber mit einer etwas breiter möglichen Bandbreite in den Dachneigungen. Für 1-geschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind auch andere Dachformen zulässig. Nur bei besonders guter Einordnung sind Ausnahmen möglich.
11	Wohnzonen W2, W2H	<ul style="list-style-type: none"> - Hier werden die primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen zusammengefasst, weil dieselben Nutzungen zulässig sind. - Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche werden als zulässige Nutzungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer raumplanerisch erwünschten Durchmischung beitragen, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen. - Da die Wohnzone W2H sehr exponiert liegt, wird der besonders guten Einpassung in die landschaftliche Umgebung ein hoher Stellenwert beigemessen.
12	Arbeitszone	<ul style="list-style-type: none"> - Die zonenkonformen Nutzungen werden im Grundsatz belassen. Einzig der Begriff Handel wird weggelassen, da solche Nutzungen auch bei Gewerbe und Dienstleistungen vorkommen. Eine Ergänzung ist bezüglich Verkaufsflächen enthalten, welche aber pro Gebäude auf eine Nettoladenfläche (200m²) für Fabrikläden, das heisst an Ort hergestellte Produkte, beschränkt sind. - Weiterhin werden "Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal" gestattet. - Infolge der Lage an den Siedlungsändern und an den Ortseingängen werden hinsichtlich der Einpassung verschiedene Anforderungen definiert: Optisch wirksame, standortheimische Bepflanzung, 10% extensiv begrünte Flächen; ev. Auflagen bzgl. kubischer Gestaltung, Farbgebung der Bauten zur Erreichung eines möglichst unauffälligen Erscheinungsbildes.
	Arbeitszone Mühlematten	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die Erläuterungen auf den Seiten 42 / 43 wird eine auf den bestehenden Betrieb am Mühleweg ausgerichtete Zonenbestimmung aufgenommen. Im Sinne einer bedingten Einzonung wird für die Realisierung wesentlicher Teile eine Frist von 10 Jahren gesetzt.

§	Thema	Erläuterungen
13	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	<ul style="list-style-type: none"> - Neu sind gegenüber angrenzenden Zonen deren Abstandsvorschriften (kleiner Grenzabstand) einzuhalten. - Der bisherige Absatz bzgl. guter Einfügung wird gestrichen, da sich diese Anforderung aus den allgemeinen Einpassungsbestimmungen von § 15e BauV ergibt.
14	Grünzone GR	<ul style="list-style-type: none"> - Die Grünzone wird neu hinsichtlich ihres Zwecks auf die effektiv im Bauzonenplan ausgeschiedenen Flächen ausgerichtet: Waldrandlage, Uferbereich Schmittebach.
15	Landwirtschaftszone LWZ	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt (RPG / RPV).
16	Bauten ausserhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Die zonenkonforme Nutzung ergibt sich aus dem übergeordneten Recht. - Die Möglichkeiten der Besitzstandsgarantie, Ausnahme ausserhalb der Bauzonen, Standortgebundenheit sind im übergeordneten Recht definiert (RPG / RPV, BauG). - Die Definitionen der Baumasse und Abstände, insbesondere der Höhen, stützen sich neu auf das harmonisierte Recht ab. Für Wohngebäude werden in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. In der Regel deshalb, weil infolge unterschiedlicher Topografien, Hangneigungen, Orientierungen usw. eine fixe Massdefinition nicht sinnvoll ist. - Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, neu mindestens aber 4 m.
17	Rebbauzone	<ul style="list-style-type: none"> - Die Rebbauzone wird beibehalten, deren Fläche stützen sich in erster Linie auf den Rebkataster ab. Für nicht mit Reben beplanzte Flächen wird neu auf die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone hingewiesen. - Gestützt auf die Hinweise im Bauinventar wird der Erhalt der Rebhäuschen als wichtige Elemente des Landschaftsbildes vorgegeben.
18	Naturschutzzonen Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die Muster-BNO angelehnt.
19	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst und gemäss Hinweisen des Gemeindeförsters ergänzt.
(16) (17)	Objektschutz- und Umgebungsschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Die bisherigen Bestimmungen zu den Objektschutz- und Umgebungsschutzzonen werden vollständig aufgehoben und soweit sinnvoll in die Dorfzone und Dorfrandzone integriert.
20	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Anstelle der bisherigen Aussparungen der Landschaftsschutzzonen werden die sogenannten Siedlungseier mit einem "L" bezeichnet.
21	Freihaltebereich Hochbauten	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dieser Bestimmung und dem Eintrag im Kulturlandplan wird der im kantonalen Richtplan enthaltene Siedlungstrenngürtel umgesetzt. - Gestützt auf den Richtplanbeschluss S2.1/1.3 wird die Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (z.B. Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m² Grundfläche sowie Witterungsschutzanlagen) ausdrücklich und grundeigentümergebunden erlaubt, ebenso die Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. - An einem Standort wird ein sogenanntes Siedlungseier mit einem "L" bezeichnet.
22 23	Gewässerraumzone	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die notwendigen Gewässerraumzonen in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt.
24	Hochwassergefahrenzone	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte werden die Hochwassergefahrenzonen aufgenommen.
25	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen.
26	Historische Verkehrswege	<ul style="list-style-type: none"> - Beibehaltung des Hinweises auf die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege.
27	Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Auf konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Brunnen, Grenzsteine.
28	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung beruht auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: § 26 Abs. 2 VKG (Verordnung zum Kulturgesetz), § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz).

28	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird. - Die Bewilligungspflicht wird analog zu § 44 Abs. 4 BNO erweitert, sofern Schutzziele betroffen sind, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei wären.
29	Spezialzone Hasel	- Weiterhin auf die vorhandene Nutzung am seit längerem bestehenden Standort ausgerichtete Zonenbestimmung.
30	Ausnutzung	- Infolge Aufhebung der Ausnützungsziffer Aufnahme einer Bestimmung zur Überprüfung der Einpassung ins Quartierbild.
(26)	Gewerbe	- Die Definitionen der Begriffe nicht störende / mässig störende Gewerbe ist seit dem 1. November 2021 in § 15c BauV geregelt, der Begriff Verkaufsfläche in § 15d BauV.
31	Grosser Grenzabstand	- Infolge Aufhebung der Ausnützungsziffer Aufnahme einer Bestimmung, welche in jedem Fall auf mindestens einer Seite einen grossen Grenzabstand verlangt.
32	Genehmigung Grenzabstand	- Genehmigungspflicht für Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion / Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände, um geforderte Einpassung sichern zu können.
33	Grenz- u. Gebäudeabstände	- Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
34	Strassenabstand	- Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln.
35	Arealüberbauungen	<ul style="list-style-type: none"> - Arealüberbauungen sind gut geeignet, um im rechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 35 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise zu erreichen. - Arealüberbauungen sind in den Zonen DRZ, W2 und WH zulässig. Die anrechenbare Landfläche für Arealüberbauungen wird auf 2'000 m² festgelegt. Dies ist eine Gröszenordnung, wo die Nutzungsmöglichkeiten unter Einhaltung der Nebenbestimmungen wie z.B. Anordnung Parkierung und der Spielplätze noch gut erfüllbar sind. - Neu soll eine Erhöhung der Vollgeschosszahl gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise zugelassen werden, jedoch ohne zusätzlich nutzbares Attika- und Dachgeschoss. Somit wird eine angemessene Integration in die gewachsenen Quartierstrukturen gesichert.
36	Abgrabungen	- Die Beschränkung der Abgrabungen (d.h. Tieferlegen geplantes Terrain gegenüber massgebendem Terrain) soll verhindern, dass das ganze unterste Geschoss durch Abgrabungen freigelegt wird und dass so das ganze Geschoss optisch in Erscheinung tritt, was v.a. an Hanglagen zu einer unerwünschten Verstärkung der optischen Wirkung führen kann. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 8 m zu verlängern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist.
(29)	Benützung von Privateigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Benennung von Strassen ist in § 110 Abs. 2 BauG geregelt - Benützung von Privateigentum ist in § 110 Abs. 1d BauG / § 19 BauV geregelt
37	Allgemeine Anforderungen	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons.
38	Beschädigte Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetzliche Grundlage, damit durch Brand, andere Elementarereignisse oder Vernachlässigung zerstörte Gebäude abgetragen / wiederhergestellt werden müssen. - Der Gemeinderat kann eine Frist ansetzen, wenn die Massnahme genügend dringlich erscheint.
39	Ausrichtung der Wohnungen	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons übernommen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden (leichte Abschwächung).

§	Thema	Erläuterungen
(33)	Raumhöhe, Fensterfläche	- Bisheriger § 33 BNO seit 1. November 2021 in § 36a BauV geregelt.
40	Bezug Wohnungen Arbeitsraum	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons übernommen.
41	Parkfelder	- Hinweis auf Berechnungsgrundlage für bereitzustellendes Parkfelderangebot für Personenwagen, welche auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm beruht. - Ergänzend, wonach Parkfelder möglichst zusammenzufassen sind zu Gunsten der Frei- und Grünräume. - Neu kann ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung verlangt werden, um die Qualität im Aussenraum zu sichern, die Verkehrssicherheit und den Immissionschutz zu gewährleisten.
42	Velos Kinderwagen, Spielgeräte	- Neue Bestimmung eingeführt. Hinweis auf Berechnungsgrundlage für das bereitzustellende Angebot an Veloparkplätzen, welches auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm beruht. - Separate Vorgabe für Kinderwagen / Spielgeräte. Eine Norm gibt es nicht.
43	Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spielflächen können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit eingerechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung). - Hinweis auf Spiel- und Begegnungsflächen für unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern realisiert werden. - Verbindlichere Sicherung mittels im Grundbuch anzumerkender gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
44	Allgemeine Anforderungen	- Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung richten sich seit dem 1. November 2021 nach § 15e BauV. - Abs. 2 erwähnt, welche Unterlagen der Gemeinderat bei Baugesuchen verlangen kann. Speziell ergänzt wird, dass der Gemeinderat bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen kann. - Die erweiterte Bewilligungspflicht bezweckt, die qualitativen Anforderungen auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären. An deren sorgfältigen Einpassung besteht in der Dorfzone ein erhebliches öffentliches Interesse. - Neue Bestimmung, dass am Siedlungsrand die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume auf die angrenzende Landschaft abzustimmen ist.
45	Dachgestaltung	- Mit § 45 Abs. 1 BNO wird der seit 1. Januar 2015 geltende § 24 Abs. 1 ^{bis} BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel, bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge zuzulassen, was allerdings an qualitative Anforderungen gebunden ist. - Flachdächer sind neu zu begrünen mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen mit folgenden Zielsetzungen; verzögerter Abfluss von Regenwasser, ökologische Gestaltung, Nutzung erneuerbarer Energien.
46	Aussenraumgestaltung	- Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund. - Mit der Festlegung der max. Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Zudem sollen allzu grosse Geländesprünge vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens gleich gross wie der vertikale Versatz sein muss. - Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. - Für Bepflanzungen sind generell mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäumen und Sträucher zu verwenden. Zudem wird ein Anpflanzungsverbot von bekämpfungspflichtigen Pflanzen aufgenommen. - Reine Schottergärten sind neu nicht zugelassen, da sie keinen ökologisch hohen Wert besitzen. Ebenso die Verwendung von invasiven Neophyten.

§	Thema	Erläuterungen
(38)	Einwirkungen	- Die vollständige Aufhebung von § 38 aBNO erfolgt, weil sich diese Bestimmungen bereits im übergeordneten Recht finden: Sie entsprechen fast vollständig Art. 684 ZGB. Dies sind privatrechtliche Aspekte, die nicht mittels öffentlichem Recht in der BNO eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde sein sollen.
47	Aussenbeleuchtungen	- Mit dieser Bestimmung sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Nicht zulässig sind insbesondere exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z.B. Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen. - Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden: Dies beachtende Aussenbeleuchtungen und die Sicherung von nächtlichen Zeitfenstern sind wichtig für Ruhe und Regeneration der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch für die Lebensqualität der Menschen.
48	Zuständigkeit	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons mit Anpassungen übernommen.
49	Gebührenreglement	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons mit Anpassungen übernommen.
50	Aufhebung bisherigen Rechts	- Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturlandplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst.
51	Übergangsrecht	- Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind; nach neuem Recht. Dies v.a. deshalb, weil die Baumasse in einzelnen Zonen den dörflichen Strukturen angepasst werden.

5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG)** sind im neuen Bauzonenplan und in der neuen BNO diverse Massnahmen enthalten. Beim Wohnen steht aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL Remigen) folgende Zielsetzung im Vordergrund: *Ermöglichung einer massvollen - nach Möglichkeit kontinuierlichen - Bevölkerungsentwicklung, die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.* Beim Arbeiten definiert das REL Remigen folgendes: *Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des intakten und gut erhaltenen Dorfes erhalten. Bestehende Gewerbebezonen bestmöglich nutzen.*

§	Thema	Massnahmen
	Bauzonenplan	- Definition eines Zonenregimes, welches innerhalb bestehender Bauzonen auf überbauten / unüberbauten Flächen zusätzliche Einwohner ermöglicht.
4	Bedingte Gestaltungsplanpflicht	- Pflicht zur Erarbeitung von Gestaltungsplänen mit formulierten Zielen: Möglichkeit für Gemeinderat, auf einen Gestaltungsplan verzichten zu können, wenn die Ziele auf andere Weise erreichbar sind.
6	Kommunale Richtpläne	- Verankerung von kommunalen Richtplänen, welche die erwünschte räumliche Entwicklung in einzelnen Gebieten aufzeigen.
7	Innere Siedlungsentwicklung	- Grundsätze einer örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Unterstützung von Projektverfassenden und Bauherrschaften.
(8)	Ausnutzung	- Die Ausnützungsziffer wird aufgehoben. Im Gegenzug werden präzisierende Abstandsvorschriften und ergänzende qualitative Anforderungen festgelegt. Zudem ist die Durchsetzung der Nebenbestimmungen zwingend.
8	Grenzabstände	- Reduktion der kleinen (D, A) und grossen (D, DRZ, W) Grenzabstände mit dem Ziel, mehr Anordnungsspielraum zu erhalten. - Möglichkeit, den grossen Grenzabstand anders anzuordnen (wovon v.a. bei schmalen / unförmigen Parzellen Gebrauch gemacht werden kann).

8	Höhenmasse	- Mit den neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse innerhalb der Volumen mehr Spielraum.
---	------------	--

5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung /-gestaltung

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigen die Gemeinden namentlich auf, *wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden.* Hinsichtlich der Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV) werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Bestimmungen aufgenommen, welche folgenden Zielsetzungen aus dem REL Remigen entsprechen: *Sorgfältiger Umgang mit der ortsbildprägenden bäuerlichen / dörflichen Struktur. Sorgfältige Integration von Bauten und Anlagen in den jeweiligen örtlichen Kontext.* Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

4	Gestaltungsplanung	- Für die Areale mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht wird eine gesamtheitliche Planung verlangt verbunden mit der verlangten sorgfältigen Einpassung in die offene Landschaft und am Rand der traditionellen Dorfteile.
6	Kommunale Richtpläne	- Möglichkeit zur Festlegung kommunaler Richtpläne mit qualitativen Konzeptinhalten als behördenverbindliches Instrument
7	Innenentwicklung	- Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Anlagen sowie von Strassen- und Freiräumen ein.
9 10	Dorfzone / Dorfzonen	- Örtlich differenzierte und auf die wesentlichen Merkmale abgestimmte qualitative Bestimmungen bzgl. Einpassung in der Dorfzone - Neue Dorfzonen mit gegenüber den allgemeinen Einpassungsbestimmungen erhöhten Anforderungen - Aufnahme verschiedener Themen der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zur Beurteilung von Bauvorhaben
11	Wohnzonen	- Zonenspezifische Vorgaben zur Einpassung von Bauten und Anlagen (W2H). Die Bauten sollen sich so möglichst gut in die vielfach gut einsehbaren Hanglagen integrieren.
12	Arbeitszone	- Vorgabe zur optisch wirksamen, standortheimischen Bepflanzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum, Sicherung eines Grünflächenanteils von 10%. - Möglichkeit zur Formulierung von Auflagen zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung im offenen landschaftlichen Umfeld
28	Gebäude m. Substanzschutz	- Aufnahme Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen vielfältigen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umgangs
41 42	Parkfelder Fahrräder	- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern, Fahrrädern und Kinderwagen
43	Spiel- / Aufenthaltsflächen	- Qualitätssichernde Bestimmung bzgl. Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen
44	Siedlungsrand / Bewilligungspflicht	- Vorgaben zur qualitätsvollen Siedlungsrandgestaltung - Erweiterte Bewilligungspflicht in der Dorfzone und für Gebäude mit Substanzschutz
45	Dachgestaltung	- Erfordernis gut ins Dach integrierter Dachaufbauten, bei einwandfreier architektonischer / dachschonender Gestaltung können sie breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein - Pflicht von extensiv zu begrünenden Flachdächern
46	Aussenraumgestaltung	- Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bzgl. max. Höhen von Terrainveränderungen (Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen) und des Anteils standortgerechter, einheimischer Bäume und Sträucher - Bodenversiegelungen sind auf das Notwendige zu beschränken - Reine Schottergärten und invasiven Neophyten sind nicht zugelassen

5.3.4 Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab. Gemäss REL Remigen *soll auf den Hauptdurchfahrtsstrassen trotz steigenden Verkehrszahlen die Verkehrssicherheit und Verträglichkeit mit dem Fuss- und Radverkehr gesteigert werden*. Im Themenplan Verkehr und Immissionen wird darauf hingewirkt, möglichst durchgängige Fusswege innerhalb des Siedlungsgebietes zu erreichen und die Anbindung an die Naherholungsgebiete offen zu halten.

Die verkehrstechnischen Grundlagen inklusive des Handlungsbedarfs sind im Abschnitt 3.4.2 zusammengefasst. Daraus lässt sich bezüglich der rechtlichen Erfordernisse zusammenfassend folgendes aussagen:

- Die vorhandenen Kantonsstrassen weisen noch genügend Kapazitäten auf, um den Verkehr aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung aufnehmen zu können. Eigentliche kundenintensive Dienstleistungsbetriebe und grössere Verkaufsgeschäfte bestehen keine.
- Das kommunale Strassennetz ist genügend dicht ausgebaut, um alle Bauzonen erschliessen zu können. Koordinations- und Handlungsbedarf besteht bezüglich der gesamtheitlich zu sichernden Erschliessungen grösserer Areale. Das Strassennetz ist grundsätzlich so strukturiert, dass kein quartierfremder Verkehr entstehen kann. Ein gewisses Konfliktpotenzial besteht um die Schulanlage.
- Die bestehenden Wegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebiets bieten vielfältige und sichere Optionen, um sich zu Fuss zu bewegen oder mit dem Fahrrad unterwegs zu sein.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit den beiden Buslinien 142 und 374 gut.

Aus der verkehrstechnischen Betrachtung flossen folgende planerischen Massnahmen in die BNO ein:

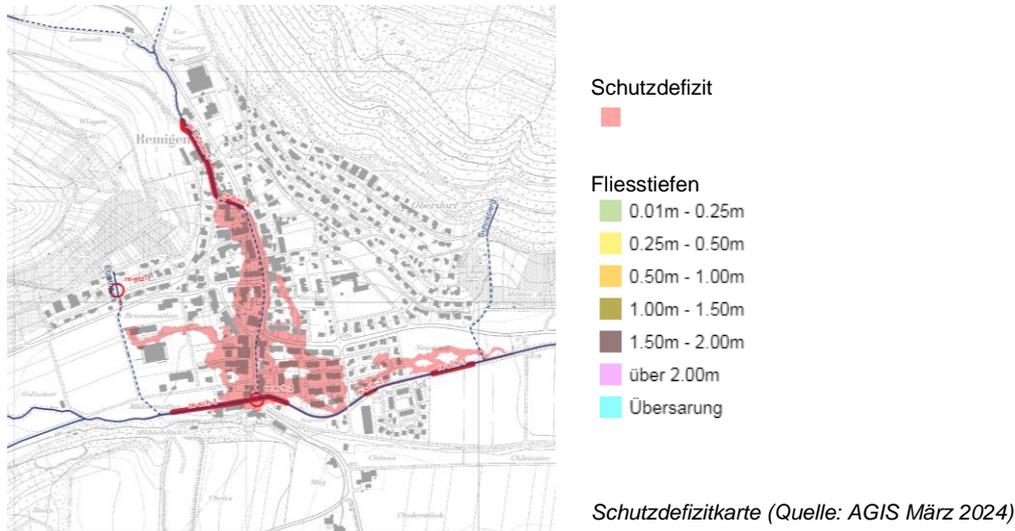
- In den Bauzonenbestimmungen werden den jeweiligen Zonen angemessene und abgestufte Verkaufsflächen zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort noch gut verträglichen Verkaufsnutzungen Rechnung getragen.
- Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'281 aus dem Jahr 2019.
- In der BNO wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, um ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung verlangen zu können, wenn Gründe der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung vorliegen. (§ 41 Abs. 3 BNO)
- In der Dorfzone sollen Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich erfolgen oder auf Gemeinschaftslösungen ausgerichtet sein. (§ 9 Abs. 8 BNO)
- Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm (§ 42 BNO). Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'065 aus dem Jahr 2019.

5.4 Spezialthemen

5.4.1 Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser

Gemäss § 13 Abs. 2^{ter} BauG legen die Gemeinden die notwendigen Vorschriften zum Schutz vor Naturgefahren fest. Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahren in der Nutzungsplanung bilden die Schutzdefizit- und Fliesstiefenkarten (HQ100, HQ300). Remigen liegt im Perimeter der „Gefahrenkarten Hochwasser Aare Villigen - Klingnau“, die vom Dezember 2010

stammt. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgedehnt werden. Die Basis bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ₁₀₀). In Remigen entstehen grossflächige Schutzdefizite aus den linearen Austrittsstellen am Baumgartenbach und teilweise am Schmitzenbach, in einem kleinen Bereich aus dem Etzelbach.



Fliesstiefenkarte HQ₁₀₀ (Quelle: AGIS März 2024)



Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀ (Quelle: AGIS März 2024)

Im Bauzonenplan werden die Bereiche als Hochwassergefahrenzone ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und bei einem HQ₁₀₀ mit Fliesstiefen bis 0.5 m zu rechnen ist. Dort wo mit Fliesstiefen über 0.5 m zu rechnen ist, wäre eine Hochwassergefahrenzone 2 auszuscheiden. Solche Flächen sind in Remigen nur sehr punktuell vorhanden, weshalb auf eine Hochwassergefahrenzone 2 verzichtet wird.

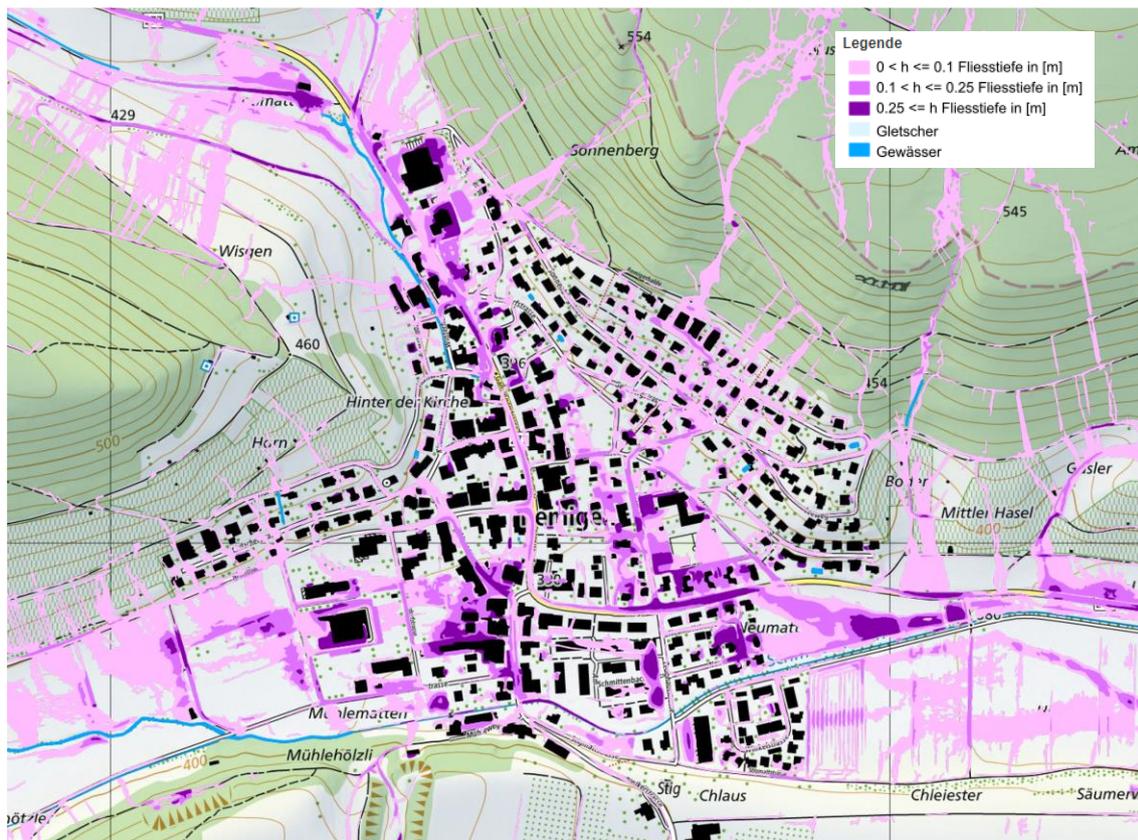
In Zusammenhang mit der Überbauung des Gestaltungsplanareals Unterdorf wurden umfassende Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit getroffen, so dass sich hier eine Nachführung der Gefahrenkarten aufdrängt. Entsprechend können dann auch die Hochwassergefahrenzonen angepasst werden.

Diejenigen Gebiete ausserhalb der ausgewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan nicht mehr dargestellt. Für diese Bereiche und für die hochwassergefährdete Gebiete im Kulturland gilt § 36c BauV. Diese Gebiete umfassen die Aussenabgrenzung aller Gefahrenstufen gemäss der Gefahrenkarte

Hochwasser. Ausserhalb des Untersuchungsgebietes der Gefahrenkarte Hochwasser umfasst es das Gebiet Gefahrenhinweiskarte Hochwasser gemäss kantonalem Richtplan.

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).

Als Oberflächenabfluss gilt Regenwasser, das bei besonders starken Niederschlägen nicht versickert, über offenes Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind neben der Fliesstiefe auch die erwarteten Fliesswege ersichtlich. Vom Oberflächenabfluss ist in Remigen auch das besiedelte Gebiet betroffen.



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle BAFU

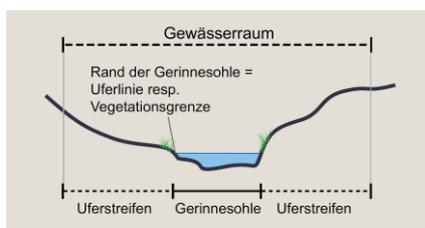
Der Hochwasserschutz ist ein Element der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. a BauG). Einzunungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die öffentliche Hand haben. Sie sind gestützt auf § 13 Abs. 2^{ter} und § 27 Abs. 2 BauG nicht bewilligungsfähig. Besteht eine Hochwassergefährdung bei HQ₁₀₀, ist mit dem Baugesuch der "Hochwasserschutznachweis" einzureichen. Bei der Gefahrenstufe gelb ohne Hochwassergefährdung beim HQ₁₀₀ erklären die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit der "Selbstdeklaration", dass sie von der Gefährdung bei einem 300-jährlichen Ereignis (Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀) Kenntnis genommen haben und in eigener Verantwortung - insbesondere bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen - Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen. Bei einem Baugesuch ist schliesslich abzuklären, ob es Hinweise auf eine Überschwemmungsgefährdung der Parzelle durch bekannte Schäden oder Erfahrungen mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen gibt.

5.4.2 Umsetzung Gewässerraumzonen

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als massgebliche Vorgaben zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Nov. 2022

§ 127 Abs. 1 BauG

In Remigen ist von folgenden relevanten Breiten der Uferstreifen auszugehen:

- b.) 6 m bei *Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite;*
bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- c.) 6 m bei *eingedolten Gewässern*

§ 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des **Schmittenbaches** und des **Reinerbaches / Ithalenbaches**, weil dessen Gerinnesohlen breiter als 2 m ist: *Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest.*

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers*

zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
 - a.^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
 - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
 - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet auch ein Gewässerraum, aber nur der Abstand von Bauten und Anlagen und keine Bewirtschaftungsbeschränkungen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Gemäss kantonaler Praxis ist innerhalb der Waldflächen kein Gewässerraum auszuscheiden.

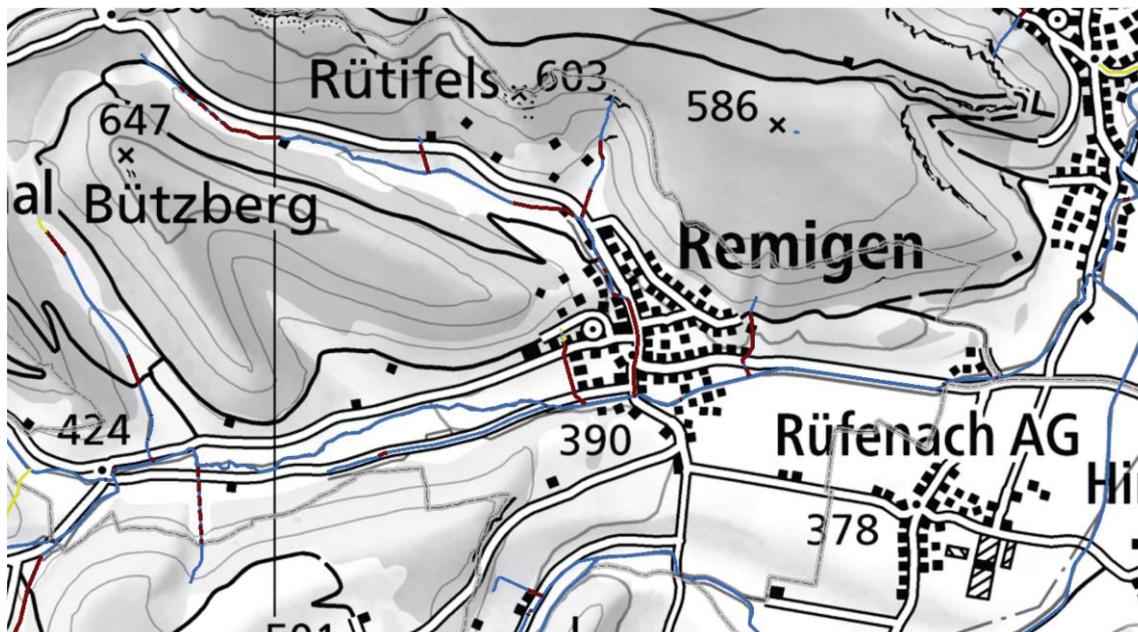
Für die Herleitung der Gewässerräumbreite des **Schmittenbaches** und des **Reinerbaches / Ithalenbaches** werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GSchV): Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7m.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Remigen werden die Gewässerräume für alle Gewässer umgesetzt.

Festlegung innerhalb / ausserhalb Baugebiet: <ul style="list-style-type: none"> – Schmittenbach – Baumgartenbach – Etzelbach – Sunneberg 	Festlegung ausserhalb Baugebiet: <ul style="list-style-type: none"> – Reinerbach / Ithalenbach – Oberes Eichholz – Mühelbächli – Buechmattbach – Ruedacherbächli – Schwändibach – Choleren – Lochgraben
--	---

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt. Für die ausgeschiedenen Breiten wurde ein möglichst nachvollziehbarer und kontinuierlicher Verlauf angestrebt.

Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe basieren auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung.



Thema	Schmittbach
Zonierung / Bebauung	Der Schmittbach verläuft von Mönthal herkommend durch Remigen auf einer Länge von rund 4'300 m entlang des von West nach Osten verlaufenden Talbodens bis zur Gemeindegrenze von Villigen, davon rund 700 m innerhalb der Bauzonen (D, DRZ, W2).
Fachkarte Gewässerraum	Die üblichen Breiten betragen im frei fliessenden westlichen Bereich des Kulturlandes rund 14.5 m bis 17.0 m. Nicht plausibel ist, weshalb die Gewässerraumbreiten flussabwärts mit 13.0 m wesentlich schmaler sind.
Sohlenbreite aktuell	Im frei fliessenden Bereich, der am ehesten der natürlichen Gerinnesohle entspricht, betragen die Breiten im Mittel rund 3.5 m. Im östlichen begradigten Bereich sind die Gerinnesohlen lediglich rund 1.5 m breit, allerdings mit beidseitigen natürlichen Uferböschungen.
Sohlenbreite historisch	Der Schmittbach ist in den Siegfriedkarten 1880 / 1940 als etwas breitere Linie dargestellt, die Breiten lassen sich aber aus dem Massstab 1:25'000 nicht ermitteln. In beiden Karten ist der östliche Bereich noch als frei fliessend erkennbar.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Im Bereich des Schmittbaches besteht eine mittlere Gefährdung. Die Schutzdefizite beruhen auf den mangelnden Querschnitten der einmündenden Seitenbäche (Etselbach, v.a. aber Baugartenbach). Weitere übergeordnete Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen nicht, welche eine Verbreiterung der Gewässerräume nach sich ziehen würden.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Gestützt auf die festgestellte natürliche Gerinnesohlenbreite wird ein durchgehender Gewässerraum von 16 m umgesetzt, sowohl im Kulturland als auch im Baugebiet.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Vom Gewässerraum betroffen sind lediglich einzelne Gebäude innerhalb der Bauzonen am Mühleweg und ausserhalb der Bauzonen beim Zoo Hasel das Hauptgebäude. Im Übrigen sind primär Strassen und in untergeordnetem Masse private Gartenanlagen betroffen.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Der ermittelte Gewässerraum kann ohne abweichende Breiten durchgezogen werden. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich in einem gut vertretbaren Rahmen. Der Gewässerraum kann festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen.

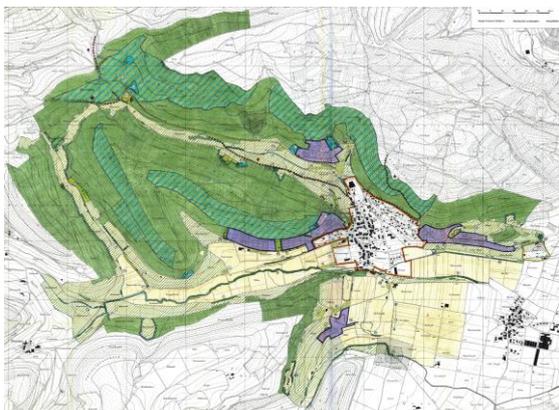
Thema	Reinerbach / Ithalenbach
Zonierung / Bebauung	Das Gewässer durchquert das Gemeindegebiet Remigen am südlichen Randbereich von Kirchbözberg herkommend auf einer Länge von rund 1'000 m in Richtung Rüfenach.
Fachkarte Gewässerraum	Die üblichen Breiten der Gewässerräume betragen rund 13.5 m bis 16.0 m, in einzelnen kurzen Abschnitten bis 19.5 m
Sohlenbreite aktuell	Die Masse betragen in den mit kontinuierlichen Gerinnesohlenbreite verlaufenden Abschnitten im Mittel rund 3.5 m.
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen zu erhalten.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Gestützt auf die festgestellte natürliche Gerinnesohlenbreite wird ein Gewässerraum von 16 m umgesetzt.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Gebäude sind keine betroffen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf einer verhältnismässig kleinen Fläche betroffen.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Betroffenheit privater Grundstücke und der landwirtschaftlichen Nutzung bewegt sich insgesamt in einem geringfügigen Rahmen.

Thema	Fließgewässer < 2 m Gerinnesohlebreite innerhalb und ausserhalb Bauzone: § 127 Abs. 1 lit a / b BauG / Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV
Zonierung / Bebauung	Die Bäche fliessen weitgehend durch Landwirtschaftsland, bei denen es sich gemäss kantonalem Richtplan um Landschaften von kantonalen Bedeutung handelt. Innerhalb der Bauzonen verläuft vor allem der Baumgartenbach, der entlang der Gansinger- und Rinikerstrasse seit ca. 1950 vollständig eingedolt ist.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit a / b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite
Sohlenbreite aktuell	Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung sind alle Bäche weniger als 2 m breit. Auch der Baumgartenbach ist im offenen und frei fliessenden Bereich entlang der Winterhaldenstrasse und talaufwärts nur rund 1.8 m breit.
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen darüber zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Hochwassergefahren bestehen vor allem aus den linearen Engnissen am Baumgartenbach. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Für alle offen fliessenden Bäche ausserhalb der Bauzone aus dieser Kategorie wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Im Bereich der eingedolten Bäche, wo nur die Abstände für Bauten und Anlagen zur Anwendung kommen, wird ein Mindestabstand zum Rand der Gerinnesohle von 6 m gesichert plus der Kalibergrösse der Bachleitungen (gerundet auf 0.5 m). Für den Baumgartenbach wird innerhalb der Bauzone ein durchlaufender Gewässerraum von 13 m ausgedehnt.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Entlang der neu ausgedehnten Gewässerräume sind vor allem entlang des eingedolten Baumgartenbaches Gebäude betroffen. Im Übrigen verlaufen nur vereinzelt Strassen und Wege entlang oder innerhalb der Gewässerräume.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich insgesamt in einem geringfügigen Rahmen.

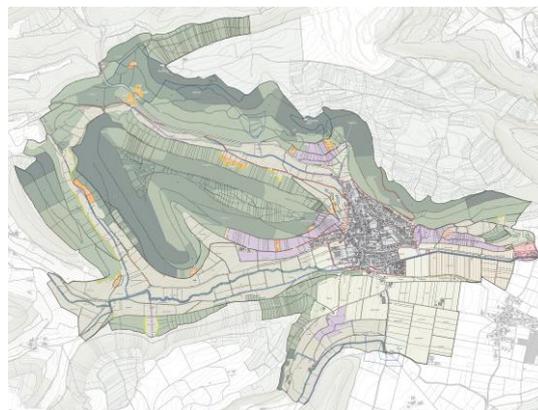
5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Der noch rechtskräftige Kulturlandplan aus dem Jahr 1999 enthält bereits vollflächige Grundnutzungszone sowie überlagerte Schutzzonen und -objekte gestützt auf die damaligen übergeordneten Grundlagen und der vorgenommenen Inventarisierung.



Rechtskräftiger Kulturlandplan



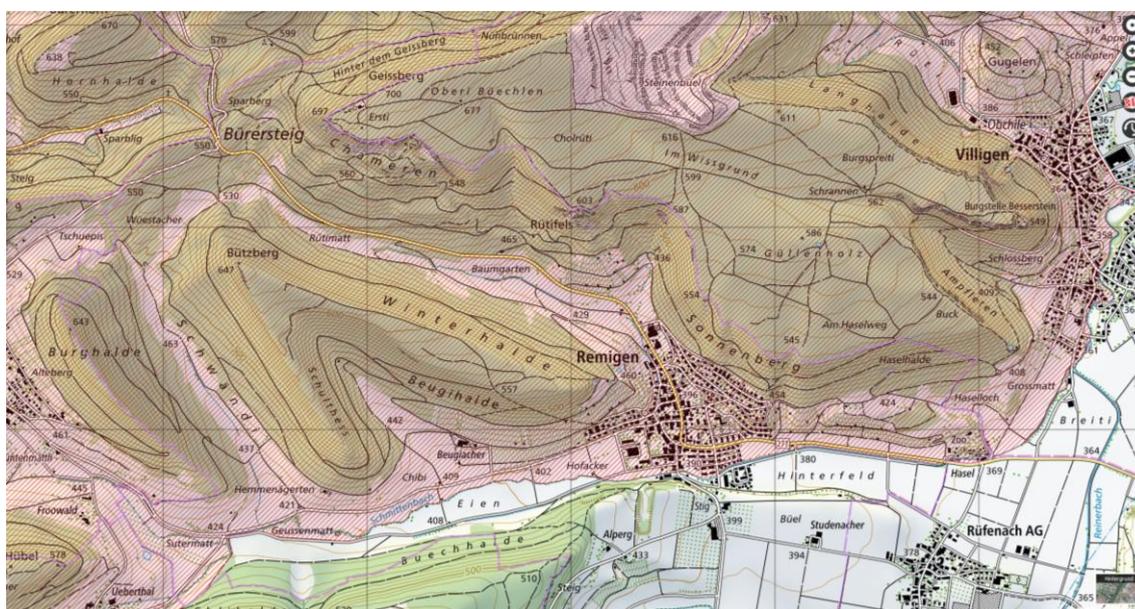
Neuer Kulturlandplan, arcoplan klg

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die aktuellen und wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Aargau / Bundesvorgaben	Umsetzung
Landwirtschaftszonen, Fruchtfolgeflächen (L 3.1)	<ul style="list-style-type: none"> - Wie bisher werden die Landwirtschaftszonen im Kulturland grundeigentümergebunden festgelegt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan neu als orientierender Inhalt dargestellt.
Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB, L 2.3)	<ul style="list-style-type: none"> - Die LkB werden im Kulturlandplan neu vollständig als Landschaftsschutzzone umgesetzt. - Anstelle von Aussparungen werden für landwirtschaftliche Betriebsstandorte sogenannte Siedlungseier neu mit „L“ bezeichnet. - Ausgespart werden gestützt auf den Rebkataster auch die Rebbauzone, wobei auf Flächen ohne Reben wiederum die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone gelten (§ 17 Abs. 1 BNO).
Siedlungstrenngürtel (S2.1)	<ul style="list-style-type: none"> - Der im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel wird als überlagerte Schutzzone dargestellt und mit § 21 BNO als „Freihaltebereich Hochbauten“ gesichert. - Um die Aussiedlung des Landwirtschaftsbetriebes Traub (beengte Verhältnisse am heutigen Standort an der Rinkerstrasse 2) zu ermöglichen, wird im Gebiet Hinterfeld ein neuer landwirtschaftlicher Betriebsstandort mit einem sogenannten Siedlungsei „L“ bezeichnet.
Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, L 2.4)	<ul style="list-style-type: none"> - Weite Teile des Gemeindegebietes befinden sich im BLN-Gebiet 1108 „Aargauer Tafeljura“. Eine Festlegung der Landschaftsschutzzone über das gesamte Gemeindegebiet wird als nicht sachgemäss beurteilt. Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone orientiert sich an der LkB. - Erläuterungen zum BLN-Objekt 1108 Aargauer Tafeljura im Planungsbericht vgl. Seite 62

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB, L2.5)	- Die Naturschutzgebiete werden gemäss dem kantonalen Richtplan als Schutzzonen festgelegt. Gestützt auf die Begehung / Beratung wurden die beiden Magerwiesen M10 / M11 dem heutigen Stand entsprechend abgegrenzt. Nicht vollziehbar war, woher die Abgrenzungen aus dem kantonalen Richtplan stammen.
Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald L4.1	- Die Naturschutzgebiete im Wald werden gemäss dem kantonalen Richtplan vollständig als Schutzzonen festgelegt.
Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)	- Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland mit generellen Bestimmungen in § 36c BauV gesichert.
Gefahrenkarte Hochwasser	- Im Baugebiet siehe Abschnitt 5.4.1 - Oberflächenwasserabfluss mit § 36c geregelt

BLN- Objekt 1108 Aargauer Tafeljura



Perimeter BLN-Objekt 1108 Aargauer Tafeljura, <https://map.geo.admin.ch>; rot schraffierte Flächen

Vorgaben Kantonaler Richtplan (Beschluss L2.4 / 1.1 und 1.2)

- Die BLN-Gebiete werden festgesetzt.
- Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN. Die bestehenden raumplanerischen Festlegungen sind in Bezug auf ihre Schutzwirkung zu überprüfen. Bei Schutzdefiziten (zum Beispiel Infrastrukturanlagen, Folientunnel / Gewächshäuser usw.) treffen Kanton und Gemeinden geeignete Massnahmen zur Sicherstellung und Entwicklung der Landschaftsqualitäten.

Berücksichtigung der Schutzziele gemäss BLN-Objekt 1108

- 3.1 Die charakteristische Wald-Offenlandverteilung erhalten (ist mit den Zonenzuweisungen gesichert).
- 3.2 Die Silhouetten des Aargauer Tafeljuras erhalten (Terrainveränderungen bedürfen einer Baubewilligung, bewilligungsfreie Bauten nur gemäss § 40 Abs. 1i BauV zulässig).
- 3.3 Das Schichtstufenrelief erhalten (Terrainveränderungen bedürfen einer Baubewilligung, bewilligungsfreie Bauten nur gemäss § 40 Abs. 1i BauV zulässig).
- 3.4 Die naturnahen Lebensräume, insbesondere die Trocken- und Feuchtstandorte, in ihrer Qualität, ökologischen Funktion und Vernetzung sowie mit ihren charakteristischen Arten erhalten (gestützt auf eine flächendeckende Inventarisierung werden die wichtigsten Objekte als Schutzzonen und -objekte bezeichnet).
- 3.5 Die wenig gestörten, grossflächigen und zusammenhängenden Wälder, insbesondere die Pfeifengras- und die Orchideen-Föhrenwälder und die orchideenreichen Buchenwälder, mit ihren charakteristischen Arten erhalten (Umsetzung der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung).

- 3.6 Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten (Umsetzung der Gewässerräume gemäss übergeordneten Vorgaben in der Nutzungsplanung).
- 3.7 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen (mittels Festlegung von Landwirtschaftszonen gesichert. Ist auch ein ausdrückliches Ziel im REL Remigen).
- 3.8 Die standorttypischen Strukturelemente der Landschaft wie Rebberge, Hochstammobstgärten, Hecken, Wiesen und Weiden erhalten (gestützt auf eine flächendeckende Inventarisierung werden die wichtigsten Objekte als Schutzzonen und -objekte bezeichnet).
- 3.9 Die Besiedlungsform und insbesondere die typischen Haufendörfer mit ihrem Umfeld erhalten (wird mit örtlich differenzierten und erhöhte Anforderungen an die Einpassung gesichert).
- 3.10 Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten (vgl. Hinweise dazu im Abschnitt 5.1)

5.5.2 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Remigen sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen zeigte sich, dass im revidierten Kulturlandplan für den Planungshorizont von 15 Jahren keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandorte Landwirtschaft ESL erforderlich sind.

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung. Für die Gemeinden ergibt sich wenig Handlungsspielraum.

In der Landschaftsschutzzone werden die Voraussetzungen für spezielle Anbauformen wie Obstbaumkulturen (Hagelschutznetze, Plastikfolien), Christbaumkulturen und eventuell weitere gesichert.

Die bereits bestehende **Spezialzone Hasel** nach Art. 18 RPG umfasst verschiedene Nutzungen wie den Zoo Hasel, ein Restaurant, ein Betriebsgebäude der Swisscom und eine Gärtnerei mit Aussenanlagen. Die Nutzung des Zoos Hasel ist an diesem Standort grundsätzlich sinnvoll und auch die Zusammenfassung der verschiedenen Nutzungen in einer Zone ist zweckmässig. Der Zoo Hasel leistet wesentliche Beiträge in den Bereichen Tier- und Naturschutz, soziales Engagement und Erholung. Die Anforderungen des Tierschutzes bedingen für eine art- und tiergerechte Haltung entsprechende Flächen. Der Restaurantbetrieb wird unabhängig vom Zoo Hasel betrieben.

Der Zoo Hasel hat ausserhalb der Spezialzone auf Gemeindegebiet von Villigen einen Parkplatz für Besucher, der über keine Bewilligung verfügt. Diesbezüglich ergibt sich folgender Sachverhalt: Eine Platzierung des Parkplatzes innerhalb des heutigen Zoos ist nicht ohne unverhältnismässige Einbussen in der Grösse möglich. Ebenso haben die Abklärungen mit den übrigen Grundeigentümern innerhalb der Spezialzone Hasel ergeben, dass diese nicht bereit sind, Flächen für einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Auch im näheren Umfeld sind keine Parkplatzflächen erhältlich. Hinzu kommt, dass beim Zoo Hasel keine Bushaltestelle besteht und dass keine sicheren Fusswege zu den nächstgelegenen Bushaltestellen vorhanden sind.

Aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen ist eine Vergrösserung des bestehenden Parkplatzes auf der Parzelle Nr. 1276 innerhalb der Spezialzone Hasel nicht sinnvoll. Die Nutzungen mit unterschiedlichen Besucher- und Altersgruppen würden zu stark ineinander verflochten. Die betreffende Fläche westlich des Restaurants Hasel ist im Übrigen auch zu klein, um den gesamten Parkplatzbedarf abdecken zu können.

Gestützt auf die dargelegte Ausgangslage erscheint eine Erweiterung der Spezialzone Hasel unabdingbar. Raumplanerisch sind zwar solchen Spezialzonen Hasel nach Art. 18 RPG enge Grenzen gesetzt. Trotzdem wurde diese Zone geschaffen, um eine zonenkonforme Nutzung zu ermöglichen. Zu prüfen ist, ob übergeordnete Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Raumplanung entgegenstehen. Die obige Zusammenstellung zeigt, dass allfällige Erweiterungen für den Parkplatz des Zoos Hasel innerhalb des Perimeters des BLN-Objektes Aargauer Tafeljura liegen, vom Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan betroffen sind und sich innerhalb einer kommunalen Landschaftsschutzzone befinden.

Die auf Villiger Boden gelegene Parzelle Nr. 216 bringt den Vorteil mit sich, dass bereits eine genügend ausgebaute Zu- und Wegfahrt besteht und diese auch genügend übersichtlich ist. Die auf Remiger Boden gelegene Wegparzelle Nr. 316 ist zu wenig ausgebaut, die Ein- und Ausfahrt unübersichtlich. Auf einer Länge von nur rund 210 m würde eine dritte gewichtige Erschliessung entstehen. Schliesslich befindet sich die Parzelle Nr. 216 am Eingang zum Zoo Hasel, von wo auch die Ponyreitstunden und die Ausritte ins Gelände starten.

Aus Sicht der Gemeinde Remigen kann festgestellt werden, dass ein hohes öffentliches Interesse daran besteht, das weitherum bekanntes und beliebtes Ausflugsziel erhalten zu können. Deshalb setzt sich der Gemeinderat Remigen dafür ein, für die Parkplatzfläche auf der Parzelle Nr. 216 die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

5.5.3 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere darf den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen den Landwirten und dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegengewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diene ein erneuertes Landschaftsinventar, welches im Frühling 2023 erarbeitet wurde. Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

Naturschutzzonen im Kulturland / Magerwiesen:

- Von den bisher 21 ausgeschiedenen Magerwiesen werden 20 Flächen weiterhin geschützt. Aus den Aufnahmen ergeben sich einzelne Anpassungen an die heutigen Verhältnisse. Nicht geschützt wird die Fläche M21 (magere Böschung) ohne typische Magerkeitszeiger, die jedoch weiterhin als Hecke H11 unter Schutz bleibt.
- Inventarisiert wurde auch die Fläche N1, eine ehemalige Kiesgrube im Gebiet Alpberg, die jedoch wieder aufgefüllt werden soll und somit nicht als Schutzzone in Frage kommt.

Hecken, Feld und Ufergehölze:

Auszug Inventarbericht

- Die rechtskräftige Nutzungsplanung bildet die Situation hinsichtlich Hecken fast vollumfänglich ab. Einige Hecke sind aufgrund der Waldbestockung verschwunden resp. nicht mehr als Hecke erkennbar, andere mussten zu Lasten der Nutzung in den Rebbauzonen weichen. Grundsätzlich weisen die längeren Hecken einen hohen Artenreichtum und ein gut ausgebildeter Saum vor. Nur die kürzeren Hecken(Fragmente) sind teils in ihrer ökologischen Qualität sehr dürrtig und mit Brombeeren sowie Waldreben überwuchert. Im Zuge der Neuaufnahme wurden zwei Hecken zwischen Loomatt und Wisgen neu inventarisiert, welche auch nicht in einer ökologischen Ausgleichsfläche liegen.

- Die bisher geschützten Objekte werden fast alle weiterhin geschützt. Neu werden im Kulturland 48 Objekte geschützt.

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen:

Auszug Inventarbericht

- In der noch rechtsgültigen Nutzungsplanung sind 5 Einzelbäume verzeichnet. Es wurden 22 weitere prägnante Einzelbäume, Gruppen und Baumreihen neu inventarisiert.
- Von den insgesamt 27 inventarisierten Objekten werden deren 18 geschützt. Davon befinden 4 Objekte innerhalb der Bauzonen.

Hochstammobstbestand

Auszug Inventarbericht

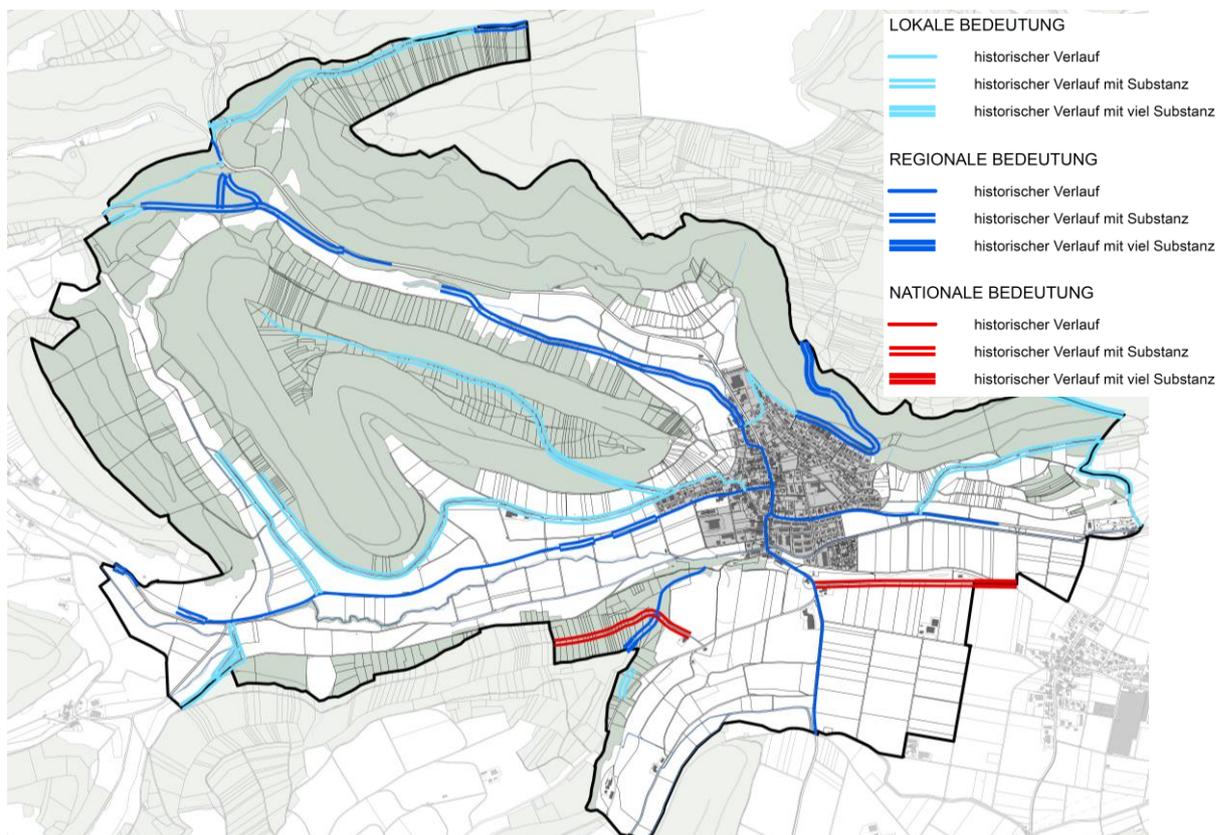
- Es wurden keine neuen Objekte inventarisiert und Obstbestände mit weniger als drei Bäumen wurden, mit einer Ausnahme, nicht mehr inventarisiert. Grundsätzlich entstand ein grosser Schwund oder die Bestehenden sind ungepflegt, lückig und überaltert. Neue ergänzende Bäume wurden nur an wenigen Orten gepflanzt. Speziell wurde diskutiert, ob und wenn ja ab wie vielen (gesunden) Bäumen ein Hochstammobstgarten noch schützenswert ist.
- Aus den 10 der bisher geschützten Flächen werden im Ergebnis noch deren 5 Hochstammobstbestände geschützt.

Kulturobjekte: Brunnen, Grenzstein und historische Verkehrswege

Auszug Inventarbericht

- Die rechtsgültige Nutzungsplanung bezeichnet keine Kulturobjekte. Einzig wurden 4 historische Verkehrswege (IVS; Inventar der historischen Verkehrswege) unter Schutz gestellt, die auch geschützt bleiben sollen.
- Von den 9 inventarisierten Brunnen werden 7 unter Schutz gestellt.
- Zusätzlich wird neu 1 Grenzstein geschützt.

Inventar historischer Verkehrswege (vgl. Seite 35 /36)



6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die gesamten Planungsakten informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren werden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.4 Beschluss Gemeindeversammlung / Genehmigung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).