



***Gesamtrevision Nutzungsplanung  
Siedlung und Kulturland***  
*Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV*  
*12. Juli 2011*

***Gemeinde Widen***





### **Ortsplanungskommission (OPK)**

<i>Vreni Meuwly</i>	<i>Gemeindeammann, Präsidentin OPK</i>
<i>Urs Leuenberger</i>	<i>Vizeammann, Mitglied OPK</i>
<i>Felix Schlatter</i>	<i>Gemeinderat, Mitglied OPK</i>
<i>Alfred Oggenfuss (bis 30.06.2011)</i>	<i>Bauverwalter, Mitglied OPK</i>
<i>Martin Graf (ab 30.06.2011)</i>	<i>Bauverwalter, Mitglied OPK</i>
<i>Peter Gassner</i>	<i>Mitglied OPK</i>
<i>Philipp Stutz</i>	<i>Mitglied OPK</i>
<i>Viktor Stutz</i>	<i>Mitglied OPK</i>

### **Bearbeitung: Metron Raumentwicklung AG**

<i>Barbara Gloor</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS FHNW in Business- und Prozess-Management</i>
<i>Daniel Baeriswyl</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU</i>
<i>Yves Meyer</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU</i>
<i>Adeline Bodenheimer</i>	<i>Dipl.-Ing. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur</i>
<i>Yves Maurer</i>	<i>dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH, MSc (GIS)</i>

<i>Metron Raumentwicklung AG</i>	<i>T 056 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>F 056 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>CH 5201 Brugg</i>	<a href="http://www.metron.ch"><u>www.metron.ch</u></a>

*Titelbild: Foto - Blick in Richtung Quartier Kelleräcker, Metron Raumentwicklung AG*

metron

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>9</b>
1.1 Anlass	9
1.2 Bestandteile der Vorlage	9
1.3 Zielsetzung	10
1.4 Projektorganisation	13
1.5 Ablauf des Planungsverfahrens	13
1.5.1 Formelles Verfahren	13
<b>2 Ausgangslage</b>	<b>15</b>
2.1 Siedlung	15
2.1.1 Lage und historische Entwicklung	15
2.1.2 Bevölkerung	18
2.1.3 Arbeitsplätze	20
2.1.4 Bauzonenreserven und Siedlungsdichte	21
2.1.5 Energie und Umwelt	23
2.2 Landschaft und Erholung	23
2.2.1 Naherholungsräume in der Umgebung	24
2.2.2 Ortsbild und Imageprägung	24
2.2.3 Innerörtliche Freiräume	24
2.2.4 Ökologisch wertvolle Gebiete	25
2.3 Verkehr	26
2.3.1 Motorisierter Individualverkehr	26
2.3.2 Öffentlicher Verkehr	26
2.3.3 Rad- und Fussverkehr	27
2.3.4 Pendlerverhalten	28
2.3.5 Schlussfolgerungen	28
2.4 Bestehende und laufende Planungen	29
2.4.1 Gefahrenkarte Hochwasser	29
2.4.2 Kommunales Verkehrskonzept (KVK)	29
2.4.3 Teiländerung Nutzungsplanung „Schutzobjekte“	30
<b>3 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen / Integration kommunale Planungen</b>	<b>31</b>
3.1 Gesetze und Pläne Bund	31
3.2 Gesetze, Pläne und Planungsberichte Kanton	31
3.2.1 Kantonaler Richtplan	31
3.2.2 raumentwicklungAARGAU	33
3.2.3 mobilitätAARGAU	34
3.3 Region	34
3.3.1 Regionale Abstimmung	34
3.3.2 Landschaftsentwicklungsprogramm	35
3.3.3 Agglomerationsprogramm Mutschellen-Reusstal-Kelleramt, 2. Generation	35
<b>4 Änderungen im Bauzonen- und Kulturlandplan</b>	<b>36</b>
4.1 Änderungen innerhalb des Baugebiets	36
4.1.1 Zentrumsentwicklung	36
4.1.2 Siedlungserweiterung	39

4.1.3	<i>Erhaltung und Stärkung des Ortsbildes</i>	49
4.1.4	<i>Weitere Änderungen innerhalb des Baugebiets</i>	51
4.1.5	<i>Einzonungen von bisher „übrigem“ Gemeindegebiet</i>	53
4.2	<i>Änderungen ausserhalb des Baugebiets</i>	55
4.2.1	<i>Schaffung von Zonen im Sinne von Art. 18 RPG</i>	55
4.2.2	<i>Übrige Änderungen im Kulturland</i>	57
4.2.3	<i>Schutzzonen im Kulturland</i>	59
4.2.4	<i>Wald 61</i>	
4.3	<i>Grösse des Siedlungsgebietes</i>	63
4.3.1	<i>Siedlungsverdichtung</i>	64
4.3.2	<i>Einwohnerkapazitäten</i>	64
<b>5</b>	<b><i>Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung</i></b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b><i>Fazit</i></b>	<b>73</b>
6.1	<i>Fazit gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung</i>	73
6.2	<i>Fazit gemäss revidiertem kantonalem Baugesetz (BauG)</i>	73
6.2.1	<i>Abstimmung Siedlung und Verkehr</i>	73
6.2.2	<i>Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität</i>	74
6.2.3	<i>Strassen- und Freiraumaufwertung</i>	74
6.3	<i>Fazit der regionalen Abstimmung</i>	74
6.4	<i>Fazit gemäss den Zielen der Gesamtrevision der Ortsplanung</i>	75

## **Anhang**

- *Anhang 1: Heutige Einwohnerdichten nach Quartiere (Tabelle und Plan)*
- *Anhang 2: Einwohnerkapazitäten Bauzonenplanentwurf (Tabelle)*
- *Anhang 3: Stand der Erschliessung (Tabelle, Plan ist separat beigelegt)*

## **Beilagen**

- *Lärmgutachten Gebiet Heinrüti, 17. November 2010*
- *Plan der Änderungen*
- *Bau- und Nutzungsordnung: Vergleichende Darstellung der Änderungen*





## *1 Planungsgegenstand und Ziele*

### *1.1 Anlass*

Die Gemeinde Widen beabsichtigt, mit einer Gesamtrevision des Zonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die planerischen Rahmenbedingungen auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde auszurichten. Sie zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde innerhalb eines Zeithorizonts von 15 Jahren auf und schafft verbindliche und transparente Grundlagen für Grundeigentümer und Bauherrschaft. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird als Gesamtplanung ausgelegt, welche verschiedene Teilkonzepte und Grundlagen zu einem überzeugenden und zukunftsweisenden Gesamtbild integriert und ergänzt.

Die heutige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Widen wurde vom Grossen Rat am 2. Dezember 1997 und der Bauzonen- und Kulturlandplan wurde am 5. März 1991 genehmigt. Des Weiteren wurde die Verordnung zum Schutz des Gyrenweiher am 5. März 1991 vom Grossen Rat genehmigt. Seit der Genehmigung dieser Planungswerke erfolgte eine Teiländerung:

- Teiländerung „Heimstätten“, Beschluss vom 22. Juni 1995 und Genehmigung durch den Grossen Rat vom 19.12.1995

Mit der Gesamtrevision wird zudem die folgende kantonale Auflage umgesetzt:

Die Rodungsbewilligung mit Ersatzaufforstung für Wald im Gebiet Heimstätten vom 10.03.2008 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt wurde mit der Auflage genehmigt, dass bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung die erforderlichen Schritte für die Umsetzung der Rodung und Ersatzaufforstung einzuleiten bzw. umzusetzen sind.

### *1.2 Bestandteile der Vorlage*

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bauzonen- und Kulturlandplan im Massstab 1:2'500
- Plan der Änderungen im Massstab 1:5'000: Dieser dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Vergleichende Darstellung der BNO: Der synoptische Vergleich zeigt direkt auf, welche Änderungen erfolgten und dient der Orientierung.
- Planungsbericht: Er orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Revision und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

**Die Nutzungsplanung ist grundeigentümergebunden.**

Parallel zur Nutzungsplanung wurde ein Kommunales Verkehrskonzept (Erläuterungsbericht, Teilpläne und Objektblätter) erstellt, mit dem Ziel die Siedlungsentwicklung mit jener des Verkehrs zu koordinieren. **Dieses Konzept ist nur für den Gemeinderat verbindlich.** Es dient der Gemeinde als Grundlage für die Koordination von künftigen Bau- und Verkehrsvorhaben.

### *1.3 Zielsetzung*

Die Zielsetzungen wurden im Wesentlichen aufgrund des vorgängig erstellten Räumlichen Gesamtkonzepts erarbeitet. Im Rahmen dieses Gesamtkonzepts wurden zu verschiedenen Themenbereichen Ziele definiert, welche in den nächsten zwei bis drei Dekaden erreicht werden sollen. Dabei wurde auf die Erkenntnisse der zuvor erarbeiteten umfassenden Situationsanalyse aufgebaut.

Im Rahmen des Räumlichen Gesamtkonzepts wurden folgende Ziele definiert:

#### *Übergeordnete Ziele RGK*

- I. Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums zusammen mit den Nachbargemeinden und der Region. Themen der Zusammenarbeit sind insbesondere: Schule, soziale Dienste, Sicherheitsdienste, technische Betriebe, Betagten- und Pflegeeinrichtungen, Verwaltung.
- II. Wichtige Fragen wie die Siedlungs- und Freiraumentwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Die Entwicklung der Verkehrssituation soll koordiniert verlaufen.

#### *Bevölkerung*

- I. Die Bevölkerung der Gemeinde soll massvoll zunehmen. Die Einwohnerzahl von heute rund 3'600 Personen soll in den nächsten 15 Jahren um rund 400 Personen steigen. Im Jahr 2022 soll Widen demnach rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner umfassen.
- II. Der Überalterung muss durch entsprechende Massnahmen – Wohnraum für Junge, Anstoss des Generationenwechsels – entgegengewirkt werden.
- III. Es soll ein attraktives Angebot an Wohnraum für Ältere geschaffen werden.

#### *Arbeitsplätze*

- I. Die Nutzungsplanung soll auf den dritten Sektor ausgerichtet werden: Die Standortförderung soll auf Gewerbe-, Dienstleistungs- und Technologieunternehmen ausgerichtet werden.
- II. Der Erhalt der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe soll gewährleistet und Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

## *Siedlungsentwicklung*

- I. Moderate, kontrollierte und qualitative Siedlungsentwicklung, welche sich an der bestehenden Situation orientiert.
- II. Siedlungserweiterungen sollen an bereits gut erschlossenen Lagen stattfinden und das gesamte bestehende Siedlungsgefüge sinnvoll ergänzen.
- III. Qualitativ gute Freiräume und die Durchgrünung des Siedlungsraumes haben einen hohen Stellenwert.
- IV. Förderung der qualitativen Siedlungsentwicklung und der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft.

## *Zentrumsentwicklung*

- I. Im Ortszentrum stehen eine hohe Aufenthaltsqualität und das Zusammenspiel von Angeboten, Nutzungen, Bauten und öffentliche Einrichtungen im Vordergrund.
- II. Die Bedeutung des Zentrums soll durch Massnahmen erhalten und gefördert werden. Bei Neubauten wird eine liberale Grundhaltung gepflegt; wichtig ist eine gute Einpassung in die bestehende Gesamtsituation und die Schaffung einer guten und funktionsfähigen Zentrumsstruktur.

## *Quartieraufwertung*

- I. Die Quartiere sollen durch bauliche Veränderungen den heutigen Bedürfnissen angepasst werden können.
- II. Identitätsprägende und historische Siedlungsstrukturen sollen erhalten werden.
- III. Gebiete, in denen in den letzten Jahren starke Veränderungen stattgefunden haben, sollen überprüft und gegebenenfalls zonen- und bestimmungstechnisch der aktuellen Situation angepasst werden.

## *Landschaft und Erholung*

- I. Die umgebenden Naherholungsräume sollen erhalten bleiben und deren Anbindung an das Widener Siedlungsgebiet sichergestellt werden.
- II. Charakteristische Landschaftselemente sollen in zukünftige Entwicklungen einbezogen und für die Imageprägung des Ortes genutzt werden (Dorfbäche, Ortseingänge, weiche Siedlungsränder etc.).
- III. Die Zentrumsentwicklung soll unter Berücksichtigung generationenübergreifender Freiraumangebote mit Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten erfolgen.
- IV. Die vorhandenen ökologischen Werte sind langfristig zu sichern und zu entwickeln.

### *Verkehr*

- I. Durch einen reibungslosen, ortsverträglichen und sicheren Verkehrsablauf des motorisierten Individualverkehrs ist die Verkehrsqualität, die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Eine zweckmässige Erschliessung von neuen Quartieren ist zu gewährleisten.
- II. Die bestehende, sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist zu erhalten und auszubauen. Dabei sind attraktive und sichere Zugänge zu den Haltestellen zu gewährleisten. Bei Siedlungserweiterungen soll eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt sein.
- III. Der Rad- und Fussverkehr ist gezielt zu fördern, indem die entsprechenden Wegverbindungen im Siedlungsgebiet optimiert, engmaschig vernetzt und mit einer hohen Durchlässigkeit erstellt werden. Infolge sind die wichtigen Zielorte innerhalb der Gemeinde und mit den Nachbargemeinden untereinander mit direkten, attraktiven und sicheren Wegen zu verbinden. Ein attraktives, vernetztes Rad- und Fusswegnetz innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets bildet einen wichtigen Bestandteil für die Freizeit- und Erholungsnutzung.
- IV. Das Zentrum entlang der Bremgarter- und Bellikonerstrasse soll gut erreichbar sein. Die Parkierung ist zu gewährleisten. Durch eine differenzierte Bewirtschaftung werden Kurz- und Langzeitparkplätze ausgeschieden. Bei publikumsintensiven Einrichtungen sind genügend Veloabstellplätze zu schaffen.

### *Energie und Umwelt*

- I. Die Verminderung der Lärm- und Schadstoffemissionen sind mit geeigneten Massnahmen anzugehen.
- II. Die Verbesserung der Luftqualität ist über Festlegungen im Strassenverkehr sowie im Bereich der Heiztechnologie zu erlangen.
- III. Die Gemeinde hat im Bereich der Energie eine Vorbildfunktion wahrzunehmen.

## *1.4 Projektorganisation*

Für die Begleitung und Durchführung der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde eine Planungskommission (OPK) gebildet, welche vom Gemeinderat eingesetzt wurde. Die Planungskommission besteht aus folgenden Personen:

Vreni Meuwly	Gemeindeammann, Präsidentin OPK
Urs Leuenberger	Vizeammann, Mitglied OPK
Felix Schlatter	Gemeinderat, Mitglied OPK
Alfred Oggenfuss	Bauverwalter, Mitglied OPK
Peter Gassner	Mitglied OPK
Philipp Stutz	Mitglied OPK
Viktor Stutz	Mitglied OPK

Als Planungsbüro wurde die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, vertreten durch Barbara Gloor und Thomas Schiesser eingesetzt.

## *1.5 Ablauf des Planungsverfahrens*

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurde die Gemeinde Widen in einer umfassenden Analyse untersucht und festgehalten. Diese Siedlungsanalyse mit Datum vom 2. September 2008 dient als Grundlage für das im ersten Halbjahr 2009 erarbeitete Räumliche Gesamtkonzept. Dieses wurde an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 12. Mai 2009 vorgestellt und nach einer Vernehmlassung vom Gemeinderat am 12. April 2010 beschlossen.

### *Analyse und Ausarbeitung der Entwürfe der Revision der Nutzungsplanung*

Die Entwürfe der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche sich auf die Situationsanalyse und das Räumliche Gesamtkonzept abstützen, wurden von der Ortsplanungskommission von August 2009 bis Mai 2010 erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden zudem verschiedene kantonale Fachstellen beigezogen.

#### *1.5.1 Formelles Verfahren*

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gemäss § 15 des Baugesetzes des Kantons Aargau durchlaufen. Das Verfahren ist in der Gemeinde Widen durchzuführen.

### *Kantonale Vorprüfung*

Eine erste fachliche Stellungnahme beim Kanton wurde vom Juni bis September 2010 durchgeführt. Dabei wurden von der Abteilung Raumentwicklung im Wesentlichen folgende Aspekte hervorgehoben:

- *Die Dimensionierung der Neueinzonungen ist nochmals zu prüfen, dies in Abstimmung mit der Gesamtentwicklung und der Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer.* Die Gemeinde

sieht jene Gebiete für eine Einzonung vor, in welchen die Eigentümer bereit sind sich vertraglich zu engagieren.

- *Die vorgesehenen Nutzungsdichten wie auch die Möglichkeiten zur inneren Verdichtung sollen überprüft werden:* Die Gemeinde hat in verschiedenen Zonen die Ausnutzungsziffer leicht erhöht. Zudem waren mit der Schaffung einer Zentrumszone und der Aufzonung eines Wohngebiets weitere Verdichtungsmassnahmen vorgesehen.

Im Verlauf der weiteren Planungsarbeiten wurde zudem im Gebiet Hasenberg auf Empfehlung des Kantons eine Spezialzone für den bestehenden öffentlichen Parkplatz vorgesehen.

Des Weiteren wurden einzelne Zonenzuweisungen und –abgrenzungen gemäss den kantonalen Anregungen angepasst (Grünzone/Uferschutzzone, Weilerzone, etc.) und die BNO an verschiedenen Stellen präzisiert und ergänzt (z.B. Präzisierungen in den Bauzonen, Bestimmungen zum Hochwasserschutz, Hangwasser, u.ä.).

Die am 1. September 2011 in Kraft tretende neue kantonale Bauverordnung (BauV) wurde in der revidierten BNO bereits mitberücksichtigt.

#### *Mitwirkungsverfahren / 2. kantonale Vorprüfung*

Das Mitwirkungsverfahren ist im Sommer 2011 geplant und soll mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung lanciert werden. Parallel dazu wird das Dossier dem Kanton zu einer abschliessenden Vorprüfung unterbreitet.

Erfolgen materielle Änderungen aus der Mitwirkung, werden diese dem Kanton im Anschluss der Mitwirkungs-Behandlung mitgeteilt, damit er für Ende 2011 die definitive Vorprüfung durchführen kann.

#### *Öffentliche Auflage*

Die öffentliche Auflage ist für Ende 2011 / Frühjahr 2012 vorgesehen.

#### *Beschlussfassung und Genehmigung*

Die Beschlussfassung ist an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September 2012 vorgesehen. Nach der Gemeindeversammlung erfolgt die kantonale Genehmigung.

## 2 Ausgangslage

### 2.1 Siedlung

#### 2.1.1 Lage und historische Entwicklung

Die Gemeinde Widen befindet sich im Bezirk Bremgarten. Sie erstreckt sich Richtung Süd-Westen den Mutschellen hinunter und grenzt an die Gemeinden Bellikon im Norden, Bergdietikon im Nordosten, Rudolfstetten-Friedlisberg im Osten, Berikon im Südosten, Zufikon im Süden und Eggenwil im Westen.

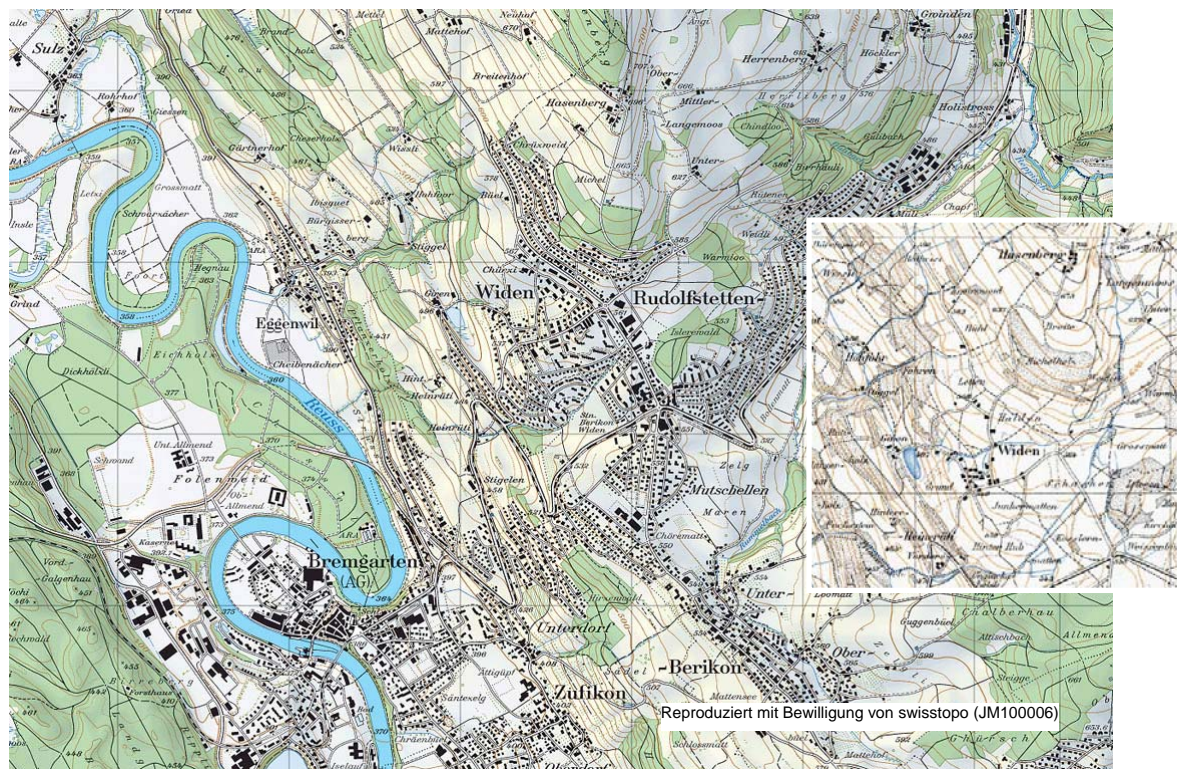


Abbildung 1: Ausschnitt Landeskarte 1:25'000 + Ausschnitt Siegfriedkarte 1880

Die historische Siedlungsentwicklung wurde im Rahmen des RGK eingehend erläutert. Dabei zeigte sich, dass Widen vor Mitte des letzten Jahrhunderts aus einer Streusiedlung bestand. Das Bild änderte sich erst mit den Wirtschaftswunderjahren nach Ende des zweiten Weltkrieges. Bis Mitte der 1970er Jahre entstand mit der Überbauung Schachenfeld auch die dichteste Siedlungsstruktur der Gemeinde.

Von 1976 bis 1982 wurden weitere Lücken im Siedlungsgefüge geschlossen, ab 1982 schloss sich die entstandene Siedlungslücke zwischen dem Gemeindekern und dem Quartier Imbis-matt mit Einfamilienhäusern. Heute ist rund ein Drittel (37%) des Baulands der Landhauszone (W1) zugewiesen. Zusammen mit der Ein- und Zweifamilienhauszone (W2) (20% der Baulandfläche) machen diese beiden Zonen mehr als die Hälfte des Siedlungsgebiets der Ge-

meinde Widen aus. Dies widerspiegelt die Tatsache, dass sich die Gemeinde auch in den letzten Jahren ihre grösstenteils lockere Bebauungsstruktur erhalten hat.

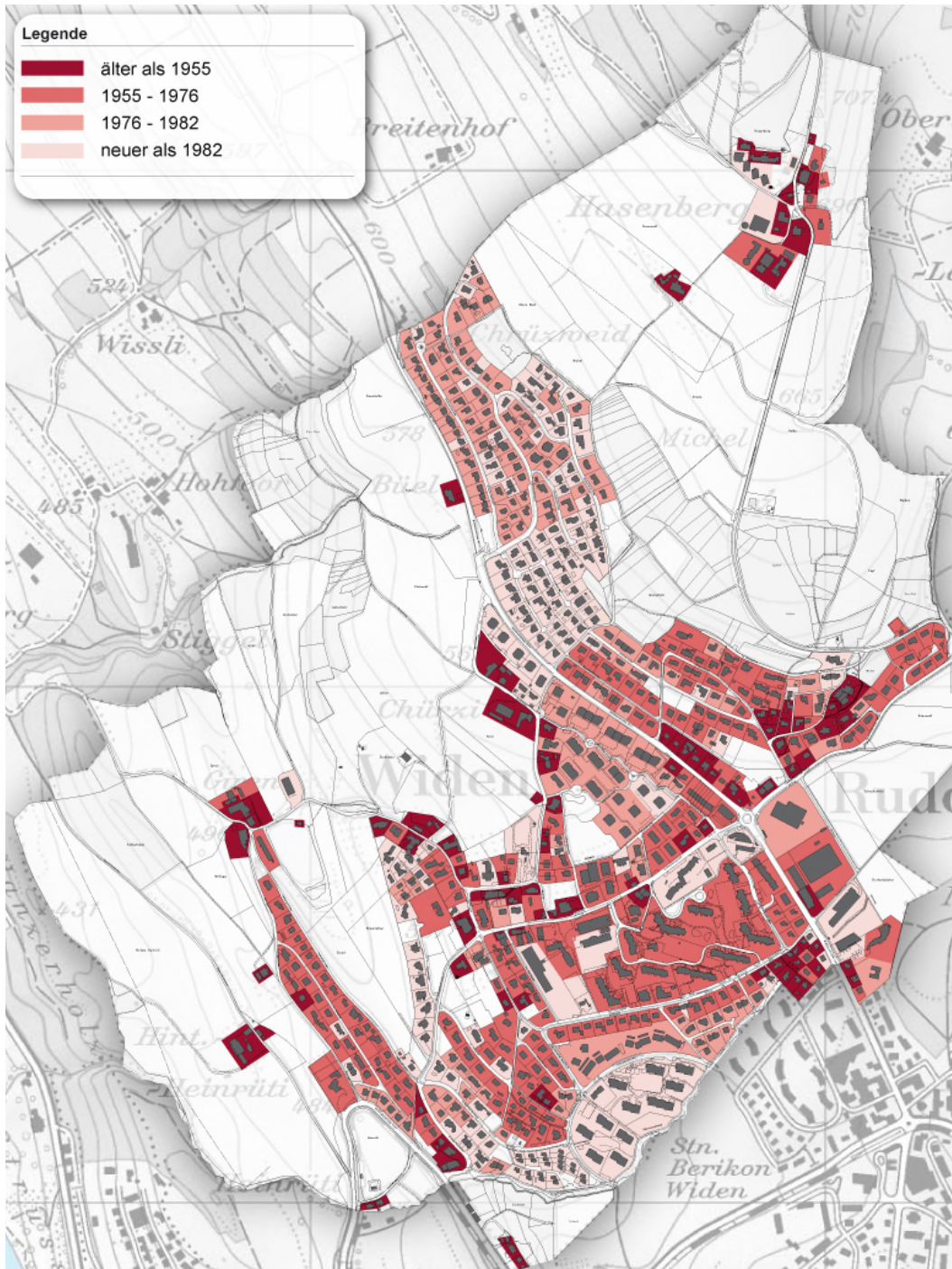


Abbildung 2: Historische Siedlungsentwicklung



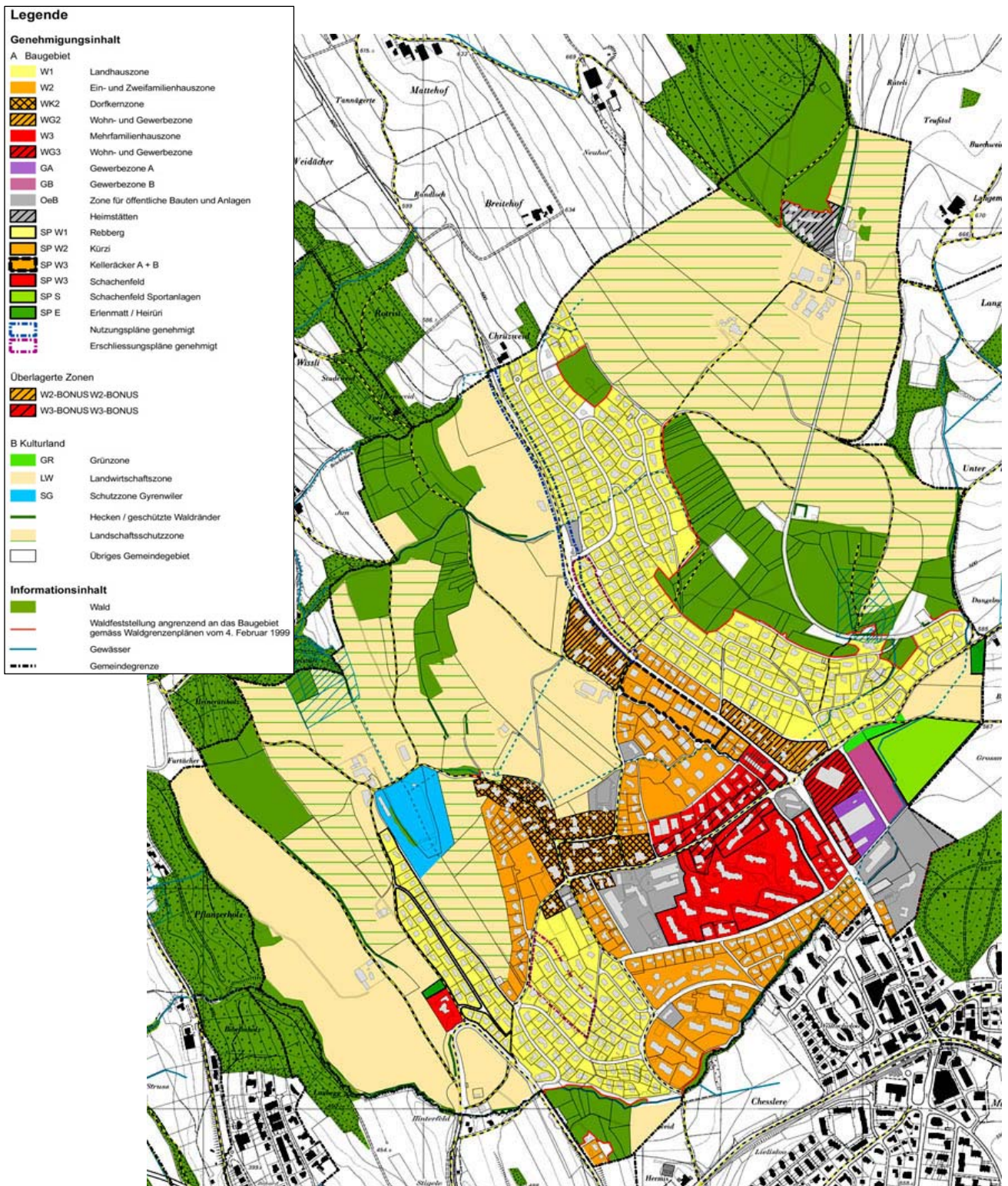


Abbildung 3: Rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan, Stand vor Revision

### 2.1.2 Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung wurde im RGK ausführlich thematisiert. Dabei wurde auch der Vergleich mit der baulichen Entwicklung gemacht, die Altersstruktur analysiert und die künftige Entwicklung untersucht.

Analog der baulichen Entwicklung hielt sich die Bevölkerung bis ca. 1950 stabil bei rund 400 Einwohnern. Ab 1970 erfolgte ein starkes Bevölkerungswachstum, welches Ende der 1980er-Jahre abrupt gebrochen wurde (Fertigstellung des Quartiers Schachenfeld). Die Bevölkerung nahm dann kontinuierlich bis Ende der 90er Jahre ab (ab 1992 im Mittel um 23 Personen pro Jahr) und pendelte sich ab 2000 bei rund 3'600 Personen ein. Damit zeigt Widen eine starke Abweichung vom kantonalen Trend.

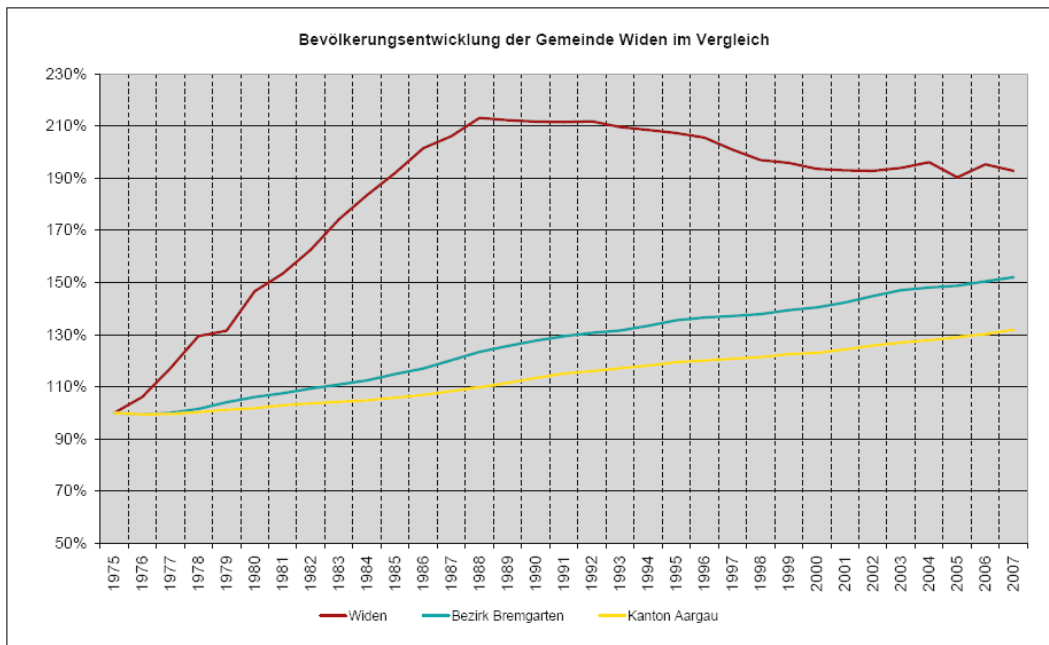


Abbildung 4: Vergleich Bevölkerungsentwicklung Gemeinde, Bezirk und Kanton

Für die Zukunft rechnet der Kanton Aargau in seiner Prognose aus dem Jahr 2007 für Widen mit einem Bevölkerungswachstum auf 4'030 Personen bis ins Jahr 2022. Die Gemeinde selbst prognostizierte im Rahmen einer Erhebung des Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt im Jahr 2006 für das Jahr 2021 3'800 Einwohnerinnen und Einwohner.

Zusammen mit der Ortsplanungskommission und in Abstimmung mit dem Gemeinderat von Widen wurden verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung analysiert und diskutiert. Am Schluss wurde ein Szenario definiert, welches eine Bevölkerungszunahme bis im Jahr 2022 auf rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner anstrebt.

Diese Zunahme von rund 400 Personen in den nächsten 15 Jahren wird durch verschiedene Argumente gestützt:

- Falls ein geringeres Wachstum als die 4'00 Einwohnerinnen und Einwohner angestrebt wird, würde kaum eine Entwicklung möglich sein.
- Die heutigen öffentlichen Infrastrukturen könnten nicht optimal genutzt werden, denn diese sind auf eine Bevölkerung von 4'000 bis 4'200 ausgerichtet.

## metron

- Zudem ist aufgrund der Lage der Gemeinde, ihrer hohen Wohnqualität und der guten Verkehrsanbindung davon auszugehen, dass der Siedlungsdruck zunehmen wird. Dies bedeutet, dass der Preis für Bauland, Wohnhäuser und Wohnungen ohne eine Siedlungsentwicklung steigt. Durch diesen Preisanstieg wäre es kaum möglich, genügend Wohnraum für junge Familien zur Verfügung zu stellen. Die Problematik der Überalterung würde ebenfalls verstärkt.

Unter diesem Gesichtspunkt scheint ein Wachstum auf rund 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner realistisch. Widen umfasste bereits einmal 4000 Einwohner und Einwohnerinnen, und dieser Zustand soll wieder angestrebt werden.

Für das angestrebte Bevölkerungswachstum muss die Nutzungsplanung die notwendigen Flächen bereitstellen. Dies kann einerseits durch eine Vergrößerung der Bauzonen erfolgen, muss aber auch mittels Massnahmen zur inneren Verdichtung aufgefangen werden können. Das Potential der inneren Verdichtung ist allerdings beschränkt. Dies weil der individuelle Wohnflächenbedarf (Bruttogeschossfläche BGF) weiter zunehmen wird. Laut den Daten des Bundesamts für Statistik (Volkszählung 2000) betrug die durchschnittliche BGF pro Person  $44\text{m}^2$  und liegt 2010 schätzungsweise bei  $48\text{m}^2$ . Für 2030 sieht das eidgenössische Amt für Raumentwicklung ARE diesen Stand bei rund  $55\text{m}^2$  ankommen. Daraus ergibt sich eine mittlere jährliche Zunahme der individuellen Wohnfläche um rund  $0.35\text{m}^2$  oder  $0.7\%$ . Dieser Trend des allgemeinen Wachstums wird daher für die kommenden 15 Jahre noch nicht abflachen. Dieser Aspekt ist bei der Dimensionierung der Bauzonen zu berücksichtigen.

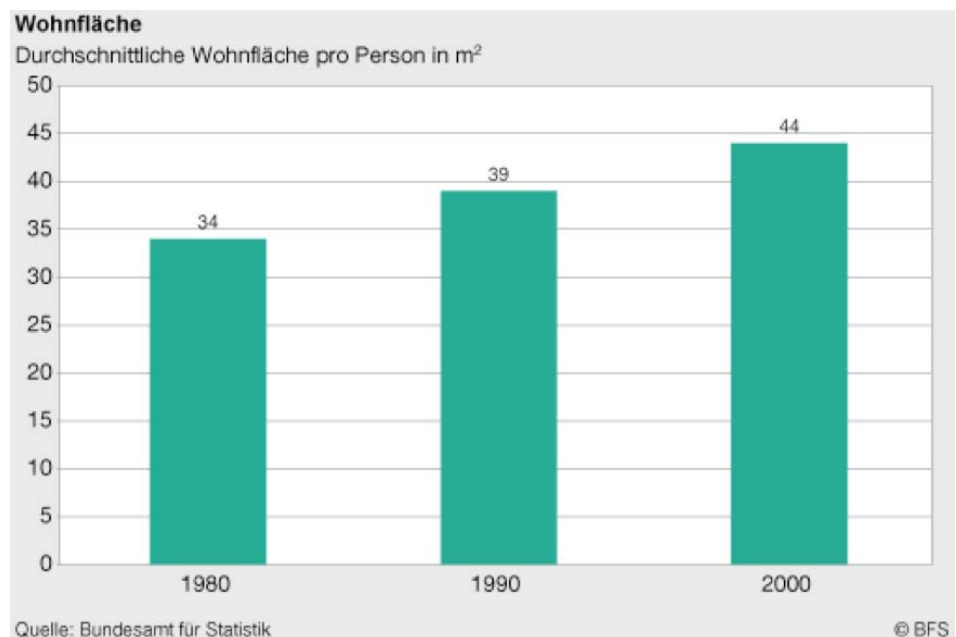


Abbildung 5: Individuelle Wohnflächenentwicklung, BFS, 2011

### 2.1.3 Arbeitsplätze

Die Gesamtzahl an Arbeitsplätzen in der Gemeinde war in den letzten 20 Jahren Schwankungen unterworfen. Zwar stieg die Zahl der Arbeitsplätze von Mitte der 1980er bis zu Beginn der 90er Jahre. Allerdings erfolgte danach ein Einbruch, welcher auf die Abwanderung der Hewlett Packard zurückzuführen ist. Von diesem Wegzug war der dritte Sektor stark betroffen und brach entsprechend ein. In den Folgejahren bis zur Jahrtausendwende stieg die Zahl der Arbeitsplätze wieder an. Dies vor allem durch eine Zunahme der Arbeitsplätze im dritten Sektor. Seit der Jahrtausendwende pendelte sich die Zahl der Arbeitsplätze in Widen bei rund 780 Beschäftigten ein.

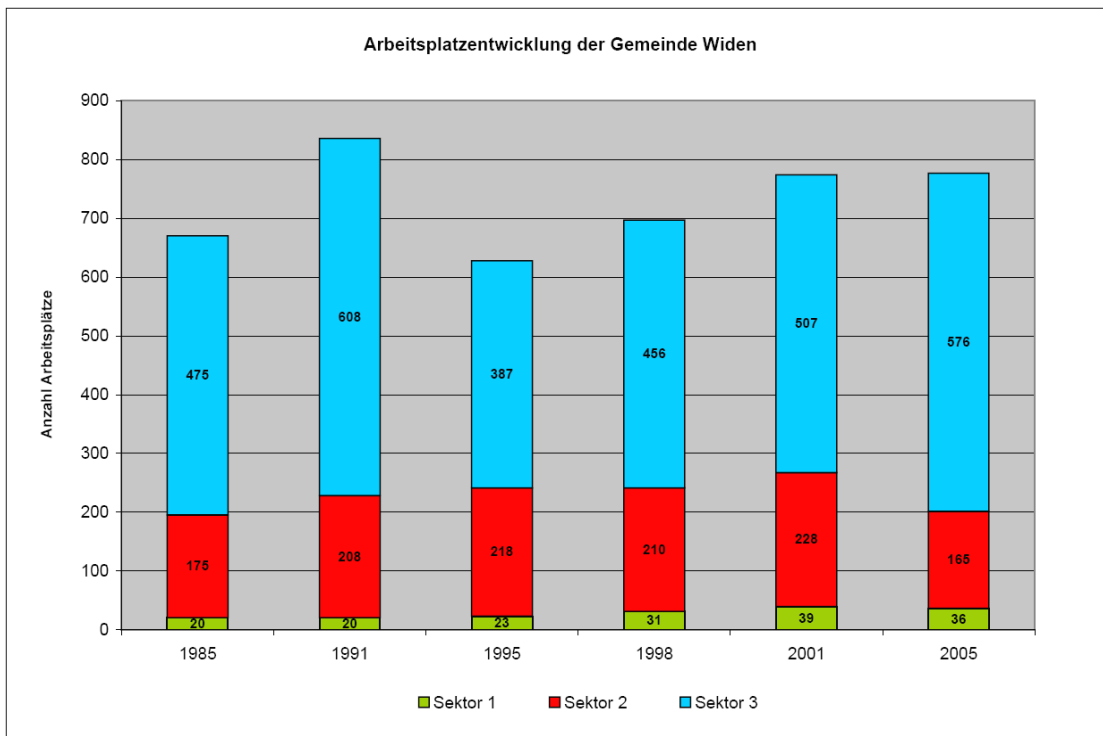


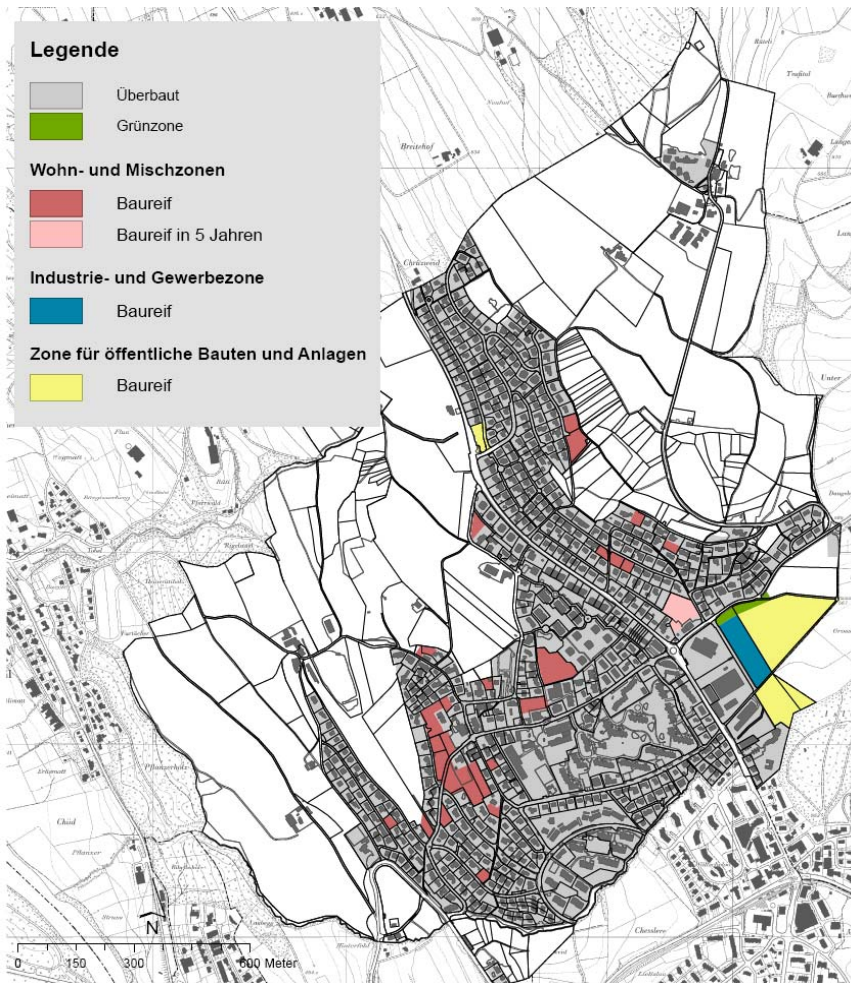
Abbildung 6: Arbeitsplatzentwicklung

Im Jahr 2005 verfügte die Gemeinde Widen über rund 780 Arbeitsplätze. Drei Viertel der Beschäftigten (576) gehören zum Sektor 3 (Dienstleistungssektor, blau), ein Fünftel (165 Beschäftigte) arbeiten im Sektor 2 (Produktion, rot) und knapp ein Zwanzigstel (36 Beschäftigte) im Sektor 1 (Agrarwirtschaft, grün). Wie im gesamtschweizerischen Trend nimmt auch in der Gemeinde Widen der Dienstleistungssektor weiter zu, die verarbeitende Industrie geht hingegen zurück.

Der Anteil der Arbeitsplätze, gemessen an der Bevölkerung, liegt bei rund 22%. Dieser Wert entspricht einer typischen Vorortsregion mit sehr starker Ausrichtung auf den Wohnstandort. Dies lässt sich mit der attraktiven Wohnlage und der guten Anbindung an die umliegenden Arbeitsplatzzentren begründen.

2.1.4 Bauzonenreserven und Siedlungsdichte

Bauzonenreserven



Zonenart	überbaut	baureif	baureif in 5 Jahren	Total
Wohn- und Mischzone	79.04 ha 94%	4.63 ha 5%	0.59 ha 1%	84.26 ha 100%
Industrie- und Gewerbezone	1.10 ha 50%	1.09 ha 50%	0.00 ha 0%	2.20 ha 100%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7.27 ha 65%	3.98 ha 35%	0.00 ha 0%	11.25 ha 100%
Grünzone	0.69 ha 100%	0.00 ha 0%	0.00 ha 0%	0.69 ha 100%
<b>Total</b>	<b>88.10 ha</b> 89%	<b>9.70 ha</b> 10%	<b>0.59 ha</b> 1%	<b>98.39 ha</b> 100%

Abbildung 7: Stand der Erschliessung, vor Revision

Zu Beginn der Revisionsarbeiten besass die Gemeinde noch rund 5.2 ha Reserven in den Wohn- und Mischzonen. Diese Situation hat sich bis heute nicht wesentlich verändert. Zur Zeit sind allerdings einige Bauprojekte in diesen Zonen im Gang, so dass diese Reserven weiter abnehmen werden.

Die 1.1 ha in der Gewerbezone wurden mit dem Bau der Landi belegt. Hier besitzt die Gemeinde keine Reserven mehr.

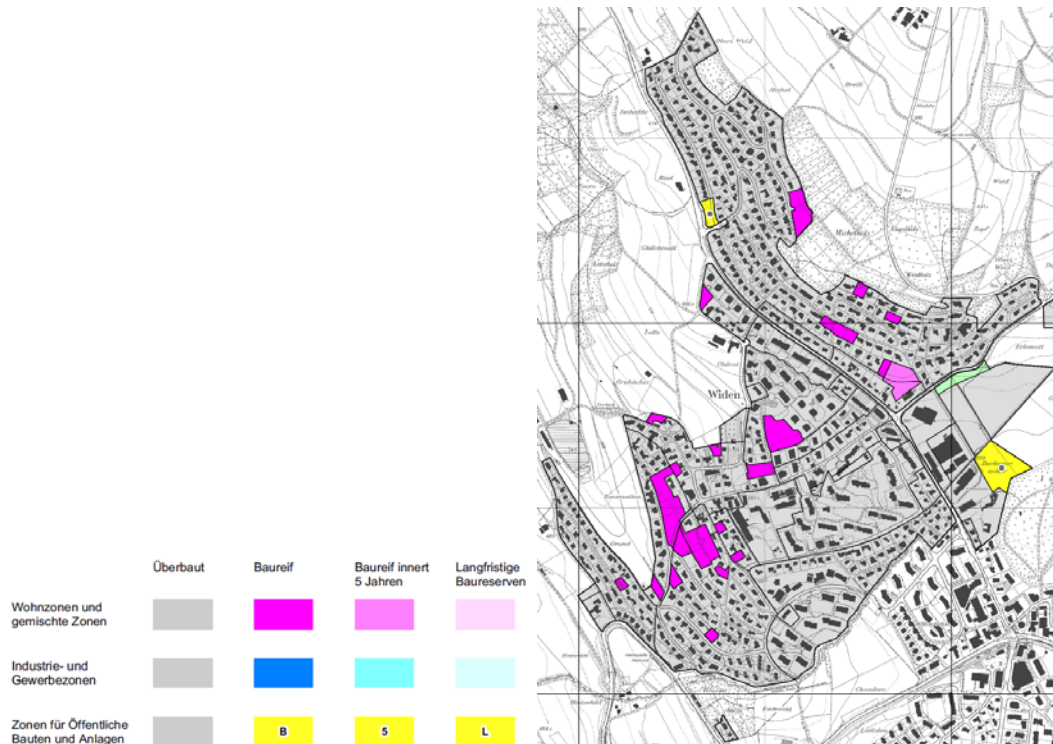


Abbildung 8: Stand der Erschliessung 2010. AGIS

### Heutige Einwohnerdichte in den Quartieren

Auf der Grundlage der Einwohnerregisterdaten wurden die Siedlungsdichten in den verschiedenen Sektoren erhoben (vgl. Anhang 1). Innerhalb der gleichen Zonen sind allerdings sehr grosse Abweichungen erkennbar. Folgende Beobachtungen lassen sich festhalten:

- Zone W1: Die Dichte liegt zwischen 23 und 27 EW/ha, ausser bei der Reihenhaussiedlung in der Fuchsweid (56 EW/ha). Diese Zone besitzt noch in allen Quartieren einzelne Baulandreserven. Diese bergen ein beschränktes Verdichtungspotenzial, welches z.B mit einer höheren Ausnützungsziffer gefördert werden kann. Weil das heutige Siedlungsbild erhalten bleiben soll, ist eine zu hohe Verdichtung wegen Integrationsproblemen von Neubauten allerdings nicht erwünscht.
- Zone W2: Diese Zone weist enorme Unterschiede aus (15 bis 75 EW/ha). Jene Sektoren die ohne Gesamtplanung erstellt wurden weisen nur leicht höhere Dichten aus (29 bis 32 EW/ha). Ein Grossteil dieser Zone ist allerdings sehr dicht bebaut (61 bis 75 EW/ha). Das liegt daran, dass in diesen Zonen verschiedene Typen von Wohnbauten zugelassen sind (Einfamilien- bis Mehrfamilienhäuser) und zudem bei Gesamtüberbauungen zusätzlich verdichtet wurde. Diese Sektoren entsprechen von der Volumetrie her bereits heute einer dreigeschossigen Zone. Die wichtigsten Reserven in dieser Zone liegen in Roosmatten und im Kelleracker. Letzterer würde sich aufgrund seiner gebauten Umgebung (mehr als zweigeschossige Bauten) für eine Aufzonung eignen.

- Zone W3: Mit Dichten von 54 bis 110 EW/ha (Schachenfeld) bestehen hier ebenfalls grosse Unterschiede. In dieser Zone bestehen keine Reserveflächen mehr.
- Zone WG2: Es fällt auf, dass die Zone mit Gewerbebonus entlang der Bellikonerstrasse eine extrem niedrige Personendichte besitzt (14 EW/ha). Eine letzte Freifläche liegt noch im Quartier Kürzi-Fohren.
- Zone WG3: Die W3-Zone mit Gewerbebonus weist mit 61 EW/ha eine relative hohe Dichte auf. Die „reine“ Mischzone WG3 (Burkertsacher/Bellikonerstrasse) hingegen weist keine Wohnflächen aus, was ihre mittlere Dichte entsprechend reduziert.
- Dorfkernzone WK2 (34 EW/ha): Es bestehen noch einzelne Reserveflächen. Eine Verdichtung ist allerdings aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht.

Über die gesamten bebauten Zonen (Stand vor Revision) berechnet, weist Widen heute eine mittlere Dichte von 43 Personen pro Hektare aus. Dieser Wert ist für eine Agglomerationsgemeinde als eher niedrig einzustufen. Es besteht daher durchaus ein Potential für eine innere Verdichtung. Eine solche ist aber auf das bestehende Ortsbild abzustimmen. Eine quantitative Analyse wurde im revidierten Bauzonenplan vorgenommen (vgl. Kapitel 4.3).

## *2.1.5 Energie und Umwelt*

Im Bereich der Energie sollen verschiedene Massnahmen geprüft werden, mit welchen eine Reduktion des Energieverbrauchs erzielt werden kann. Dabei ist auf die neu erlassene Energiesparverordnung des Kantons Aargau vom 1. März 2009 besonderes Augenmerk zu richten. Die Gemeinde selbst soll in diesem Bereich eine Vorbildfunktion für die Privaten wahrnehmen.

Im Umweltbereich ist die Verminderung der Lärm- und Schadstoffemissionen ein vorrangiges Ziel, welches angestrebt werden soll. Dabei sind auch Alternativen zu den bisherigen Massnahmen zu prüfen. So sollen bei Lärmemissionen, wenn möglich, architektonisch-bauliche Massnahmen den bisherigen Lärmschutzwänden vorgezogen werden. Der Problematik des Fluglärms ist weiterhin Beachtung zu schenken.

## *2.2 Landschaft und Erholung*

Widen liegt an landschaftlich attraktiver Hanglage zwischen Heitersberg und Reusstal und ist geprägt von einer vielseitigen Topografie, die für das Gemeindegebiet charakteristisch und markant ist. Diese hohe landschaftliche Standortqualität als Wohn- und Erholungsraum muss gepflegt, gestalterisch betont und bei künftigen Entwicklungen berücksichtigt und einbezogen werden.

### 2.2.1 Naherholungsräume in der Umgebung

Der Heitersberg ist ein hochfrequentiertes Erholungsgebiet für Spaziergänger, Walker und Jogger, Biker und Reiter. Das Eintrittsgebiet von Widener Seite bildet der Hasenberg, der auch selbst bedeutend für die Nah- und Feierabenderholung ist. Am oberen Hasenberg (Hotel Ryokan) ist der Ausgangspunkt eines Nordic Walking Trails und verschiedener Wanderwege.

Die Roosmatten geht fließend in einen locker bebauten ländlichen Dorfrand über und bildet eine weiche Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaft. Der Gyrenweiher ist Lebensraum für verschiedene Amphibien-, Reptilien- und Vogelarten. Der Pflanzerbach ist bereits heute in Abschnitten sehr attraktiv und wird rege als Spazierachse genutzt. In Abschnitten ist er eingedolt oder besitzt Aufwertungspotenzial.

Die Zugänglichkeit der umliegenden Freizeit- und Erholungsräume muss im Zusammenhang mit den fussläufigen Achsen im Siedlungsgebiet (u.a. Querungen der Kantonsstrasse) und den Parkierungsmöglichkeiten für Autos geprüft und verbessert werden.

### 2.2.2 Ortsbild und Imageprägung

Ein markantes Merkmal von Widen sind die zahlreichen Gewässer (Bäche und Weiher). Der Ortsname selbst ist auf den althochdeutschen Begriff *widun* im Sinne von «bei den Weiden» zurückzuführen. Naheliegender ist, dass die ehemals offen liegenden Bäche traditionell mit den typischen bachbegleitenden Gehölzen, d.h. unter anderem Weiden, bestanden waren. Das Gemeindewappen Widens beinhaltet noch heute eine stilisierte Darstellung der Korbweide. Die vielfach eingedolt im Untergrund verlaufenden Bäche bilden ein Potenzial zur Identitätsstiftung und Imageprägung wie auch zur Vernetzung von Wald, offener Landschaft und Siedlung.

Die Ortseingänge der Gemeinde Widen stellen aktuell keine markanten Raumsituationen dar. Ortseingänge sind jedoch die Visitenkarte einer Gemeinde und vermitteln dem Ankommenden den ersten Eindruck eines Ortes. Die gestalterische Ausbildung dieser wichtigen Punkte soll konzeptionell einbezogen werden.

### 2.2.3 Innerörtliche Freiräume

Die Bremgarterstrasse soll vermehrt die Funktionen eines Dorfzentrums mit Begegnungs- und Aufenthaltsqualitäten einnehmen. Die Herausforderung ist dabei, die Achse auch im Zusammenhang mit öffentlichem Freiraumangebot so zu entwickeln, dass sie langfristig belebt und als Treffpunkt akzeptiert wird.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Dorfzentrums entlang der Bremgarterstrasse, sind öffentliche Freiraumangebote (multifunktionale und frei bespielbare Grünflächen, Gastronomie mit Aussenbereich, Kinderspielflächen etc.) anzustreben.



## *2.2.4 Ökologisch wertvolle Gebiete*

Die ökologischen Werte auf Widener Gemeindegebiet und deren Vernetzung mit den angrenzenden Landschaftsräumen sind nachhaltig zu sichern und zu entwickeln. Hohe Wertigkeiten und Entwicklungspotenziale bestehen insbesondere bei den Fliess- und Stillgewässern (frei-fliessende und eingedolte Bäche, Gyrenweiher, Weiher im Waldstück Obere Weid), bei den gliedernden Elementen in der landwirtschaftlichen Flur am Hasenberg und im Bereich Büel / Gyren (Feldhecken, Raine, hangparallele Gehölzstrukturen und –inseln) wie auch bei den Wäldern mit ihren Übergängen zum Offenland (Waldränder und Saumgesellschaften).

## 2.3 Verkehr

Die Verkehrslage, die Erreichbarkeit und die verkehrliche Erschliessung von der Gemeinde Widen kann als sehr gut bezeichnet werden – sind doch viele wichtige Städte und der Flughafen Zürich, Seen und Naherholungsgebiete in weniger als einer Stunde erreichbar. Dies gilt sowohl für den privaten wie auch den öffentlichen Verkehr.

Parallel zur Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser enthält eine umfangreiche Situationsanalyse sowie die diesbezüglichen Zielsetzungen und Massnahmenvorschlägen. Nachstehend werden daher die einzelnen Verkehrsthemen nur kurz zusammengefasst.

### 2.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Gemeinde Widen ist mit dem motorisierten Individualverkehr sehr gut erreichbar. Die hohe Belastung des Mutschellenpasses ist ein lang bekanntes Problem und wird im Rahmen einer laufenden kantonalen Planung, bzw. des Agglomerationsprogramms angegangen.

Künftig ist von einer weiteren Zunahme der Verkehrsbelastungen auszugehen, begründet durch das zu erwartende Siedlungswachstum in der Region. Eine Abstimmung mit der Siedlungsplanung ist daher unumgänglich.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sind die Quartiere mit Tempo-30-Zonen ausgerüstet und die Strassenräume teilweise mit markanten, griffigen Verkehrsberuhigungsmassnahmen gestaltet worden. Zunehmend problematisch wird aber die Situation entlang der Bellikoner-/Bellikerstrasse (starke Trennwirkung zwischen den Quartieren, Lärm).

### Parkierung

Parkierungsprobleme bestehen speziell im Naherholungsgebiet Hasenberg, da viele Erholungssuchende mit dem Auto anreisen. Diese benutzen zum Teil den bestehenden TCS-Parkplatz (südlich des Weilers, am Rand des Michelholzes, ca. 45 Plätze) oder parkieren an den Wiesenrändern entlang der Hasenbergstrasse und rund um den Weiler. An schönen und warmen Tagen kommt es zu ungeordneten Parkierungsverhältnissen.

### 2.3.2 Öffentlicher Verkehr

Über den öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde Widen mit den wichtigen Zentren wie Bremgarten, Baden, Dietikon und Stadt Zürich gut verbunden. Die Bremgarten-Dietikon-Bahn sowie die Buslinien der Regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen (RVBW) und der Post stellen die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sicher und bilden ein gutes Angebot. Praktisch das gesamte Siedlungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Güteklasse D, ein grosser Teil sogar in der Klasse C. Die Gebiete direkt an der Bahnhaltestelle profitieren von einer Güteklasse B. Einzig das Naherholungsgebiet im Hasenberg ist nicht erschlossen.

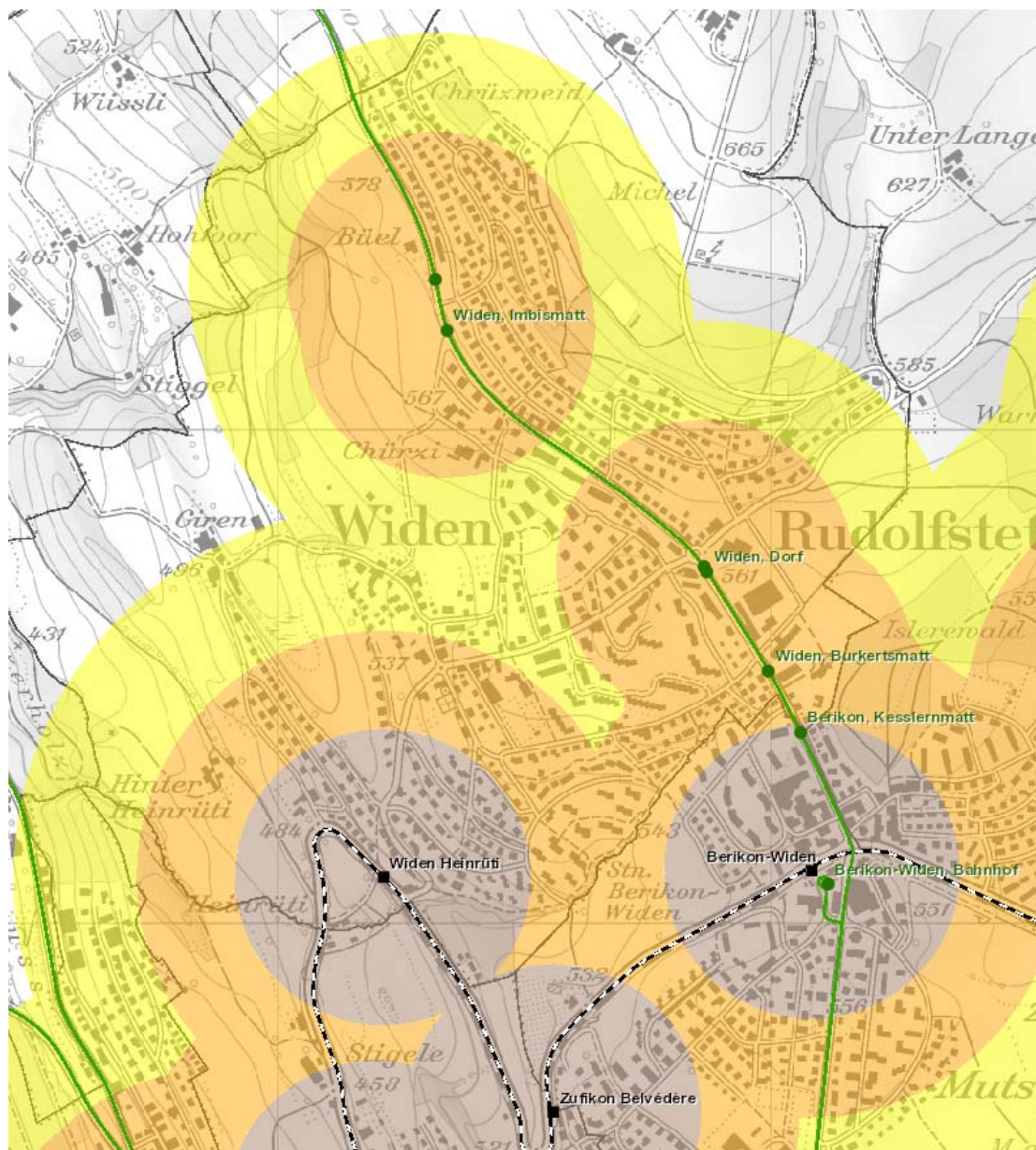


Abbildung 9: OeV-Güteklassen B (braun), C (orange) und D (gelb), AGIS

### 2.3.3 Rad- und Fussverkehr

Verschiedene wichtige Strassen und Wege für den Rad- und Fussverkehr entsprechen in ihrem Verlauf immer noch den historisch belegten Vorläufern. Die im Inventar der historischen Verkehrswege erfassten Verbindungen, sind zu einem Grossteil regional bedeutend einzustufen. Das Potenzial von Fuss- und Radverkehr soll mit geeigneten Massnahmen gesteigert werden. Des Weiteren kann das Langsamverkehrsnetz mit punktuellen Massnahmen (neue Verbindungen) noch optimiert werden.

### *2.3.4 Pendlerverhalten*

12% der Autofahrten sind nicht länger als ein Kilometer. 34% aller Autofahrten sind nicht länger als drei Kilometer und 50% aller Autofahrten sind nicht länger als fünf Kilometer. Demnach kann gesagt werden: Bis ein Kilometer Distanz ist der Fussverkehr sehr wettbewerbsfähig (max. 15 Minuten Wegzeit). Bis drei Kilometer Distanz ist das Velo äusserst stark (max. 10 Minuten Wegzeit). Bis fünf Kilometer ist das Velo immer noch sehr gut (max. 20 Minuten Wegzeit).

### *2.3.5 Schlussfolgerungen*

Zusammenfassend besteht in Widen für folgende Punkte Handlungsbedarf:

- Betrieb und Gestaltung der Bellikonerstrasse
- Punktuelle Ergänzung des Fuss- und Radwegnetzes
- Klärung der Parkierung im Gebiet „Hasenberg“

Diesbezügliche Massnahmenvorschläge wurden im kommunalen Verkehrskonzept erarbeitet.

## 2.4 *Bestehende und laufende Planungen*

### 2.4.1 *Gefahrenkarte Hochwasser*

Die Hochwassergefahrenkarte weist in Widen Schutzdefizite bezüglich Hochwasser aus. In seiner Sitzung vom 26. Oktober 2009 ging der Gemeinderat auf diese Schutzdefizite ein und beschloss die Massnahmenplanung umzusetzen. Aus diesem Grund wurde der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. November 2009 diesbezüglich eine Kreditvorlage in der Höhe von Fr. 750'000.00 unterbreitet, welcher zugestimmt wurde. Es ist vorgesehen diese Massnahmen im Rahmen der Sanierung der Allmendstrasse (ca. im Jahr 2012) zu realisieren. Das Projekt beinhaltet die Meteorwasserentlastungsleitung Halden- / Gyrenbach zum Schutz der Quartiere Halden, Kelleräcker und Gewerbezone.

Die entsprechenden Projekte werden für die Hochwassersicherheit zu erhalten umgesetzt und in Absprache mit dem Kanton kann auf die Ausscheidung einer Hochwassergefahrenzone verzichtet werden.

### 2.4.2 *Kommunales Verkehrskonzept (KVK)*

Die Gemeinde Widen hat parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein kommunales Verkehrskonzept erarbeitet (vgl. Beilage). Dieses stützt sich in weiten Teilen auf die getätigten Untersuchungen im Rahmen der Situationsanalyse und des Räumlichen Gesamtkonzepts.

Anfangs wurde dieses Konzept als kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) im Sinne des kantonalen Baugesetzes erarbeitet. Im Rahmen einer provisorischen fachlichen Stellungnahme stellte sich heraus, dass die Gemeinde und der Kanton unterschiedliche Erwartungen an dieses Instrument haben, ohne dabei die wesentlichen konzeptionellen Inhalte in Frage zu stellen. Schliesslich hat der Gemeinderat von Widen entschieden diesem Instrument den Status eines kommunalen Konzepts zu geben, was einzig eine Auswirkung auf das anwendbare Verfahren (keine Vernehmlassung, aber zur Information freigegebenes Dokument) und die Verbindlichkeit hat (keine Behördenverbindlichkeit für den Kanton). Das anvisierte Ziel zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr kann auf diesem Weg ebenfalls umgesetzt werden.

Als generelle Zielsetzung soll das KVK eine optimale Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung für sämtliche Verkehrsarten ansteuern. Darin soll der wachsende Anspruch an Mobilität möglichst mit einer nachhaltigen, angebotsorientierten kommunalen Verkehrsplanung einhergehen. Das Infrastrukturangebot soll demnach unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen sowie der Belastbarkeitsgrenzwerte von Verkehr, Umfeld und Umwelt weiterentwickelt, wo nötig ergänzt und festgesetzt werden. Daher sind nur zweckmässige Mobilitätswünsche zu berücksichtigen, welche ein Miteinander der unterschiedlichen verkehrlichen Ansprüche ermöglichen.

Das KVK gliedert sich ausgehend von der Situationsanalyse und dem Räumlichen Gesamtkonzept inhaltlich in fünf Kapitel:

- Situationsanalyse

- Zielsetzungen
- Konzept
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr mit Massnahmenblätter
- Controlling

Dieses Konzept dient der Gemeinde als Steuerungselement der kommunalen Verkehrsplanung und kann bei Bedarf laufend angepasst werden. Im Rahmen eines Controllings werden die Massnahmen periodisch hinterfragt und geprüft.

Das kommunale Verkehrskonzept ist als separater Bericht beigelegt.

#### *2.4.3 Teiländerung Nutzungsplanung „Schutzobjekte“*

In einer in der Zwischenzeit genehmigten Teiländerung wurden drei Bauernhäuser (Nr. 902, 903 und 906), welche im kantonalen Kurzinventar eingetragen sind, unter Schutz gestellt. Ausgelöst wurde diese Teiländerung durch die Besitzer der entsprechenden Gebäude, diese beabsichtigen den Ausbau der bereits bestehenden Volumen. Da die Gebäude innerhalb der Landwirtschaftszone liegen, wäre eine solche Nutzung ohne entsprechende Unterschutzstellung nicht möglich.

Mit Blick auf den Verfahrensstand und der entsprechend zu erwartenden Dauer bis zur Genehmigung der Gesamtrevision sowie der Tatsache, dass seit der ersten Anfrage bereits mehrere Jahre vergangen sind, hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Widen entschieden, die Unterschutzstellung der betroffenen Bauten vorzuziehen. Die Teiländerung wurde von der Gemeindeversammlung im Juni 2010 beschlossen und vom Regierungsrat am 10. November 2010 genehmigt. Dieser Teil des Kulturgüterschutzes ist folglich abgeschlossen und wird in der vorliegenden Gesamtrevision nicht mehr thematisiert.

### *3 Abstimmung auf übergeordnete Gesetze und Planungen / Integration kommunale Planungen*

#### *3.1 Gesetze und Pläne Bund*

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere die des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Damit werden Konflikte zwischen kommunaler Planung und Sachplänen oder Projekten des Bundes vermieden. Für Widen sind keine spezifischen Festlegungen vorhanden.

#### *3.2 Gesetze, Pläne und Planungsberichte Kanton*

Eines der Ziele der vorliegenden Revision besteht darin, die Planung an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist daher die logische Umsetzung und kommunal notwendige Präzisierung des kantonalen Baugesetzes und der dazu gehörenden Erlasse.

##### *3.2.1 Kantonaler Richtplan*

Der kantonale Richtplan, welcher zurzeit revidiert wird, wird berücksichtigt. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Richtplaninhalte und planlichen Festsetzungen.

Widen ist mit den Siedlungsgebieten der Gemeinden Rudolfstetten-Friedlisberg und Berikon zusammengewachsen. Widen soll sich gemäss ihrer heutigen Funktion weiterentwickeln. Die Nutzungsplanung soll dazu beitragen, die Entwicklung im Verbund mit den Nachbargemeinden und im regionalen Kontext zu fördern, Massnahmen zur Siedlungsverdichtung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität vorzusehen sowie die Siedlungsentwicklung und den Verkehr aufeinander abzustimmen.

Im Bereich des Verkehrs wurde eine erste, im Richtplan eingetragene Massnahme bereits umgesetzt: Mit dem Bau der Haltestelle Widen-Heinrüti ist die entsprechende Richtplanaussage zur Thematik Verkehr („Haltestellen- oder Stationsausbau“) realisiert worden.

Mit der revidierten Nutzungsplanung werden in einzelnen Fällen Anpassungen des kantonalen Richtplans nötig. Einzonungen, die über den für die Gemeinde Widen massgebenden Grenzwert von 3 ha hinausgehen, können nur genehmigt werden, wenn vorgängig das Siedlungsgebiet im Richtplan angepasst wird.

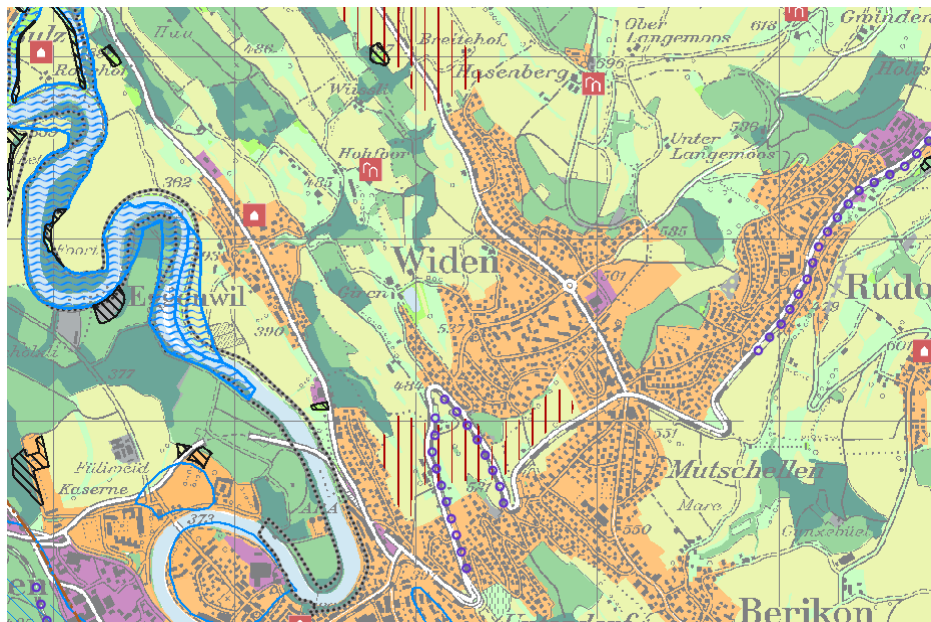
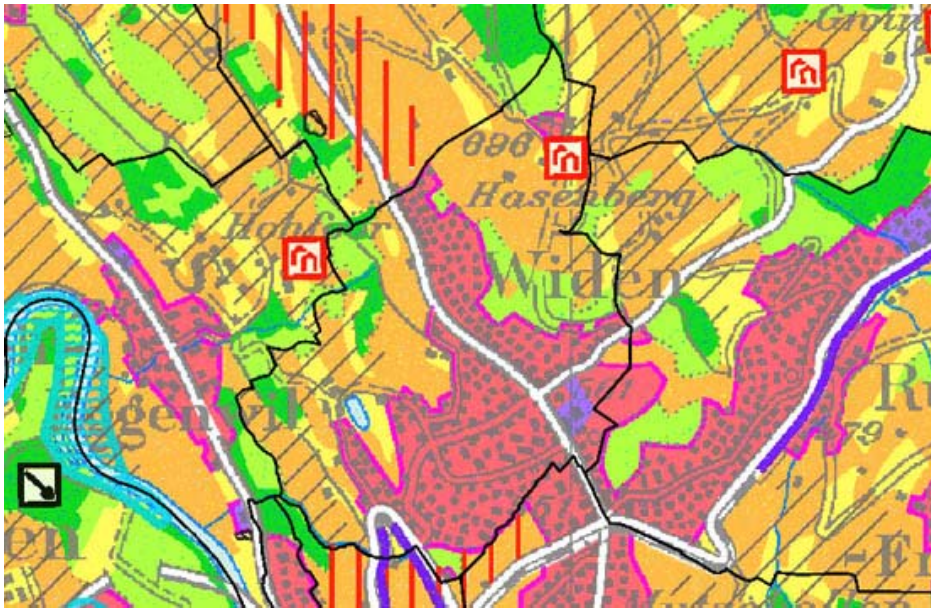


Abbildung 10: Richtplangesamtkarte des Kantons Aargau, oben: aktueller Richtplan (1996) unten: revidierter Richtplan (Stand Juli 2011)

Aufgrund des (revidierten) kantonalen Richtplans ergeben sich Hinweise zur Revision der Nutzungsplanung insbesondere für folgende Punkte:

- Siedlungsgebiet (beige Wohn- und Mischgebiete, violett Arbeitsgebiete)
- Siedlungstrenngürtel (rot schraffiert) zwischen Widen und Berikon/Zufikon
- Weiler Hasenberg (Symbol)
- Siedlungsqualität, Ortsbildschutz, Siedlungserneuerung (nicht auf Plan dargestellt)
- Historische Verkehrswege und Wanderwegnetz (nicht auf Plan dargestellt)
- Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgefleichen (gelb)
- Landschaften von kantonaler Bedeutung (diagonal schraffiert)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (dunkelgrün)



### 3.2.2 raumentwicklungAARGAU

Der Planungsbericht raumentwicklungAARGAU weist die Gemeinde Widen – wie die restliche Mutschellenregion – als urbanen Entwicklungsraum aus. Urbane Entwicklungsräume umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

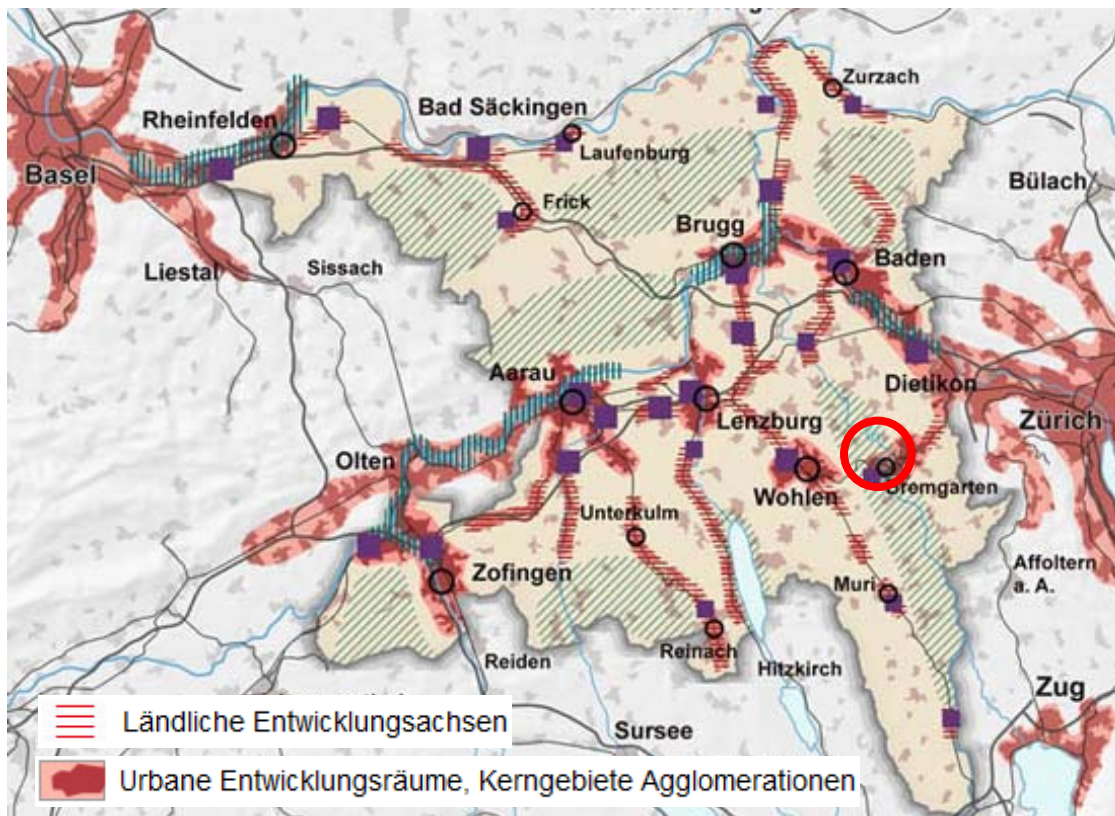


Abbildung 11: Ausschnitt aus raumentwicklungAARGAU, Stand 2006

Zudem liegt ein kleiner Teil von Widen innerhalb eines sogenannten Kernraum Landschaftsentwicklung, diese sind wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- und Erholungswert. Sie dienen der zeitgemässen landwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.

### 3.2.3 *mobilitätAARGAU*

Hinter dem Begriff *mobilitätAARGAU* steckt eine Gesamtverkehrsstrategie für den Kanton Aargau, welche sich auf drei Hauptanliegen abstützt:

- Die Entwicklungen im Verkehr werden mit denjenigen der Siedlungen, der Umwelt und der Wirtschaft unter Einhaltung der Grundsätze der Nachhaltigkeit koordiniert. Im Rahmen der Agglomerationsprogramme des Bundes wird eine Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung angestrebt.
- Ausgewiesene Kombinationen der verschiedenen Verkehrsträger und Synergien zwischen dem motorisierten Individualverkehr, dem Angebot des öffentlichen und des Langsamverkehrs sind gezielt zu nutzen.
- Mittels Mobilitäts- und Verkehrsmanagement sind die Verkehrskapazitäten zu steuern, um die bestehende Verkehrsinfrastruktur optimal zu nutzen und den Verkehr entsprechend zu lenken.

## 3.3 *Region*

### 3.3.1 *Regionale Abstimmung*

Die Gemeinde Widen befindet sich im Regionalplanungsverband Mutschellen – Reusstal – Kelleramt. Für die Gesamtrevision wurden folgende entscheidende Studien der Repla beigezogen und soweit als möglich in der Nutzungsplanung umgesetzt:

#### *Konzept Siedlung und Verkehr, Gesamtbericht April 2006*

Die Leitsätze, welche auf regionaler Stufe definiert wurden, wurden zum einem ins räumliche Gesamtkonzept aufgenommen und zum Teil in der laufenden Nutzungsplanung umgesetzt.

#### *Studie Wirtschaftsstandort M-R-K, 21. Februar 2008*

Die Studie Wirtschaftsstandorte zeigt auf, dass im Teilraum Mutschellen das Wohnen dominiert. Trotzdem weist der Teilraum ein grosses Arbeitsplatzwachstum (Dienstleistungssektor) auf, so dass mittlerweile rund ein Drittel aller Arbeitsplätze der Gesamtregion hier angesiedelt seien. Aufgrund der beschränkten Anzahl an unbebauten Mischzonen stellt sich die Frage nach innerer Verdichtung.

Als wirtschaftliches Schlüsselgebiet ist der Raum um den Mutschellenknoten (Gemeinden: Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Widen) definiert.

#### *Nachbargemeinden*

Des Weiteren finden laufend Besprechungen mit den Nachbargemeinden statt, um offene Themen und Fragen zu klären. Mit den Nachbargemeinden Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon und Zufikon sind spezifische Sitzungen vereinbart, um die gemeinsamen Themen aufeinander abzustimmen.

An einer Sitzung vom Mai 2010 wurden folgende gemeinsame Themen definiert: Projektstudie Mutschellenknoten, Dimensionierung der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, regiona-

les Sport-, Freizeit- und Begegnungszentrum Burkertsmatt, Pflanzenbach, Fuss- und Radwegverbindungen sowie Ortseingänge.

Die letzte Sitzung fand am 4. Mai 2011 statt. Neben den laufenden Planungen des Mutschellenknotens wurde auch der Stand der kommunalen Nutzungsplanung ausgetauscht.

Die Gemeinde Berikon hat ihrer Nutzungsplanrevision im Sommer 2010 in Angriff genommen. Die planerische Abstimmung mit der Gemeinde Widen ist dabei sichergestellt.

Die Gemeinde Rudolfstetten hat ihre letzte Revision im Jahr 2000 abgeschlossen. Zur Zeit ist noch die Frage zur Erschliessung des Gewerbegebietes „Grossmatt“ offen. Hier sieht die Gemeinde eine Teiländerung der Nutzungsplanung vor, deren Machbarkeit aber noch mit dem Kanton geprüft werden muss.

Zufikon hat in diesem Jahr Vorarbeiten für die Revision ihrer Nutzungsplanung wieder aufgenommen (Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung).

Der Austausch unter diesen Gemeinden soll auch künftig im Rahmen von halbjährlichen Sitzungen sichergestellt werden. Die nächste Sitzung findet am 21. November 2011 statt.

### *3.3.2 Landschaftsentwicklungsprogramm*

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) des Regionalplanungsverbands Mutschellen-Reusstal-Kelleramt stammt vom Januar 2003 und ist ein Programm von Empfehlungen. Es beruht auf Freiwilligkeit und beinhaltet Massnahmen und Entwicklungen im Bereich der Landwirtschaft, des Waldes und der Gewässer. Es zeigt Möglichkeiten des ökologischen Ausgleichs sowie der Vernetzung naturnaher Lebensräume auf.

### *3.3.3 Agglomerationsprogramm Mutschellen-Reusstal-Kelleramt, 2. Generation*

Das Agglomerationsprogramm der 2. Generation ist noch in Erarbeitung. Die Abstimmung mit der Nutzungsplanung von Widen kann daher erst in den Grundzügen vorgenommen werden. Das Zukunftsbild sieht folgende Stossrichtungen vor:

- Das Wachstum soll schwergewichtig in die bezeichneten Zentrumsregionen gelenkt werden. Widen ist Teil dieser Zentrumsregion.
- Ziel ist eine Entflechtung der Verkehrsträger am Mutschellenknoten sowie die städtebauliche Aufwertung der wichtigen Hauptachsen in diesem Raum. Für Widen betrifft dies die Achse Belliker- Bellikonerstrasse.
- Die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Siedlungsgebiete sollen verdichtet werden.

Das Arbeitsprogramm mit den detaillierten Massnahmen ist zur Zeit in Erarbeitung. Eine Konsultation der Gemeinden ist für Herbst 2011 vorgesehen.

## 4 Änderungen im Bauzonen- und Kulturlandplan

Nachfolgend werden die Änderungen der bestehenden Nutzungsplanung erläutert. Eine Gesamtübersicht der Änderungen ist aus den beiliegenden Änderungsdokumenten ersichtlich.

### 4.1 Änderungen innerhalb des Baugebiets

#### 4.1.1 Zentrumsentwicklung

Der Ortskern soll ein lebendiges, attraktives Zentrum mit einem optimalen Angebot an Geschäften, Gastronomie und dem Service Public sein. Er ist zudem sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (regionale Buslinien, S-Bahnhaltestelle Berikon-Widen). In der neuen Zentrumszone oder der vergrößerten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bieten sich gestalterische Aufwertungen als Treffpunkte des gesellschaftlichen Lebens und als Identifikationsorte an. Damit soll ein Dorfzentrum mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wie Spiel- und Begegnungsplätze oder Kinderbetreuungsstätten oder auch Strassenkaffees und vereinzelt Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Um dies zu erreichen wurden in der Nutzungsplanung verschiedene Änderungen vorgenommen.

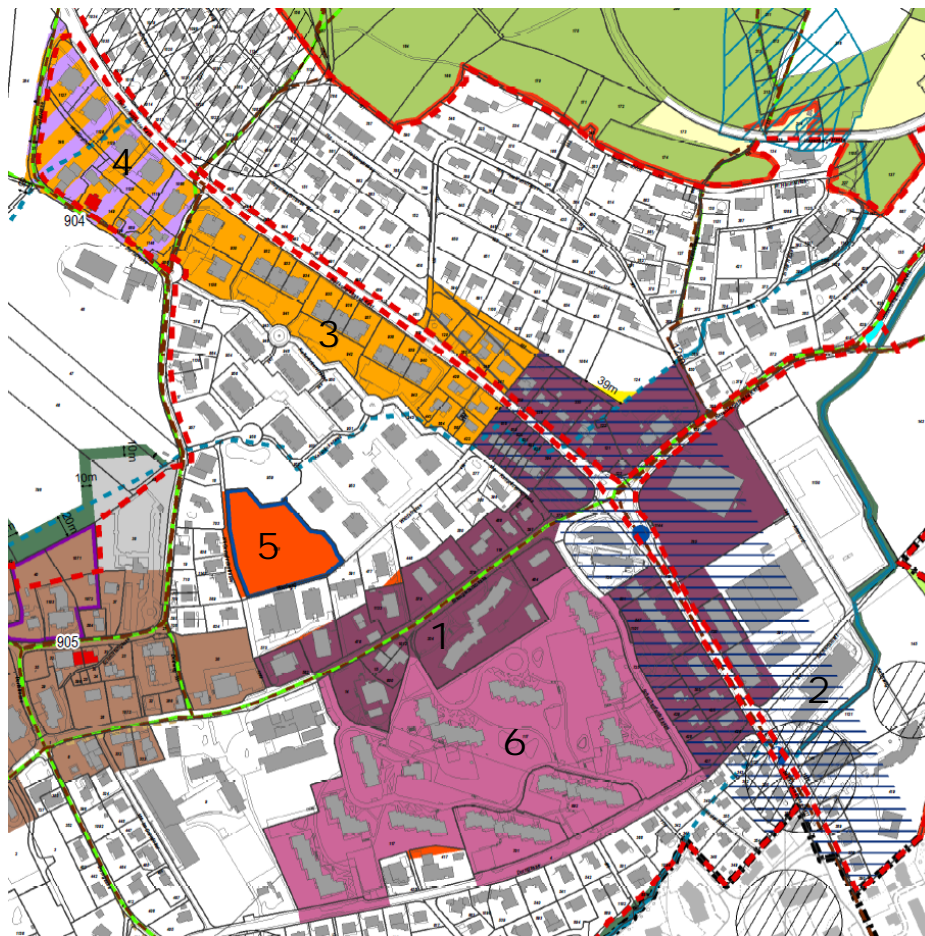


Abbildung 12: Auszug Änderungsplan, Massnahmen zur Zentrumsentwicklung

## *(1) Schaffung einer Zentrumszone*

Das Dorfzentrum von Widen gruppiert sich um die Bremgarter- und der Bellikonerstrasse. Hier befinden sich auch das Gemeindehaus, sowie mehrere Geschäfte und Restaurants. Um das Zentrum der Gemeinde künftig zu stärken, wird in diesem Sektor eine Zentrumszone geschaffen. So sollen die Voraussetzungen zur Nutzungsdurchmischung, Verdichtung und Aufwertung des öffentlichen Raumes geschaffen werden. Die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (§ 10 BNO) sehen in dieser Zone eine verdichtete Bauweise vor.

Die nördlich des Kreisels liegende Parzelle 124 ist heute einerseits der Landhauszone W1, andererseits des Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Letztere wird nun der Zentrumszone zugeschlagen. Die Zonengrenze richtet sich am eingelegten Bach.

## *(2) Schaffung der überlagerten Zone für Strassenraumgestaltung „Bellikonerstrasse.“*

Die Bellikonerstrasse wird von öffentlichen Nutzungen (Alterszentrum, Kirche) flankiert. Zudem bestehen wichtige Abbiegebeziehungen zu den Quartieren. Um den Zentrumscharakter zu akzentuieren sollen die Aufenthaltsqualität im Strassenraum erhöht und gleichzeitig sind die betrieblichen Anforderungen für den Gesamtverkehr verbessert werden. Zu diesem Zweck wird vom Eulenkreisel bis zur Gemeindegrenze die neue Zone für Strassenraumgestaltung geschaffen. Um eine gesamtheitliche Planung zu ermöglichen, welche auch die hinterliegenden Flächen miteinbezieht, ist der Zonenperimeter über ein bis zwei Parzellentiefen entlang der Strasse angelegt.

## *(3) Umzonungen Spezialzone Kelleräcker A + B in die Wohnzone W2*

Südlich entlang der Bellikonerstrasse befindet sich heute die Spezialzone W2 Kelleräcker A + B. Im Sinne der inneren Verdichtung und der Vereinheitlichung der Bauzonen wird auf diese Spezialzone verzichtet und das Gebiet direkt der Wohnzone W2 zugewiesen. Somit erhöht sich auch der Spielraum für Umbauten (behindertengerechtes Bauen etc.). Die bestehende Höhen (Geschossigkeit) sollen allerdings beibehalten werden.

## *(4) Umzonung Gebiet Kürzi in die Wohn- und Gewerbezone WG2*

Nördlich an die Spezialzone W2 Kelleräcker A + B anschliessend liegt das Gebiet Kürzi. Dieses ist heute der Spezialzone Wohn- und Gewerbezone WG2 Kürzi zugewiesen. Im Zuge der Zusammenfassung diverser Zonen wird dieses Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen.

## *(5) Umzonung Kelleräcker in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht*

Die Parzelle 963 ist das grösste unüberbaute Gebiet in Zentrumsnähe. Heute ist sie der Zone W2 zugewiesen und grenzt südlich an die Wohnzone W3. Im Sinne der Stärkung des Zentrums und der inneren Verdichtung wird sie in die W3 umgezont. Das entspricht weitgehend den an dieser Stelle bereits bestehenden Gebäudevolumetrien. Die Zone wird mit einer Mindestausnützung belegt. Zudem muss ihre Überbauung vorgängig mit einem Gestaltungsplan geregelt werden.

### *(6) Schaffung der Wohnzone Schachenfeld*

Das Quartier Schachenfeld wurde – wie auch andere Siedlungsteile – im Rahmen einer Gesamtüberbauung realisiert. Es liegt zentral in mitten des Siedlungsgebiets des Gemeinde Widen und grenzt im Norden und Osten an die neu geschaffene Zentrumszone. Im Süden wird sie durch die Dorngasse und im Westen durch das Schulareal begrenzt. Dabei bilden die Parzellen 417 und 455 eine Ausnahme: diese befinden sich heute bereits in der Wohnzone W3. Zwecks Bereinigung des Zonenverlaufs wird der nördliche Teil der Parzelle 417 (heute Spezialzone Schachenfeld W3) der Wohnzone W3 zugewiesen.

Das Schachenfeld hebt sich durch seine hohe Dichte und die markanten Bauvolumen stark von seiner Umgebung ab. Die unlängst sanierte Siedlung besteht aus mehrgeschossigen, freistehenden Baukörpern, welche von einem grosszügigen Aussenraum umgeben sind. Das Schachenfeld ist heute der Spezialzone Schachenfeld W3 zugewiesen. Die neu geschaffene Wohnzone Schachenfeld WS ermöglicht die zeitgemässe Anpassung (Behindertengerecht etc.) der bestehenden Bauten und regelt allfällige Ersatzbauten. Zudem kann der Gemeinderat bei Bedarf eine Fachperson beiziehen um bauliche Veränderungen beurteilen zu lassen.

## 4.1.2 Siedlungserweiterung

Um das Entwicklungsziel der Gemeinde zu erreichen, sind zusätzlich zu den oben dargestellten Umzonungen auch Zonenerweiterungen nötig. Im Rahmen der Siedlungsanalyse und des Räumlichen Gesamtkonzepts RGK wurden verschiedene Gebiete untersucht. Es werden nur jene Gebiete eingezont, in denen mit den Eigentümern die Erschliessung und Überbauung vertraglich geregelt werden kann.

Um ein differenziertes Wohnraumangebot schaffen zu können, betreffen die Siedlungserweiterungen verschiedene Zonen, die wie folgt lokalisiert sind:

- Gebiet Rebborg: Grössere Einzonung in die Wohnzone W1
- Gebiet Heinrütli: Grössere Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG2
- Gebiet Kürzi-Süd: Erweiterung der Dorfkernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Für diese grösseren Neueinzonungen werden ähnliche planerische Rahmenbedingungen definiert. Einerseits werden diese Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert, andererseits werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern Verträge zur Erschliessungs- und Überbauungsverpflichtung abgeschlossen.

Mittels eines Gestaltungsplans soll eine Überbauung architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt werden. Der Boden soll haushälterisch genutzt und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt werden.

Im Rahmen der Gestaltungspläne wird eine qualitativ bessere architektonische und landschaftliche Gestaltung gegenüber einer Bebauung nach Regelbauweise definiert. Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen und -vorschriften abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Neueinzonung Gebiet Rebberg

Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Einzonung von zwei Flächen in die Wohnzone W1:

- (1) Gebiet unterhalb der Rebbergstrasse: 1.5 ha (Fläche innerhalb GP-Perimeter)
- (2) Teil der Parzelle 288 (zwischen Rebberg- und Wolfeggstrasse): 0.1 ha



Abbildung 13.: Einzonung Gebiet Rebberg (Auszug Änderungsplan)

Als Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets im Rebberg wird südwestlich eine grössere Fläche eingezont. Heute liegt dieses Gebiet in der Landwirtschaftszone und ist teilweise mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Letztere wurde im Rahmen der Abgrenzung der Landschaftsschutzonen überprüft und in diesem Bereich aufgehoben.

Das Gebiet (GP-Fläche und Parzelle 288) bietet Platz für rund 70 Personen.

Die Erschliessung des GP-Gebiets erfolgt von der Wolfeggstrasse. Jene der Parzelle 288 kann auch über die Rebbergstrasse vorgesehen werden.

Gemäss kommunalem Verkehrskonzept ist hier mit rund 277 Fahrten pro Tag zu rechnen (Spitzenstunde 42 Fahrten). Für diese Einzonung ist eigentlich keine Anpassung der bestehenden Strassenkapazitäten nötig. Da die Kanalisationen in der Wolfeggstrasse sanierungsbedürftig sind, sieht die Gemeinde einen leichten Ausbau dieses Abschnitts vor. Die notwendige Zonenfläche wird ebenfalls ausgeschieden.

Das Gebiet liegt mit in einer Distanz von rund 550m von der S-Bahnhaltestelle und somit in der Erschliessungsgüteklasse C (ein kleiner Teil im Süden des Gebiets sogar in der Güteklasse D, vgl. Kap. 2.3.2).



Um der Landschaftssituation und der sensiblen Lage am Siedlungsrand Rechnung zu tragen wurde das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und in der BNO entsprechende Festlegungen und Zielsetzungen definiert. Neben einer minimalen Ausnützung und der Gestaltung des Siedlungsrandes wird auch eine besonders gute Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild verlangt. Zudem sind der Hangsituation entsprechend Terrassensiedlungen zulässig. Ihre Höhe wurde gegenüber der Wolfeggstrasse beschränkt. Diesbezügliche Bauungsstudien zeigen auf, dass eine solche Überbauung möglich ist.

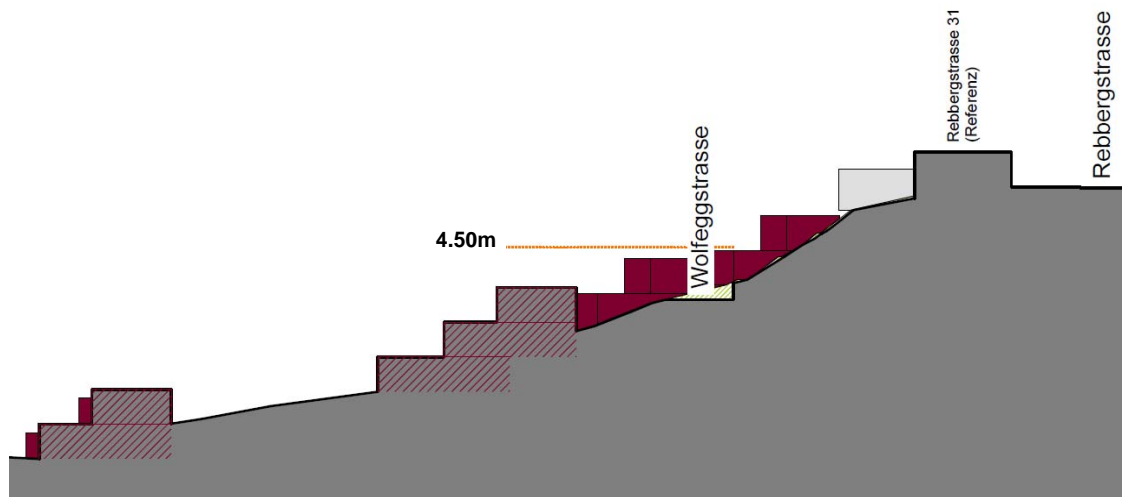


Abbildung 14.: Volumenschnitt Bauungsstudie Rebberg

In Bezug der Entwässerung ist anzumerken, dass von Gesetzes wegen ein Trennsystem geplant werden muss.

Östlich der Wolfeggstrasse wird die letzte Parzelle Nummer 288 ebenfalls der Wohnzone W1 zugewiesen. Dies im Sinne einer Siedlungsarrondierung der bestehenden Bauzone und der Erweiterung der Bauzone mit der Einzonung des Rebbergs, gemäss den obigen Erläuterungen.

Im Rahmen der Revision wird das Ziel verfolgt ein differenziertes Wohnangebot in der Gemeinde Widen zu schaffen. Die Ausscheidung einer entsprechenden, auf terrassierte Bauten zugeschnittenen Zone unterstützt dieses Anliegen, die landwirtschaftlichen Siedlungen werden durch diese Massnahme nicht eingeschränkt (eine mögliche Erweiterung des Betriebs ist in Richtung Nordosten möglich).

## Lärmschutz Gebiet Rebberg

Für diese Neueinzonung muss die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) geprüft werden. Für das Gebiet Rebberg sind insbesondere die Mutschellenstrasse und die BDWM-Bahnlagen als Lärmquellen zu prüfen. Die angrenzenden Quartierstrassen zum Neueinzonungsgebiet weisen einen nicht relevanten DTV auf und können daher vernachlässigt werden.

Es gelten folgende Belastungsgrenzwerte:

	Planungswert	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Empfindlichkeitsstufe II	55	45

Gemäss telefonischer Auskunft von Herrn H.R. Müller der Abteilung Verkehr des Kanton Aargaus wird auf der Mutschellenstrasse Zählstelle Nr. 715 von einer Belastung (DTV) von 12'200 Fahrten pro Tag (Jahr 1995) ausgegangen. Mittels Vergleichswerten der benachbarten Zählstelle Nr.1380 wurden die Verkehrszahlen auf das Jahr 2010 aktualisiert. Dabei wird von einer Verkehrszunahme von jährlich 1.69% ausgegangen. Dies ergibt für die Mutschellenstrasse eine Belastung (DTV) von rund 15'700 Fahrten pro Tag. Der Lastwagenanteil liegt bei rund 5%. Da keine Tag-/Nachtanteile bekannt sind, werden diese nach Lärmschutzverordnung festgelegt.

Die gefahrene Geschwindigkeit auf dem betroffenen Abschnitt ist nicht abschliessend bekannt. Auf dem betrachteten Abschnitt der Mutschellenstrasse ist keine Geschwindigkeitsreduktion signalisiert, es darf daher mit 80km/h gefahren werden. Aufgrund der Steigung und der Kurvengeometrie der Mutschellenstrasse wird aber von einer gefahrenen Geschwindigkeit von 40km/h in der Kurve und 60km/h auf der restlichen Strecke ausgegangen.

Der durch das Projekt induzierte Neuverkehr kann aufgrund seiner geringen Grösse vernachlässigt werden.

	Lr, e Tag dB(A)	Lr, e Nacht dB(A)
Mutschellenstrasse Kurve (40km/h)	76.9	68.8
Mutschellenstrasse restliche Strecke (60km/h)	78.9	70.9

Die Strecke der BDWM-Bahn verläuft parallel zur Mutschellenstrasse. Sie ist im Emissionsplan 2015 vom Bundesamt für Verkehr (BAV) nicht enthalten. Da gemäss Auskunft der BDWM-Bahn die Grenzwerte nicht überschritten werden, ist sie nicht sanierungspflichtig und daher nicht im Emissionsplan aufgeführt.

Als Grundlage für die Bahnemissionen dient der Untersuchungsbericht „Erschütterungs- und Körperschallmessungen BDWM Rudolfstetten, Streckensanierung alte Mühle, Haltestelle Reppischhof, Objekt 41 auf Parzelle 169, 2007“ von 3B Roland Baumann in Erlinsbach. Die darin aufgeführten Bahnemissionen liegen zusammen mit der Pegelkorrektur von -5dB gemäss Lärmschutz-Verordnung, Anhang 3-35, Absatz 2, massiv unter den Werten der Strassenemissionen.

Verschiedene Lärmquellen wie Strassen- und Bahnemissionen werden einzeln beurteilt. Im vorliegenden Fall spielen die Bahnemissionen eine untergeordnete Rolle und können daher vernachlässigt werden.

Der Grobabschätzung für das Gebiet Rebberg liegen folgenden Parameter zu Grunde:

<b>TAG</b>	<b>Gebiet Rebberg</b>
Belagszuschlag	1 dB
Distanz	350m
Aspektwinkel	120°
Reflexionszuschlag	1 dB
<b>Lärmimmissionen von Mutschellenstrasse</b>	<b>47 dB(A)</b>

**Der Grenzwert (Tag) von 55dB(A) für Wohnnutzung kann folglich ohne Massnahmen eingehalten werden. Dies gilt auch für die Nacht.**

### Neueinzonung Gebiet Heinrüti

Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Einzonung von mehreren Flächen:

- (1) Einzonung der unbebauten Fläche innerhalb der Strassen (Heinrüti-Rank) in WG2: 1.3ha
- (2) Einzonung der bebauten Parzellen in WG2 (Parz. 71, 82 und 1132)
- (3) Einzonung der Zufahrtsstrasse westlich der Kantonsstrasse (WG2 für Strasse, inkl. für Strassenausbau notwendige Fläche, Grünzone GR für eine mögliche Strassenböschung).
- (4) Einzonung der Fläche entlang des Pflanzerbachs in die Uferschutzzone: ca. 1'360 m<sup>2</sup>



Abbildung 15: Einzonung Gebiet Heinrüti Auszug Änderungsplan

Das Gebiet Heinrüti liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Widen und wird – aufgrund seiner Lage in der Heinrüti-Rank-Kurve der Mutschellenstrasse – auf drei der vier Himmelsrichtungen von der Mutschellenstrasse umschlossen. Gegen Süden wird das Gebiet durch den Pflanzerbach beschränkt, welcher an dieser Stelle gleichzeitig die Grenze gegenüber der Gemeinde Zufikon darstellt.

Das Gebiet ist mit der neu erstellten Haltesstelle Widen-Heinrüti der Bremgarten-Dietikon-Bahn sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Zudem belastet eine Anbindung an das Strassennetz keine bestehenden Siedlungsgebiete mit Mehrverkehr. Aus planerischer Sicht bildet die Einzonung dieses Gebiets eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsgebiets im Sinne der Schliessung von Siedlungslücken und eines wünschenswerten Siedlungsabschlusses. Aus diesen Gründen wird das Gebiet in die Wohn- und Gewerbezone WG2 eingezont.

Es wurde eine Mischzone gewählt, um zum einen der problematischen Lärmsituation entgegen zu wirken und zum anderen sowohl für Einwohner und Arbeitsplätze von der idealen Erschliessung (öV und MIV) profitieren zu können. So führen Anfahrten zu den Gewerbe- wie auch zu den Wohnnutzungen nicht durch bereits bestehende Wohnquartiere. Es besteht zu-

dem die Möglichkeit, dass allfällige Gewerbebauten als Lärmschutz für die Wohnbauten dienen können.

Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und in der Bau- und Nutzungsordnung sind ortsspezifische Ziele und Festlegungen definiert worden. So wird beispielsweise eine hohe Architektur-, Aussenraum- und Erschliessungsqualität unter der Berücksichtigung der Lärmsituation verlangt. Zudem wird zwecks Aussichtsschutz die Dachform (Flach- oder schwach geneigtes Steildach) geregelt.

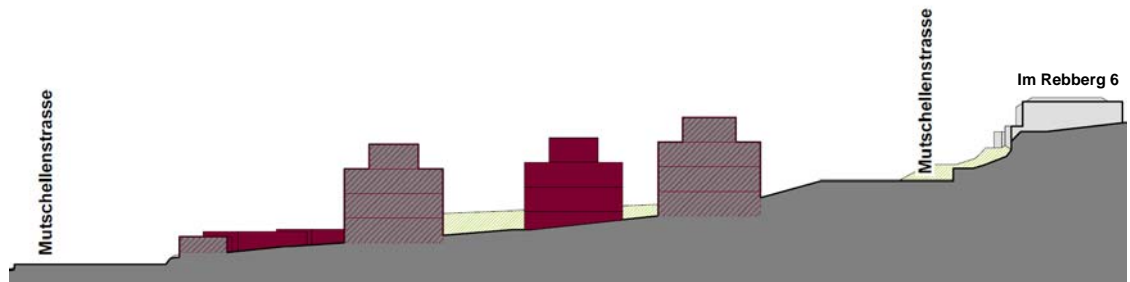


Abbildung 16: Volumenschnitt Bebauungsstudie Heinrütli

Der Zonenperimeter wurde so festgelegt, dass dem Doppelspurausbau des Bahntrassees der BDWM Rechnung getragen werden kann.

Im Rahmen dieser Neueinzonung wird der südliche Teil der Parzelle 73, welcher an das Gemeindegebiet von Zufikon angrenzt, in die Uferschutzzone eingezont. Dadurch kann der sensiblen Situation entlang des Pflanzerbach Rechnung getragen werden.

Insgesamt umfasst die Einzonung in die Mischzone eine Fläche von rund 2 ha, wovon 1.3 ha noch unbebaut sind. Diese haben eine Kapazität für ca. 70 Personen, zusätzlich wären noch rund 15 Arbeitsplätze möglich. Die laut Verkehrskonzept daraus indizierten 260 bis 320 Fahrten pro Tag (40 bis 50 in der Spitzenstunde) stellen für das bestehende Strassennetz kein Kapazitätsproblem dar. Allerdings müssen im Rahmen der Erschliessung für die Linksabbieger der Ausfahrt Heinrütli in die Mutschellenstrasse K127 verkehrstechnische Massnahmen vorzusehen. Dabei sind folgende Massnahmen denkbar (im Rahmen des Gestaltungsplans zu regeln):

- Anbringen einer Ampelanlage bei der Unterführung
- Ausweichplatz oder Strassenverbreiterung von 2m Breite und ca. 8m Länge.

## Lärmschutz Gebiet Heinrütli

Für diese Neueinzonung wurden separate Lärmgutachten erstellt (siehe Beilage). Da dieses Gebiet zwei wesentlichen Lärmquellen ausgesetzt ist (Kantonsstrasse, Bahnlinie), ist seine Überbauung nur mit Schutzmassnahmen möglich. Laut Lärmgutachten muss eine Kombination von diversen Massnahmen den Lärmschutz der künftigen Bauten sicherstellen:

- Reduktion der Geschwindigkeit auf der Mutschellenstrasse auf 60 km/h, ev. auf 50 km/h,

- lärmreduzierende Ausrichtung der Gebäude und Grundrisskonzeption,
- Erstellung von Lärmschutzwänden oder Nebenbauten entlang der Strasse,
- Lärmschutz durch spezielle Fassadengestaltungen (z.B. dichte Terrassengeländer),
- ggf. obligatorische Gewerbenutzung in den lärmkritischen Bauten.

Die definitiven Schutzmassnahmen können nur auf der Grundlage eines konkreten Bebauungskonzeptes aufeinander abgestimmt werden. Daher werden diese im Rahmen des Gestaltungsplans studiert und verbindlich geregelt.

### Neueinzonung Gebiet Kürzi-Süd

Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Einzonung von mehreren Flächen:

- (1) Einzonung des nördlichen Teils der Parzellen 40 und 1071 in die Dorfkernzone D (diese Flächen sind heute der Landwirtschaftszone zugewiesen): gesamthaft 2'765 m<sup>2</sup>
- (2) Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Friedhof): 2'527 m<sup>2</sup>.
- (3) Ausscheidung einer Uferschutzzone für den Raumbedarf des eingelegten Bachs.
- (4+5) Punktuelle Arrondierungen der Bauzone bezüglich der bestehenden Situation

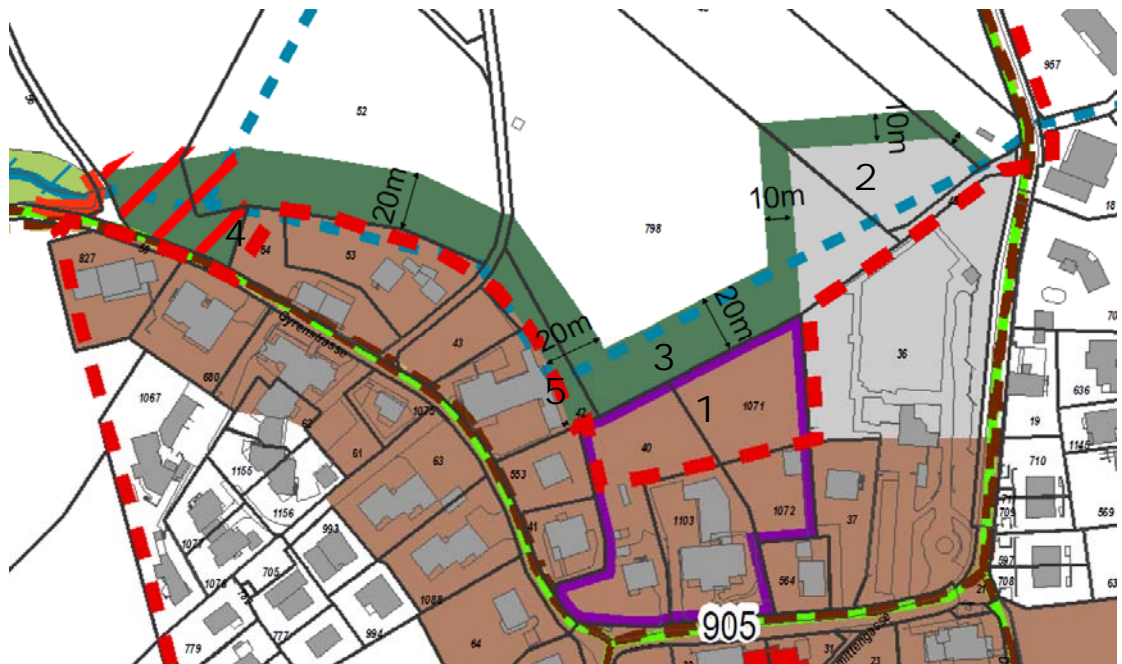


Abbildung 17: Einzonungen Gebiet Kürzi-Süd (Auszug Änderungsplan)

Im Rahmen eines „Abschlusses“ der Bauzone werden die beiden Parzellen Nr. 40 und 1071 gesamthaft der Dorfkernzone zugewiesen. Eine Erweiterung der Bauzone in diesem Gebiet macht Sinn, insbesondere unter Berücksichtigung der nachstehend erläuterten neuen Uferschutzzone.

Um die Erschliessung und eine geordnete Überbauung sicher zu stellen, wird eine Sondernutzungsplanpflicht ausgeschieden. Diese wird auch über die bestehenden Liegenschaften gelegt, da die Erschliessung dieser hinterlegenden Parzellen sichergestellt werden kann.

Im Osten grenzt das Gebiet an den bestehenden Friedhof. Um eine allfällige Erweiterung selbigen zu ermöglichen, werden Teilflächen der Parzellen 46 und 798 sowie die gesamte Parzelle 45 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

Entlang des Baugebiets in diesem Sektor verläuft ein eingelegter Bach. Um eine künftige Offenlegung nicht zu verunmöglichen wird, gemäss den Bundesvorgaben der notwendige Raumbedarf besichert und die besagten Flächen der Uferschutzzone zugewiesen.

An zwei Stellen wird die Bauzone leicht erweitert: Auf Parzelle 54 (4) wird sie auf die Parzellengrenze, und auf Parzelle 42 (5) auf 2.0m ab der bestehenden Fassade des Gebäudeanbaus gelegt.

### *Bauzonenarrondierung Hasenberg – Heimstätten*

Um die Parkplatzsituation zu verbessern wird die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen – Heimstätten um eine kleine Fläche von 95m<sup>2</sup> erweitert (1).

Im Jahr 2008 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt eine Rodungsbewilligung mit Ersatzaufforstung für Wald im Gebiet Heimstätten genehmigt. Dies betrifft jeweils eine Fläche (2) von 368m<sup>2</sup>, welche zur Bauzone bzw. zur Waldfläche geschlagen wird.



Abbildung 18: Erweiterung Hasenberg (Auszug Änderungsplan)

### *Korrekturen am Bauzonenrand und Einzonung von Strassenflächen*

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden – wie nach kantonaler Praxis üblich – die Strassenflächen eingezont. Ebenso wurden die Strassen entlang des Bauzonenrands, welche der Erschliessung vom Baugebiet dienen, eingezont.



4.1.3 Erhaltung und Stärkung des Ortsbildes



Abbildung 19: Zonenänderungen Dorfgebiet / Gebäude mit Substanzschutz

(1) Erweiterung der Dorfkerzone

Die Dorfkerzone wird im Bereich des Restaurants Stutz in Richtung Westen erweitert. Die Erweiterung betrifft einzig die heutige Parkplatzfläche. So soll das gesamte Restaurant mit dem Parkplatz – welcher heute in der W2 liegt – der Dorfkerzone zugewiesen werden. Durch diese Massnahme wird eine sinnvolle Zonenabgrenzung erreicht, welche der heutigen und zukünftigen Nutzung entspricht.

(2) Gebäude mit Substanzschutz (Nr. 905 – ehemaliges Bauernhaus)



Abbildung 20: Kurzinventarobjekt Nr. 905, Wohnhaus

Das ehemalige Bauernhaus mit den Assekuranznummern 26A und 26B ist im kantonalen Kurzinventar unter der Nummer 905 eingetragen. Es liegt zwischen Dorfstrasse und Schmitteggasse und gibt sich durch steiles abgewalmtes Dach als ehemaliges Strohdachhaus zu erkennen. Es ist ein baugeschichtlich komplexer Vielzweckbau, welcher im 17. oder 18. Jahrhundert als Ständerkonstruktion entstanden ist. Das Gebäude wird unter Substanzschutz gestellt und entsprechend in die BNO aufgenommen.

*(3) Gebäude mit Substanzschutz (Nr. 904 - Wohnhaus)*

Das Wohnhaus (Haus zur frohen Aussicht) mit der Assekuranznummer 48 auf der Parzelle Nr. 149 ist im Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege eingetragen (Kurzinventarnummer 904). Der stattliche zweigeschossige Giebelbau aus dem Jahr 1854 wurde seit seiner Erstellung kaum verändert. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wird das Gebäude nun unter Substanzschutz gestellt und entsprechend in der BNO aufgenommen.

#### 4.1.4 Weitere Änderungen innerhalb des Baugebiets

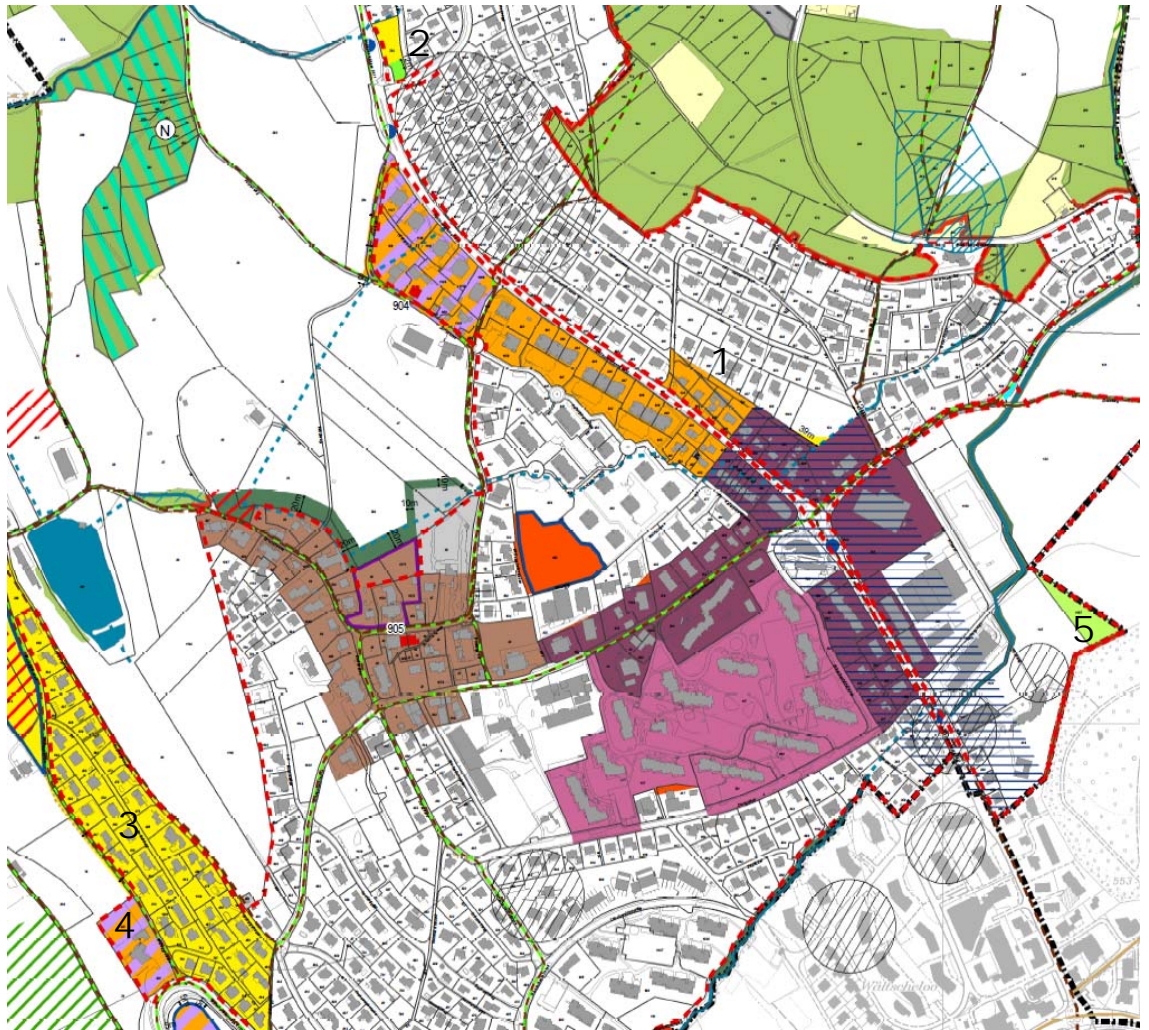


Abbildung 21: Weitere Zonenänderungen (Auszug Änderungsplan)

##### (1) Umzonung in die Wohnzone W2

Nordöstlich des Eulenkreisels zwischen Bellikonerstrasse und westlich der Gugelmattstrasse befindet sich heute eine Wohn- und Gewerbezone. Ein Teil dieses Gebiets wird der neugeschaffenen Zentrumszone zugewiesen. Der restliche Teil wird neu – analog der restlichen Bauten Richtung Norden der Bellikonerstrasse bis zur Michelholzstrasse entlang – der Wohnzone W2 zugewiesen. Eine gewerbliche Nutzung dieser heute bereits mit Einfamilienhäusern überbauten Grundstücke scheint in absehbarer Zeit unrealistisch. Die Erschliessung der Bauten erfolgt direkt von der Bellikonerstrasse her.

Im Jahr 2006 wurden entlang der Bellikonerstrasse bei den Wohnzonen Lärmschutzwände erstellt um die Wohnbauten vor den Lärmemissionen zu schützen. Die neu der Wohnzone zugewiesene Fläche wird infolge der Lärmvorbelastung der Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

### *(2) Imbismatt: Umzonung in Wohnzone W1 und Grünzone*

Das Grundstück mit der Parzellennummer 754, welches sich bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA befand und im Eigentum der Gemeinde ist, wird von der Gemeinde nicht mehr länger benötigt und kann einer anderen Nutzung zugeführt werden. Der nördliche Teil des Grundstücks wird – wie die umliegenden, bereits bebauten Grundstücke ebenso – der Wohnzone W1 zugewiesen. Die dabei umgezonte Fläche bietet Platz für den Bau von zwei weiteren Einfamilienhäusern. Der südliche Teil wird der Grünzone zugewiesen. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden an dieser Stelle durch den bewussten Verzicht einer Bebauung eine Eingangssituation ins Gebiet Imbismatt zu schaffen. Diese kann allenfalls durch bauliche Massnahmen (Bänke zum verweilen etc.) einen quartierbildenden Charakter erhalten.

Eine Offenlegung des darunterliegenden Juhenbaches ist nicht vorgesehen. Die Umzonung betrifft einzig eine Parzelle mit einer Tiefe von rund 30 m. Der Bach ist und wird auch in Zukunft aber über einer Länge von rund 500 m eingedolt bleiben. Zudem weist er an der entsprechenden Stelle eine Eindoltiefe von rund 4 m auf. Eine Bachöffnung ist aus technischer Sicht kaum realisierbar und wird als unverhältnismässig eingestuft.

### *(3) Umzonung der Wohnzone W1 Reberg in Wohnzone W1*

Im Rahmen der Untersuchungen zur Erweiterung der Siedlungsfläche im Gebiet Reberg wurde ebenfalls die bisherige Spezialzone Reberg W1 analysiert. Aufgrund der heute nur beschränkten Ausbaumöglichkeiten und der Vereinfachung der Planung soll nun die Umzonung in die Wohnzone W1 erfolgen. Dadurch wird der Handlungsspielraum für die bestehenden Bauten im Bereich von Um- und Neubauten massgeblich erhöht. Zudem kann im Rahmen einer fortschreitenden Siedlungserneuerung eine innere Verdichtung realisiert werden.

### *(4) Brasserie Terrasse: Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG2*

Der Gastronomiebetrieb „Brasserie Terrasse“ beabsichtigt seinen Betrieb auszubauen. Aus diesem Grund stellten die Eigentümer einen Umzonungsantrag an die Gemeinde Widen. Heute befindet sich die betroffene Parzelle Nr. 420 in der Wohnzone W3 (südlicher Teil), sowie der nördliche, kleinere Teil in der Spezialzone Erlenmatt / Heinrüti. Auf dieser Spezialzone befindet sich eine Tennisanlage, welche nicht mehr benötigt wird und heute als Abstellfläche für Personenwagen dient. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird nun der gesamte Schild der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen und kann im Rahmen der Erweiterungsabsichten bebaut werden.

### *(5) Burkertsmatt: Umzonung in die Sportzone Schachenfeld*

Die Parzelle Nummer 1157, welche direkt an das Gebiet der Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg angrenzt, ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA zugewiesen. Dieses Grundstück ist ein Teil – der sich im Bau befindenden – Überregionale Sportanlage Burkertsmatt. Auf ihr wird ein Teil der 400m-Bahn zu liegen kommen. Um dieser Änderung Rechnung zu tragen wird das Grundstück der Sportzone Schachenfeld zugewiesen.

#### 4.1.5 Einzonungen von bisher „übrigem“ Gemeindegebiet

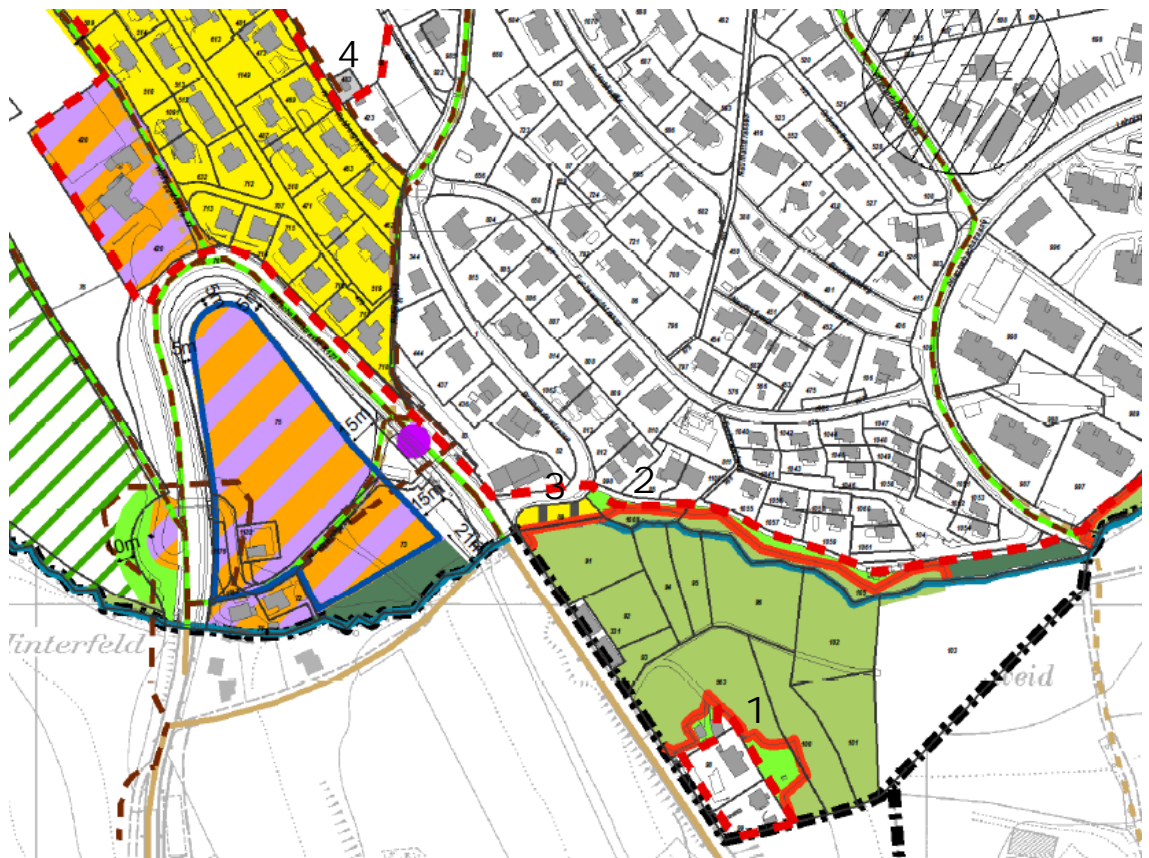


Abbildung 22: Änderungen des bisher übrigen Gemeindegebiets

##### *(1) Mutschellenstrasse: Einzonung in die Grünzone*

Im südlichsten Teil des Gemeindegebietes befinden sich zwei Grundstücke die der Ein- und Zweifamilienhauszone W2 zugewiesen sind. Diese Parzellennummern 98 und 99 werden vom übrigen Gemeindegebiet umschlossen, welches sich bis an den die Grundstücke umgebenden Wald heranreicht. Da aufgrund der Waldabstände keine Möglichkeit für eine sinnvolle Bebauung des übrigen Gemeindegebiets besteht, wird dieses in die Grünzone eingezont und somit die restlichen Grundstücksflächen einer Bauzone bzw. der Grünzone zugewiesen.

##### *(2) Einmündung Bremgarterstr- in Mutschellenstasse: Einzonung in die Grünzone*

Bei der Einmündung der Bremgarterstrasse in die Mutschellenstrasse zieht sich heute entlang des Pflanzerbachs bis hinauf zur Pflanzerbachstrasse ein übriges Gemeindegebiet. Dieses wird nun im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision einer entsprechenden Zone zugewiesen. Die Flächen werden der Grünzone zugewiesen. Dies im Sinne eines Übergangs von Baugebiet zur Waldfläche.

*(3) Bremgarterstrasse: Einzonung in Wohnzone*

Da diese Fläche heute als Abstellfläche für Personenwagen dient, wird sie einer Bauzone zugewiesen (W1). In der BNO wird ein entsprechender Absatz dafür geschaffen, welcher ausschliesslich diese heutige Nutzung zulässt.

*(4) Rebbergstrasse: Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*

Das Grundstück mit der Parzellenummer 483 dient heute als Standort einer Transformatorstation der Elektra und ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Um es seiner Nutzung entsprechend einer Zone zuzuführen wird es in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont.

## 4.2 Änderungen ausserhalb des Baugebiets

### 4.2.1 Schaffung von Zonen im Sinne von Art. 18 RPG



Abbildung 23: Weilerzone (links) Parkplatzzone (rechts) (Auszüge Änderungsplan)

#### *Weilerzone Hasenberg*

Der Hasenberg ist ein rege genutztes Naherholungsgebiet der Mutschellengemeinden. Heute befinden sich an dieser Stelle die Bauten der Stiftung Haus Morgenstern (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für Heimstätten), die Gebäude um das Restaurant Ryokan (übriges Gemeindegebiet) und Landwirtschaftsbetriebe sowie weitere einzelne Wohnbauten, welche der Landwirtschaftszone zugewiesen sind.

Im kantonalen Richtplan des Aargaus wird dieses Gebiet als Weiler ausgewiesen, somit ist aus rechtlicher Sicht die Schaffung einer Weilerzone Hasenberg bewilligungsfähig. Diverse Grundstücke werden in diese neue geschaffene Weilerzone umgezont. Zudem werden die Bauten mit den Assekuranznummern 72 und 74 gemäss den kantonalen Vorlagen als Hauptbauten innerhalb der Weilerzone ausgeschieden.

Mit der Umzonung in die Weilerzone wird ein Gebiet, welches zum Teil heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen ist, einer Zone zugewiesen, welche übergeordnet (kantonaler Richtplan) bereits festgelegt ist. Der Handlungsspielraum der bestehenden Bauten kann erhöht werden und die landwirtschaftlichen Betriebe werden dadurch in deren Nutzung nicht eingeschränkt. Da keine zusätzlichen Baulandreserven geschaffen werden sollen, wird der Zonenperimeter eng um die bestehende Bauten gelegt.

### Parkplatzzone Hasenberg

An dieser Stelle besteht seit Jahren ein Parkplatz mit rund 50 Parkfeldern. Da dieses Angebot an schönen Tagen nicht ausreicht, müssen zusätzliche Abstellflächen zur Verfügung gestellt werden. Der Ausbau des bestehenden Platzes ist aus folgenden Gründen die naheliegendste und sinnvollste Lösung:

- Der Ausbau einer bestehenden Anlage ist sinnvoller als ihre Deplatzierung.
- Der Freizeitverkehr soll nicht an oder durch den schützenswerten Weiler Hasenberg geführt werden. Ein Alternativstandort für einen neuen Parkplatz im Norden des Weilers entlang des Waldhofwegs ist daher unerwünscht.
- Ein weiterer Alternativstandort entlang der Hasenbergstrasse unterhalb der Heimstätten ist zu exponiert und wäre von Süden direkt einsehbar, was dem Ortsbild des Weilers schaden würde.
- Schliesslich kann ein Fussmarsch vom Parkplatz bis hinauf auf den Hasenberg den Besuchern ohne weiteres zugemutet werden.

Gemäss den Vorschriften der BNO sind in dieser Zone keine Hochbauten erlaubt.

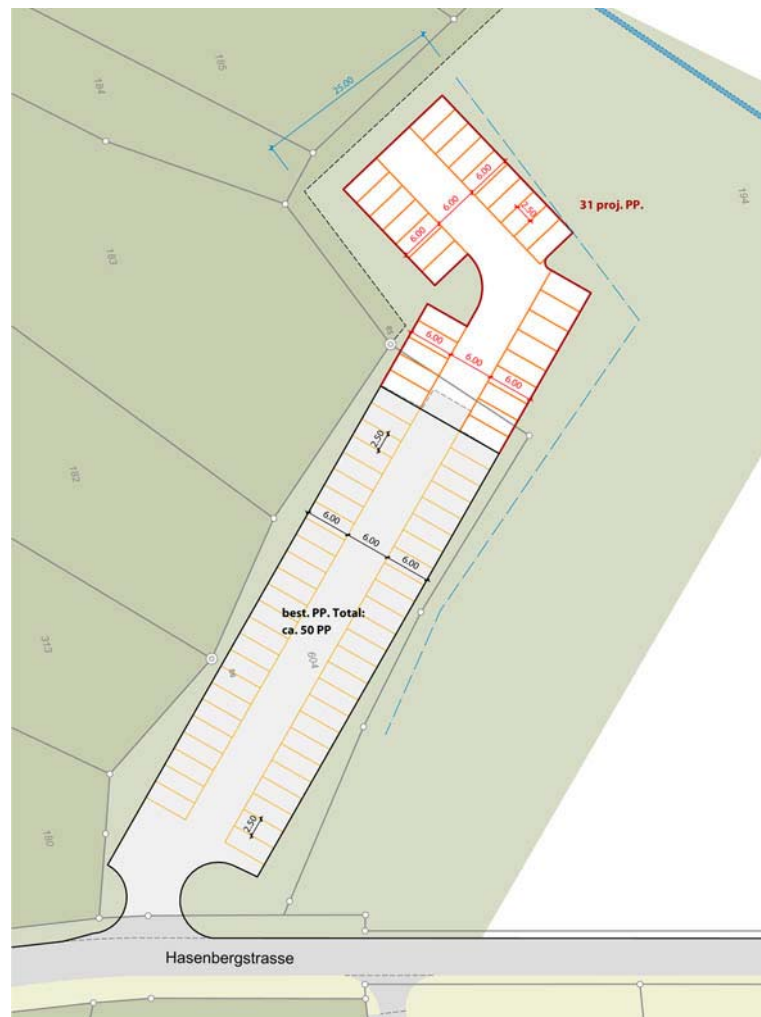


Abbildung 24: Entwurf für Erweiterung Parkplatz Hasenberg



#### 4.2.2 Übrige Änderungen im Kulturland

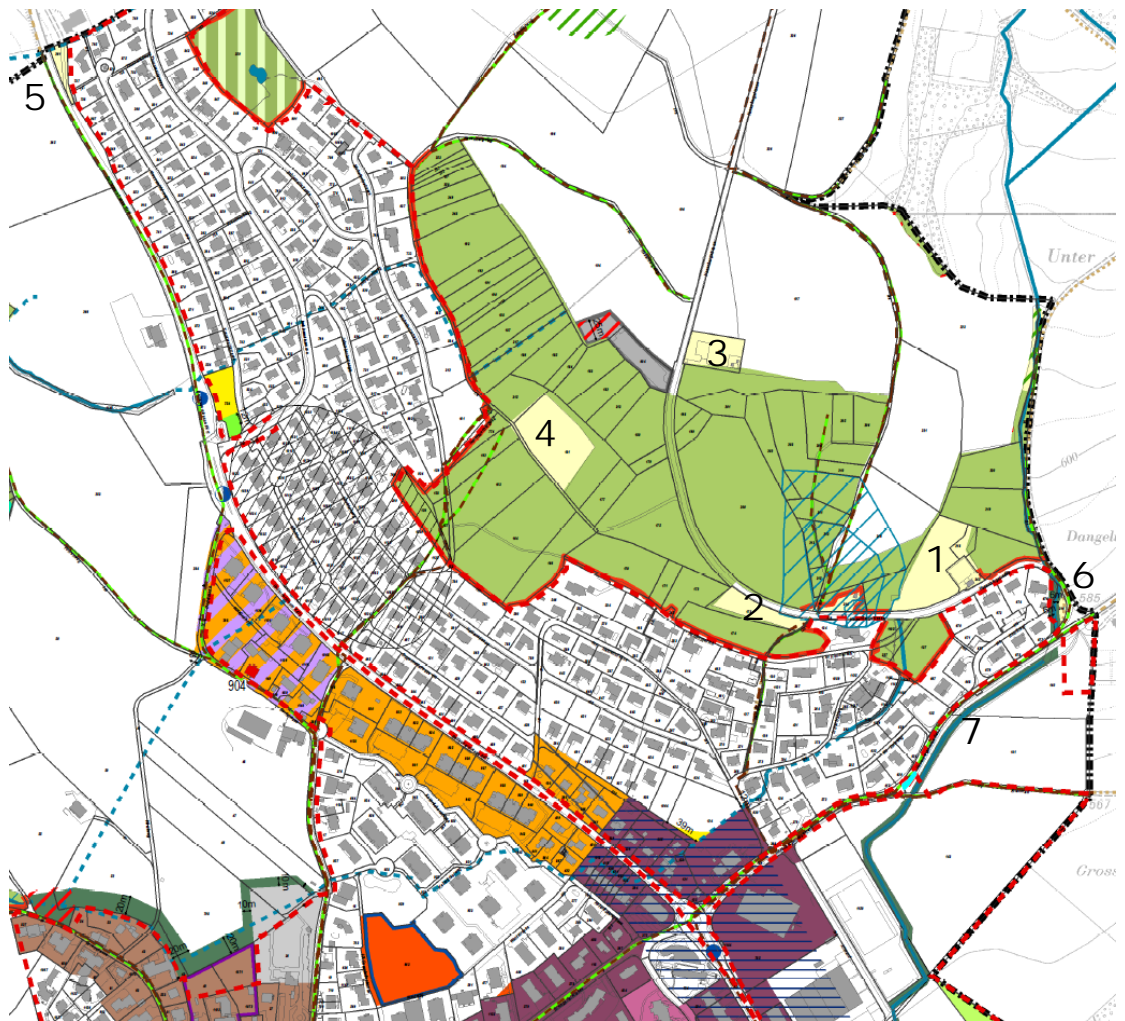


Abbildung 25: Änderungen im Kulturland – übriges Gemeindegebiet

##### (1) Rainäcker

Die heute vertraglich extensiv genutzte Wiese ist umgeben von speziellen Standortverhältnissen wie dem angrenzenden geschützten Waldrand und dem nordöstlich verlaufenden Bachtobel. Dieses dient als Lebensraum für Amphibien. Auf der Parzelle selbst bestehen jedoch keine Hinweise auf hohe ökologische Qualitäten. Deshalb wird dieser Sektor der Landwirtschaftszone zugewiesen.

##### (2) Hasenbergstrasse Süd

Die südexponierte Wiese am Waldeingang ist grundwasserbeeinflusst (Grundwasserschutzzone 1 und 2) und zeichnet sich durch Elemente wie den angrenzenden gut strukturierten geschützten Waldrand und eine geschützte Hecke aus. Die Wiese wird mehrheitlich als Weidefläche genutzt. Die Wiese wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die vertraglich extensiv bewirtschaftete Wiese mit dem angrenzenden Waldrand befindet sich in Insellage am Waldeingang. Anzustreben ist der Erhalt als extensives Bord in Absprache mit

dem Bewirtschafter. Damit dies sichergestellt werden kann, wird die Wiese der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### *(3) Hasenbergstrasse Nord*

Die am nördlichen Waldrand, im östlichen Bereich, gelegene Wiese ist gekennzeichnet durch verschiedene Infrastrukturen wie heckenbegrenzte Reservoir-Bau mit Aufschüttung und den benachbarten Picknickplatz am Waldrand. Die angrenzende Wiese ist vertraglich extensiv bewirtschaftet. Der Bau unterliegt dem Besitzstand. Die gesamte Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### *(4) Rehmättli / Michelholz*

Die zurzeit der Nutzungsplanungsrevision vertraglich extensiv genutzte Waldlichtung weist heute keine besonderen Standortqualitäten auf. Sie wird zwar von drei Seiten durch einen geschützten Waldrand umgeben, aber Naturschutzwerte weist diese nicht auf. Aus diesen Gründen wird diese Waldlichtung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### *(5) Chrüzweid*

Die Böschung, welche sich zwischen der Bellikonerstrasse und der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb Chrüzweid befindet wird extensiv genutzt. Diese wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### *(6) Ausfahrt Hasenbergstrasse*

Die Fläche zwischen dem Pflanzerbach und der Hasenbergstrasse ist zwar in der gültigen Nutzungsplanung als Waldfläche ausgeschieden. In der letzten Waldfeststellung wurde die Bestockung entlang des Baches nicht mehr als Wald definiert. Dies bedeutet, dass die „alte“ Waldfläche zurzeit keiner Zone zugewiesen ist. In der vorliegenden Planung sind folgende Änderungen analog zu vergleichbaren Situationen in Widen vorgesehen:

- Uferschutzzone für den Bereich jeweils 6m ab Bachachse.
- Landwirtschaftszone für die übrige Fläche.

### *(7) Burketsmatt*

Entlang des revitalisierten Baches wurde eine Uferschutzzone festgelegt. Die Fläche zwischen dieser und der Kantonsstrasse wurde nicht dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, weil hier bereits die Realisierung eines Radweges entlang dieser Strasse vorgesehen ist.

#### 4.2.3 Schutzzonen im Kulturland

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen werden gemäss den vorhandenen Qualitäten, den Schutzbestrebungen und den Entwicklungsbedürfnissen wo gefordert und sinnvoll erweitert, arrondiert oder angepasst sowie mit den kantonalen Vorgaben abgeglichen. Im Bereich von aktiven Landwirtschaftsbetrieben wird der Zonenperimeter etwas zurückgenommen, um so diesen Höfen den nötigen Spielraum für künftige Entwicklungen zu gewährleisten.

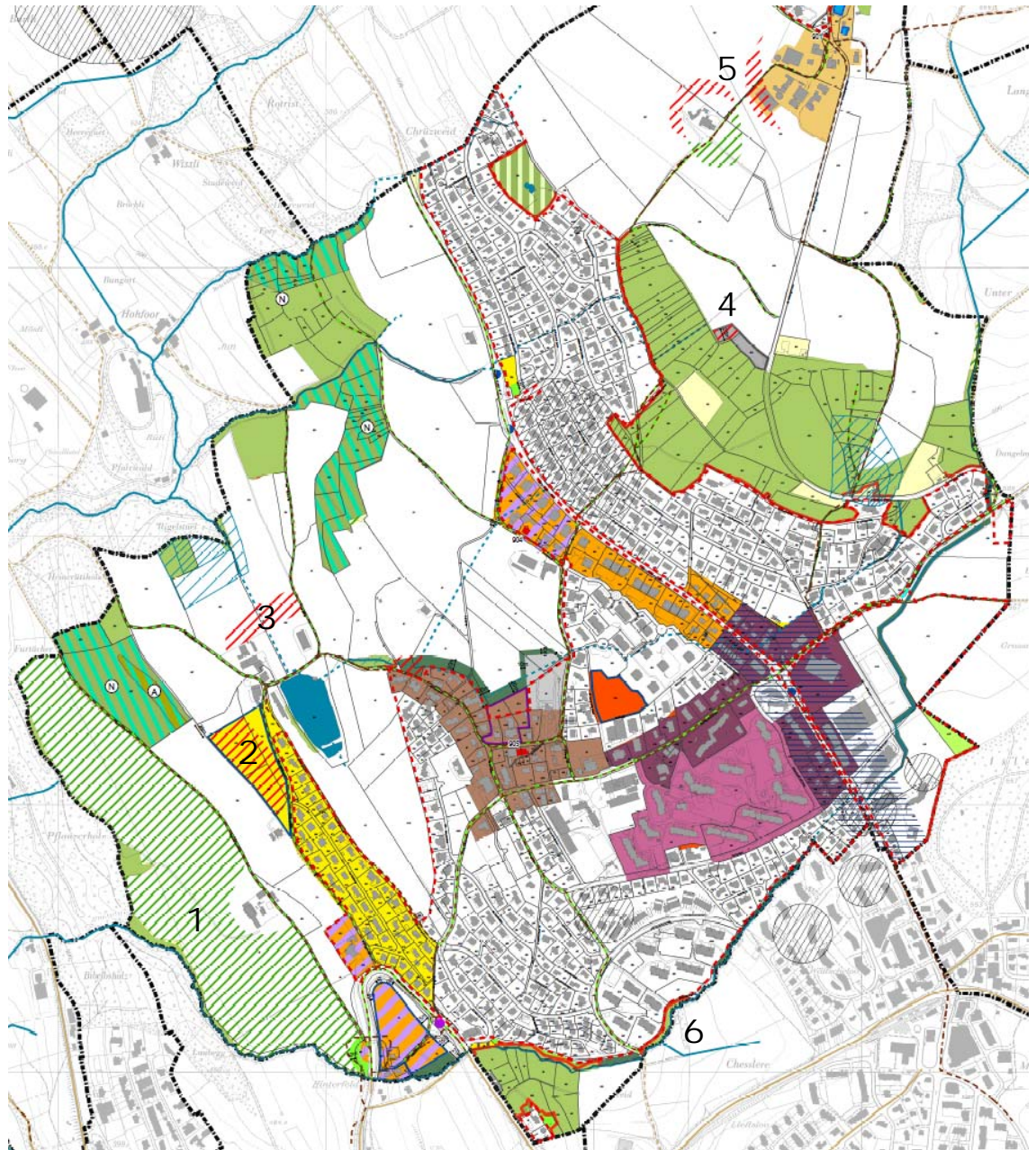


Abbildung 26: Änderungen Landschaftsschutzzonen (Auszug Änderungsplan)

##### (1) Hintere Heinrüti

Im Sinne des Schutzes der offenen Landschaftskammer vor Bauten und Anlagen wird eine neue kommunale Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Um das sensible Landschaftsbild

zu schützen, wird die Hintere Heinrütli mit der neu geschaffenen Landschaftsschutzzone überlagert. Dabei wird im Sinne der Interessensabwägung die Fläche südöstlich des Hofes (Eggenwilerstrasse 7) als Entwicklungsmöglichkeit ausgenommen. Die Abgrenzung wurde auf den kantonalen Richtplan (Landschaften von kantonalen Bedeutung) angepasst.

### *(2) Rebberg*

Die bestehende Landschaftsschutzzone wird aufgrund der Siedlungsentwicklung am Rebberg entsprechend angepasst. Dabei erfolgt dies in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan. Die kommunale Landschaftsschutzzone wird auf die Abgrenzung der Landschaften von kantonalen Bedeutung abgestimmt. Zu gewährleisten ist der sinnvolle Zusammenhalt des landschaftlichen Gefüges in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung.

### *(3) Gyren*

Um die bauliche Entwicklung der beiden Landwirtschaftsbetriebe im Gyren zu gewährleisten wird das entsprechende Siedlungsei angepasst. Dies auch in Anbetracht der einschränkenden baulichen Entwicklung mit dem eingedolten Bach.

### *(4) Hasenbergstrasse*

Um den heutigen Parkplatz nördlich des Waldes bei der Hasenbergstrasse mittelfristig erweitern zu können, wird in Abstimmung der gegenüberliegenden Nutzung (Reservoir) die Landschaftsschutzzone in einem kleinen Bereich verkleinert.

### *(5) Hasenberg / Kapellenweg*

Um den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb beim Kappellenweg eine bauliche Erweiterung Richtung Süden zu ermöglichen, wird das Siedlungsei entsprechend angepasst.

Ebenso wird im Bereich der neuen Weilerzone die Landschaftsschutzzone zurückgesetzt.

### *(6) Pflanzerbach: Uferschutzzone*

Der Pflanzerbach wird im Abschnitt entlang des nördlich bestehenden Siedlungsgebiets (Zelgäcker) der Uferschutzzone zugewiesen. Dabei wird ein Streifen mit einer Breite von rund 6m ab Grenze der Gewässerparzelle ausgewiesen.

Ein zweiter Abschnitt, westlich des Hermiswegs, entlang des Pflanzerbachs wird ebenfalls der Uferschutzzone zugewiesen.

### *Verzicht auf Umsetzung der kantonalen Vorgabe*

Die landwirtschaftlich genutzte Parzelle am südwestlichen Rand des Föhrenwalds ist mit einer kantonalen Schutzvorgabe belegt. Diese wird auf kommunaler Ebene nicht aufgenommen, da der wesentlich grössere Teil der angestrebten Landschaftsschutzzone auf dem angrenzenden Eggenwiler Gemeindegebiet nicht umgesetzt wurde und somit der Verbund nicht gesichert ist.

#### 4.2.4 Wald

Die Waldflächen wurden generell gemäss den neuen Grundlagen nachgeführt.

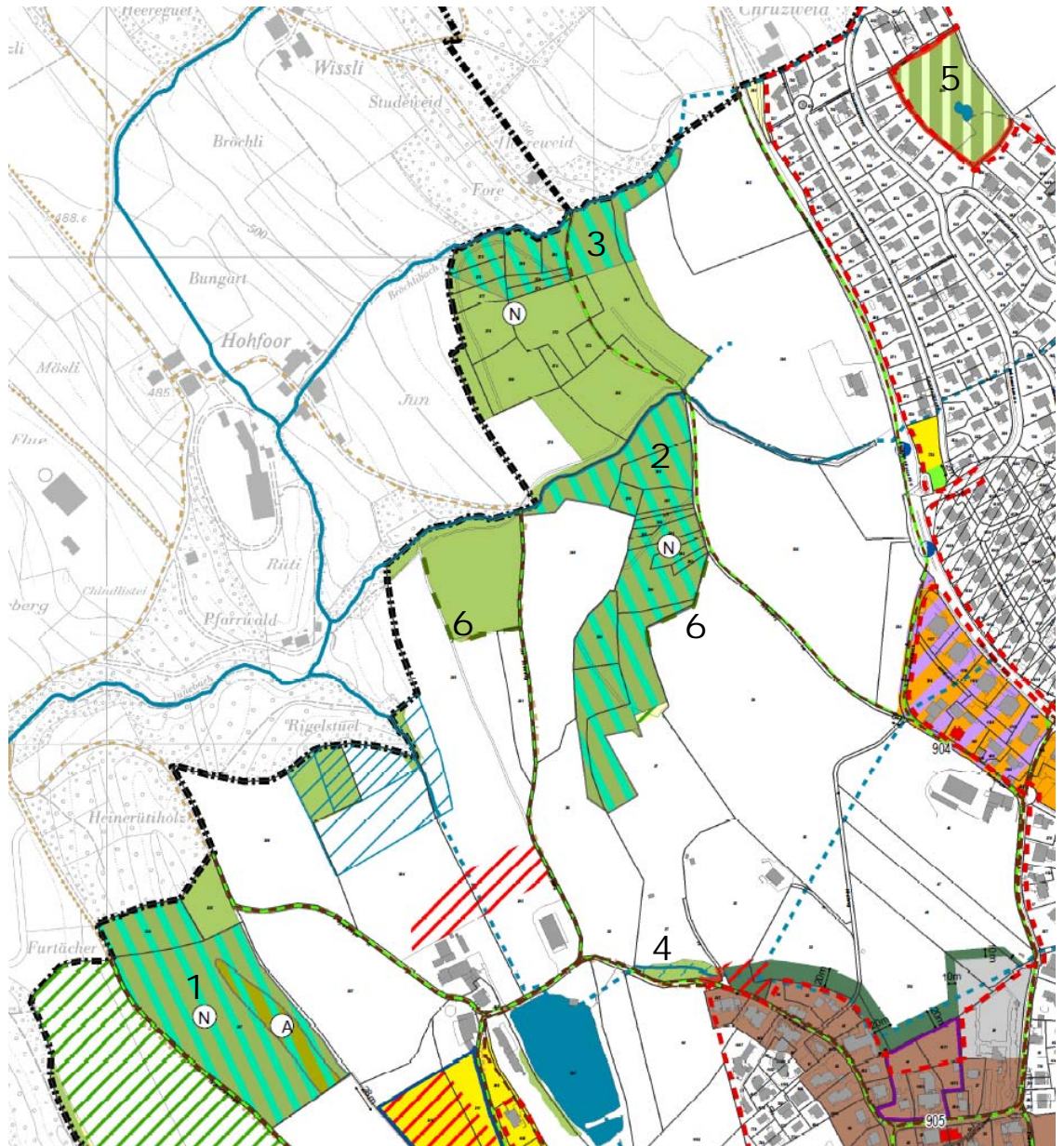


Abbildung 27: Änderungen im Kulturland – Schutzzonen im Wald

##### (1) Cholerhübel

Das bestehende Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald wird auf Gemeindeebene aufgenommen. Der ehemalige Mittelwald befindet sich auf einem Würmmoränenwall, der v.a. von Buchen bestanden ist. Auf der Krete besteht eine strukturreiche Konzentration von Eichen mit heterogenem Bestandesalter und hohem Anteil an Altholz. Aus diesen Gründen wird der Cholerhübel mit einer Naturschutzzone im Wald (N Naturwaldgemässe Besto-

ckung) überlagert. Innerhalb der Schutzzone wird entlang der Krete eine Altholzinsel (A) aus-  
geschieden.

### *(2) Lettenholz*

Das Lettenholz zeichnet sich aus durch einen 100- bis 120jährigen Buchenaltholzbestand mit  
vereinzelt Eichen und anderen Baumarten. Das direkt angrenzende Juhentobel stellt  
eine weitere Standortqualität dar. Deshalb wird die kantonale Schutzvorgabe auf kommunaler  
Ebene mit einer überlagernden Naturschutzzone im Wald (N Naturwaldgemässe Bestockung)  
umgesetzt.

### *(3) Föhrenwald*

Das Waldstück ist als besondere Waldgesellschaft (Aronstab-Buchenmischwald) im kantona-  
len Waldnaturschutzinventar erfasst und zeichnet sich zudem durch strukturelle Vielfalt mit  
vereinzelt Eichen und Altholz aus. Um den kantonalen Vorgaben Rechnung zu tragen wird  
die kantonale Schutzvorgabe auf kommunaler Ebene mit einer überlagernden Naturschutzzo-  
ne im Wald (N Naturwaldgemässe Bestockung) umgesetzt.

### *(4) Wald Schutzzone Gyrenweiher*

In direkter Nachbarschaft zur Schutzzone Gyrenweiher befindet sich ein offener Abschnitt des  
Gyrenbachs mit Ufergehölz, in dem Amphibienvorkommen nachgewiesen sind. Im Sinne des  
Biotop- und Lebensraumverbunds wird das feuchtgeprägte Wäldchen in die Schutzzone Gy-  
renweiher aufgenommen. Die Schutzzone Gyrenweiher und das zugehörige Reglement wer-  
den ergänzt mit den Bestimmungen zum bestockten Abschnitt des freifliessenden Gyrenbachs  
nordöstlich des Weihers.

### *(5) Obere Weid*

Der kleine Wald beinhaltet einen eingewachsenen Weiher und zeichnet sich entsprechend  
durch eine feuchtgeprägte Waldgesellschaft aus. Um diese spezifische Waldsituation zu erhal-  
ten wird die Obere Weid mit einer Naturschutzzone im Wald überlagert. Die Schutzziele und  
näheren Bestimmungen werden im Reglement zum Schutz der Oberen Weid geregelt.

### *(6) Aufzuwertende Waldränder*

Neben den erwähnten Waldschutzonen bezeichnet der Kulturlandplan auch noch die aufzu-  
wertenden Waldränder. Gemäss Angaben des Amtes für Raumentwicklung wurden seither an  
zwei Stellen die Waldränder aufgewertet (Juche, Letteholz). Diese Abschnitte werden auf dem  
Kulturlandplan nachgeführt und entsprechend unter Schutz gestellt.

### 4.3 Grösse des Siedlungsgebietes

Eine gesamthafte Flächenzusammenstellung der Bauzonen wurde für den Stand der Erschliessung erstellt (siehe Tabelle im Anhang).

Nach den vorgenommenen Änderungen umfasst die Bauzone neu gesamthafte 101.5 ha (ohne Grün- und Uferschutzzonen). Gegenüber dem Stand vor Revision wird das Baugebiet gesamthafte um 4.7 ha vergrössert (unter Berücksichtigung sämtlicher Zonen, inkl. kleinerer Zonenanpassungen).

<b>Einzonungen gemäss Entwurf</b>	<b>Vor Revision</b>	<b>Revidierter Bauzonenplan</b>
	<b>[ha]</b>	<b>[ha]</b>
Wohn- und Mischzonen	84.1	88.5
Gewerbezone	2.2	2.1
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	11.5	11.9
<b>Total</b>	<b>97.8</b>	<b>102.5</b>
<b>Differenz</b>		<b>4.7</b>

Abbildung 28: Gesamtflächenbilanz aller Bauzonen

Betrachtet man aus dieser Gesamtflächenbilanz die relevanten Neueinzonungen, präsentiert sich die Flächen folgendermassen:

<b>Gebiet</b>	<b>Einzonungen gemäss Entwurf</b>	<b>Neueinzonung unbebaute Flächen</b>	<b>Neueinzonung bereits bebaute Flächen</b>
		<b>[ha]</b>	<b>[ha]</b>
Rebberg	Wohnzone W1 (GP-Perimeter)	1.5	0
	Wohnzone W1 ( Parzelle 288)	0.1	0
Heinrüti	Wohn- und Gewerbezone WG2	1.3	0.25
Kürzi-Süd	Zone f. öff. Bauten und Anlagen OeBA	0.25	0
	Dorfkernzone D	0.28	0
<b>Total</b>		<b>3.43</b>	<b>0.25</b>
	Weitere Zonen gem. Art. 18 RPG:		
Hasenberg	Weilerzone		2.90
Hasenbergstrasse	Parkplatzzone Hasenberg	0.2	0.09

Abbildung 29: Übersicht der relevanten Neueinzonungen

Die relevanten Neueinzonungen machen dabei rund 3.68 ha aus, wovon 3.43 noch unbebaute Flächen sind. Diese erfordern eine Anpassung des kantonalen Richtplans.

### 4.3.1 Siedlungsverdichtung

Im Rahmen der Revision werden zusätzlich zu den Neueinzonungen verschiedene Massnahmen eingeführt, welche die Verdichtung in den bestehenden Bauzonen ermöglichen sollen. Es sind dies insbesondere:

- Schaffung einer Zentrumszone: Verschiedene Sektoren profitieren von dieser Umzonung mit den neuen, erhöhten Nutzungsmöglichkeiten (AZ, Geschosse, gemischte Nutzungen).
- Erhöhung der Ausnutzungsziffern in diversen Bauzonen (Dorfkernzone, Wohnzone W1, Wohn- und Gewerbezone WG2) sowie minimale – über der Grundnutzung liegende – Ausnutzungsziffern für die neu eingezonten Gebiete
- Aufzonung des Gebiets „Kellerackerwiese“ von W2 auf W3
- Die Gemeinde erstellt ein Konzept zur Siedlungsverdichtung.
- Für behindertengerechtes Bauen wird ein Nutzungsbonus eingeführt.

### 4.3.2 Einwohnerkapazitäten

Die detaillierte Berechnung der Einwohnerkapazitäten ist im Anhang 2 dargestellt. Hierzu können folgende Erläuterungen angegeben werden.

- Die Tabelle A1 dient zur Kalibrierung der Werte und der Abschätzung des heute tatsächlichen Ausbaugrades und des Wohnflächenbedarfs (BGF) pro Einwohner. Ausgehend von den Einwohnerdichten des Einwohnerregisters (EWR) können diese „rückwärts“ ermittelt werden. Demzufolge liegen die tatsächlichen Ausbaugrade je nach Zone zwischen 60% und 95%. Die Wohnfläche pro Einwohner variiert von 50 bis 75m<sup>2</sup> pro Kopf, was als sehr hoch erscheint, aber letztendlich den ländlichen Charakter von Widen in diesen Flächen wieder spiegelt.
- Die Tabelle B1 zeigt auf, dass durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffern im bebauten Gebiet noch rund 220 Personen Platz finden könnten.
- Mit der Tabelle B2 wird direkt anschliessend noch aufgezeigt, wie dieses Potential durch die individuelle Wohnflächenzunahme aufgebraucht wird (vgl. Kap. 2.1.4). Dabei wurde der Ausbaugrad generell um 5% angehoben (ausser in jenen Zonen wo er bereits nahe bei 100% lag).
- **Tabelle C: Die Entwicklungsreserven für das anvisierte Bevölkerungswachstum der Gemeinde liegen demnach in den unüberbauten Zonen (bestehende oder Neueinzonungen). Damit die gewünschten 400 Personen in diesen Zonen Platz finden, muss**
  - auf den unbebauten Parzellen ein Ausbaugrad von 90% erreicht werden,
  - oder der individuelle Flächenbedarf ist künftig unter dem prognostizierten, was heute nicht vorausgesagt werden kann. Diese Grösse ist stark von wirtschaftlichen Fragen abhängig (Wirtschaftswachstum, individuelle Finanzierbarkeit von grossem Wohnraum, künftige Haushaltsgrössen etc.)
- Gesamthaft kann mit diesen Vorgaben eine leichte Verdichtung des Siedlungsgebiets von Widen erreicht werden. Die Neueinzonungen sehen 53 E/ha vor, die übrigen unbebauten Zonen 46 E/ha. Über sämtliche Zonen berechnet (bebaut und unbebaut), würden die geplanten 4000 Einwohner einer mittleren Dichte von rund 45 E/ha entsprechen, dies gegenüber den heutigen 43 E/ha.



## *5 Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung*

### *Allgemein*

Für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) diente die neue Muster-BNO basierend auf dem revidierten Baugesetz vom 1. Januar 2010 des Kantons als Vorlage. Zudem wurde die neue kantonale Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Sie tritt am 1. September 2011 in Kraft und beinhaltet im speziellen auch die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf diejenigen Punkte, welche nicht bereits durch übergeordnete Regelungen vorgegeben sind und effektive materielle Abweichungen gegenüber der bisherigen BNO enthalten. Eine detaillierte Auflistung der Änderungen ist der synoptischen Darstellung der BNO zu entnehmen. Nicht im Detail erläutert werden jene Bestimmungen, welche bereits in der bisherigen BNO enthalten sind oder mit nur sehr geringen Abweichungen in der Formulierung übernommen werden.

Folgende Änderungen oder Ergänzungen sind speziell erwähnenswert oder bedürfen zusätzlicher Erläuterungen:

### *§ 3, § 4 Planungsgrundsätze / Verdichtung und Siedlungserneuerung*

Gestützt auf die Planungsziele sowie als Grundsatz und Hilfestellung für die Planungs- und Baubewilligungsverfahren werden in § 3 BNO die Ziele als Planungsgrundsätze der Nutzungsplanung verbindlich festgelegt.

Es wird ein neuer Paragraph betreffend der Förderung der Siedlungsverdichtung und Erneuerung gemäss Muster-BNO aufgenommen.

### *§ 5 Sondernutzungsplanung*

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Flächen dürfen nur mittels Gestaltungs- oder Erschliessungsplan überbaut werden (§ 5 BNO). Der Gemeinderat kann unabhängig davon auch für andere Gebiete Sondernutzungspläne verlangen und erlassen. Für einzelne in der BNO ausgewiesene Gebiete wurden differenzierte Zielsetzungen und Festlegungen definiert, welche im Rahmen einer allfälligen Gestaltungsplanung zu erfüllen sind.

### *§ 6 Strassenraumgestaltung*

Gemäss dem revidierten Baugesetz können überlagerte Bauzonen für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr über die Kantonsstrassen festgelegt werden. Für die Bellikonerstrasse beginnend vom Kreisel in Richtung Mutschellenkreuzung bis zur Gemeindegrenze wird neu eine überlagerte Zone für Strassenraumgestaltung (§ 6 BNO) festgelegt. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem parallel erarbeiteten kommunalen Verkehrskonzept. Festgelegt wird, dass die übergeordneten und die kommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigt werden müssen. Die kommunalen Zielsetzungen werden zugleich in diesem Paragraphen aufgeführt.

Auf der Grundlage eines Entwicklungsrichtplans (noch von der Gemeinde zu erarbeiten) werden die künftigen Bauprojekte mit der gewünschten Strassenraumgestaltung koordiniert. Zudem kann, falls die Situation es erfordert, der Gemeinderat die Erstellung eines Sondernutzungsplans in die Wege leiten.

### *§ 7 Weitere Planungsinstrumente*

In § 7 BNO wurde die Möglichkeit für weitere Planungsinstrumente (Entwicklungsrichtplan, Gesamtplan Verkehr etc.) geschaffen, welche der Orientierung über Planungsziele dienen und behördenverbindlich sind. Für das Grundeigentum haben sie keine unmittelbare Verbindlichkeit.

### *§ 9 Dorfkernzone*

Mit der Schaffung der Zentrumszone dient die Dorfkernzone (§ 9 BNO) weiterhin der Erhaltung und dem Schutz des historischen Ortskerns. Um dies zu erreichen gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung und zieht dabei bei substantziellen baulichen Eingriffen die entsprechenden kantonalen Fachstellen bei.

Im Sinne der Siedlungsverdichtung wurde die Ausnützungsziffer von 0.50 auf 0.55 angehoben (+10%).

Die Dorfkernzone ist für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Um gewerbliche Nutzungen zu fördern wurde ein Nutzungsbonus von 20% vorgesehen, sofern die zusätzliche Fläche gewerblich genutzt wird. Landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht mehr vorgesehen, da innerhalb der Zone keine mehr vorhanden sind.

In Absatz fünf wird festgehalten, dass innerhalb der Dorfkernzone für Solareinrichtungen ein Baugesuch einzureichen ist. Bei der Beurteilung des Baugesuchs wird das kantonale Merkblatt „Solaranlagen im Baugebiet“, Stand Oktober 2009) beigezogen. Um das heutige Ortsbild zu erhalten und weiterentwickeln zu können werden die spezifischen Regelungen in Bezug der Firsthöhe, die Dachneigungen und des Bedachungsmaterials beibehalten. Die Kniestockhöhe wird infolge neuer Bemessungsgrundlage (IVHB) aufgehoben. Damit soll der Spielraum für allfällige Innenisolationen in Dachgeschossen erhöht werden. Neu gilt das vom Kanton festgelegte Mass von 1.20 m.

### *§ 10 Zentrumszone*

Zur Stärkung des Zentrums der Gemeinde Widen wurde eine entsprechende Zentrumszone (§ 10 BNO) erlassen. Durch diese soll für die Bevölkerung ein attraktives Zentrum geschaffen werden. Die Zentrumszone dient der Ansiedlung von Ladengeschäften, Detailhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. Damit dies umgesetzt werden kann und im Sinne der inneren Verdichtung ist die Zentrumszone für dichtes Bauen bestimmt. Dadurch soll die Zentrumsfunktion auch städtebaulich akzentuiert werden.

### *Wohnzonen allgemein*

Im Sinne einer Vereinfachung der Handhabung wurden die Wohnzonen zusammengefasst, d.h. auf die Spezialzone Rebbberg W1, Spezialzonen W2 Kürzi sowie Kelleracker A und B werden neu als Wohnzone W1 bzw. Wohnzone W2 definiert.

Die Wohnzonen dienen weiterhin dem Wohnen und nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Neu sind Betriebe welche gewichtige ideale Immissionen verursachen nicht zulässig. Dadurch soll verhindert werden, dass Bordelle, Sexshops etc. nicht in den Wohnzonen ihren Betrieb aufnehmen.

### *§ 11 Wohnzone*

Im Sinne der Siedlungsverdichtung wurde die Ausnutzungsziffer von 0.35 auf 0.38 angehoben (+10%).

Um der Hangsituation diverser bestehender Siedlungsteile und der vorgesehenen Einzonung im Rebbberg Rechnung zu tragen sind neu auch Terrassenhäuser zulässig, wobei ab drei Einheiten ein Gestaltungsplan vorgeschrieben ist. Dasselbe gilt auch für Reiheneinfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen ab vier Einheiten. Mehrfamilienhäuser werden in der Wohnzone W1 generell ausgeschlossen.

Die kleine Fläche im Bereich der Einmündung der Bremgartner- in die Mutschellenstrasse wird mit Restriktionen für die Bebauung und Nutzung belegt. So kann die bestehende Abstellfläche zonenkonform genutzt werden ohne dass für das sensible Ufergebiet eine Gefährdung entsteht.

### *§ 12 Wohnzone W2*

Der Bau von Terrassenhäusern ist zulässig, wobei ab vier Einheiten auch hier ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Dasselbe gilt auch für Reiheneinfamilienhäuser und Gesamtüberbauungen ab vier Einheiten.

### *§ 13 Wohnzone W3*

Im Sinne der inneren Verdichtung sind in der Wohnzone W3 ausschliesslich Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser gestattet.

### *§ 14 Wohnzone Schachenfeld WS*

Die bisherige Spezialzone Schachenfeld WS wurde bis heute mittels Spezialvorschriften geregelt. Die Überbauung ist realisiert und wurde vor kurzem saniert. Reserven für Wohnneubauten bestehen nicht mehr. Basierend darauf, wird neu eine Wohnzone Schachenfeld ausgeschieden und definiert, d.h. die Spezialvorschriften wurden im Detail überprüft und als Grundlage für die neue Wohnzone Schachenfeld WS verwendet.

Die Wohnzone Schachenfeld dient weiterhin dem Wohnen, wobei nicht störendes Gewerbe zugelassen ist. Die Formulierung im Rahmen der BNO zielte insbesondere darauf ab, den Bestand zu schützen. So wird bei baulichen Massnahmen Wert auf eine gute städtebauliche,

gestalterische, wohnhygienische und verkehrstechnische Lösung gelegt. Die Vorschriften wurden dahingehend formuliert, dass die bestehenden Bauten den zeitgemässen Bedürfnissen (behindertengerecht etc.) angepasst werden können.

Damit die Qualität von baulichen Massnahmen sichergestellt werden kann, erhält der Gemeinderat die Möglichkeit Baugesuche einer unabhängigen Fachperson zur Begutachtung vorzulegen. Allenfalls anfallende Kosten werden durch den Gesuchsteller getragen.

#### *§ 15 Wohn- und Gewerbezone*

Auf die spezifischen Regelungen in Bezug der Dachformen sowie der Dach- und Kniestockhöhe innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG2 wird im Sinne der Vereinheitlichung und dem Ortsbild verzichtet. Für ein Gebiet im Heinrüti Rank wird die Wohn- und Gewerbezone WG2 definiert.

Die Wohn- und Gewerbezone wird im Zuge der diversen Umzonungen und Zonenharmonisierungen aufgehoben.

#### *§ 16 § 17 Gewerbezone*

Innerhalb der Gewerbezone wird gemäss Muster-BNO die Versiegelung der Aussenfläche geregelt sowie eine Grünflächenziffer eingefügt. Dies um ein Augenmerk bei den Gewerbezone auch auf die Umgebungsgestaltung zu legen, damit die Durchgrünung und Einpassung der Siedlung in die Landschaft besser erreicht werden kann.

Um den bisher spezifischen Regelungen welche die Parzelle 1150 (bisher Gewerbezone B GB) betreffen gerecht zu werden, wurde zudem ein Teil der Gewerbezone mit einer Spezialregelung überlagert. Auf die explizite Nennung der Parkplatzzahl wurde verzichtet, da dies eine geordnete Überbauung der Parzellen sehr stark belasten würde.

Durch den Bau des Landi-Verkaufsgeschäfts in dieser Zone wurde ein Objekt mit einer ungefähren Verkaufsfläche von rund 2'200 m<sup>2</sup> erstellt. Gemäss kantonalem Richtplan sind die Verkaufsflächen auf 500m<sup>2</sup> beschränkt, sofern in der kommunalen Nutzungsplanung nichts anderes vorgesehen ist. Damit für dieses Objekt noch ein Spielraum sichergestellt werden kann, wurde der Schwellenwert auf 2'500m<sup>2</sup> angesetzt (ab 3'000m<sup>2</sup> wäre eine Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan zwingend).

#### *§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA*

Die bisherige Zone für Heimstätten wurde in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen integriert. Dies bedingte, dass ein entsprechender Absatz in der BNO mit der Thematik der Heimstätten eingefügt wurde.

#### *§ 21 Grünzone GR*

Die Grünzone wurde hinsichtlich der zulässigen Bauten ergänzt. Zudem wurde neu definiert, dass Spazierwege und Erholungseinrichtungen wie Spielplätze und Gartenbänke sowie Klein-

bauten, welche der Pflege der Grünzone dienen, zulässig sind und öffentliche Erschliessungsanlagen beinhalten dürfen.

## *§ 22 Verkaufsnutzung*

Gemäss neuer Musterbauordnung, und auf der Grundlage des kantonalen Richtplans, wurde eine Beschränkung der Verkaufsflächen eingeführt, welche generell anwendbar ist, sofern keine anderen, abweichenden Vorgaben gelten.

## *§ 25 Naturschutzzone im Kulturland*

Für die Schutzzone Gyrenweiher wird heute bestehende Verordnung zum Schutz des Gyrenweihers neu in den Status eines kommunalen Reglements überführt. Dadurch wird neu Zuständigkeit für Reglementsänderungen neu dem Gemeinderat zugeteilt. Vorher lag diese bei der Gemeindeversammlung.

Dieses eigenständige Reglement ist ebenfalls Bestandteil der Nutzungsplanung. Die heute gültigen Vorschriften wurden beibehalten, lediglich die Zielsetzungen wurden ergänzt, sowie das Waldstück oberhalb des Weihers ebenfalls unter Schutz gestellt.

Für die Naturschutzzone „Obere Weid“ ist, analog zum Naturschutzgebiet Gyrenweiher, die Erstellung eines eigenständigen Reglements vorgesehen.

## *§ 26 Uferschutzzone*

Neu wird eine Uferschutzzone eingeführt. Diese dient der Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe, Ufersäume und Böschungen einschliesslich zugehöriger Bestockung und übriger Vegetation. Zudem werden die zulässigen Bauten und Anlagen definiert.

## *§ 27 Naturschutzzone im Wald*

Zur Umsetzung der kantonalen Vorgaben zum Schutze des Waldes wird eine Naturschutzzone im Wald eingeführt. Bei den schutzwürdigen Wäldern handelt es sich um „Naturwaldgemässe Bestockung“ in verschiedenen Ausprägungen.

## *§ 32 Weilerzone*

Die Regelungen für diese neue Zone richten sich an jenen der Muster-BNO.

## *§ 33 Parkplatzzone Hasenberg*

Es handelt sich hierbei um eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG, welche ausschliesslich dem Zweck des Parkierens dienen soll. Hochbauten sind nicht zugelassen.

### *§ 34 Nutzungsbonus*

Bei der Thematik des Nutzungsbonus wurde auf die Bestimmungen der Muster-BNO zurückgegriffen. In der Wohnzone W2 und W3 kann ein Nutzungsbonus von 15% der Nutzungsziffer für behindertengerechtes Bauen nur auf Basis eines im Rahmen des Baugesuches eingereichten Gesamtkonzepts eingelöst werden. Durch diese Bestimmung wird zum einen der Nutzungsbonus festgelegt und zum anderen kann dadurch die Qualitätssicherung für eine innere Verdichtung gewährleistet werden.

### *§ 35 Gewerbe*

Um Interpretationsschwierigkeiten zu beheben, wurden die Gaststätten explizit als mässig störendes Gewerbe definiert.

### *§ 38 Abstand gegenüber Strassen*

Im Rahmen der BNO wurde der Abstand, welcher Parkfelder gegenüber Gemeindestrassen einzuhalten haben, auf 0.60m – vom Strassenmark aus gemessen - festgelegt. Dadurch soll der betriebliche Unterhalt (Schneeräumung etc.) gewährleistet werden können.

### *§ 39 Böschungen, Einfriedungen, Stützmauern und Schwimmbäder*

Die Grenzabstände für Schwimmbäder werden neu abschliessend in der BNO definiert.

Dieser Paragraph enthält ebenfalls eine Abstandsrestriktion für alle Liegenschaften die an eine OeBA-Zone grenzen. Eine solche Regelung ist durchaus gerechtfertigt, um künftige kommunale Bauvorhaben nicht durch Näherbaurechte auf angrenzenden Parzellen zu erschweren. Ausserdem kann für die künftige kommunale Praxis eine klare Handhabung garantiert werden, was im Falle einer "weichen" Vorschrift zuviel Interpretationsspielraum offen lassen würde.

### *§ 40 Geschossigkeit*

Fast das ganze Baugebiet der Gemeinde Widen weist eine Hanglage auf, d.h. die Bauten befinden sich im Gelände, welches mindestens eine zehn Prozent Neigung aufweist. Aus diesem Grund wurden die spezifischen Definitionen zum Unter- und Dachgeschoss beibehalten.

Neu erfolgt eine Definition in Bezug der Erdgeschosskoten. Die Bauten, welche in den Jahren zwischen 1973 bis 1997 erstellt wurden, basierten auf einer anderen Berechnung der Geschossigkeit. Dazumal wurde die Erdgeschosskote im Schwerpunkt der Gebäude definiert und nicht talseitig, wie dies heute im Baugesetz festgelegt wird. Dieser Systemwechsel führt in der Gemeinde Widen dazu, dass jene Bauten aus diesen Jahren heute ein überhöhtes Untergeschoss haben, welches nach heutiger Rechtssprechung ein Vollgeschoss darstellt. In der BNO werden die Höhen der Bauten über die Anzahl Vollgeschosse geregelt, d.h. die Bauten aus dem Zeitraum von 1973 bis 1997 könnten heute nicht mehr bewilligt werden. Falls die Bauten nun umgebaut werden sollten, um z.B. behindertengerechte Bauten zu erhalten, wäre dies nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen der BNO eine spezifische Regelung für genau jene Bauten, welche im Zeitraum 1973 bis 1997 bewilligt wurden.

Nachfolgend ist als Beispiel die Überbauung Kelleracker mittels einer Ansicht dargestellt, wie die Berechnung früher erfolgte und wie die Berechnung heute erfolgen würde, wenn keine entsprechende Definition, wie sie in der revidierten BNO vorgesehen ist, erfolgen würde.

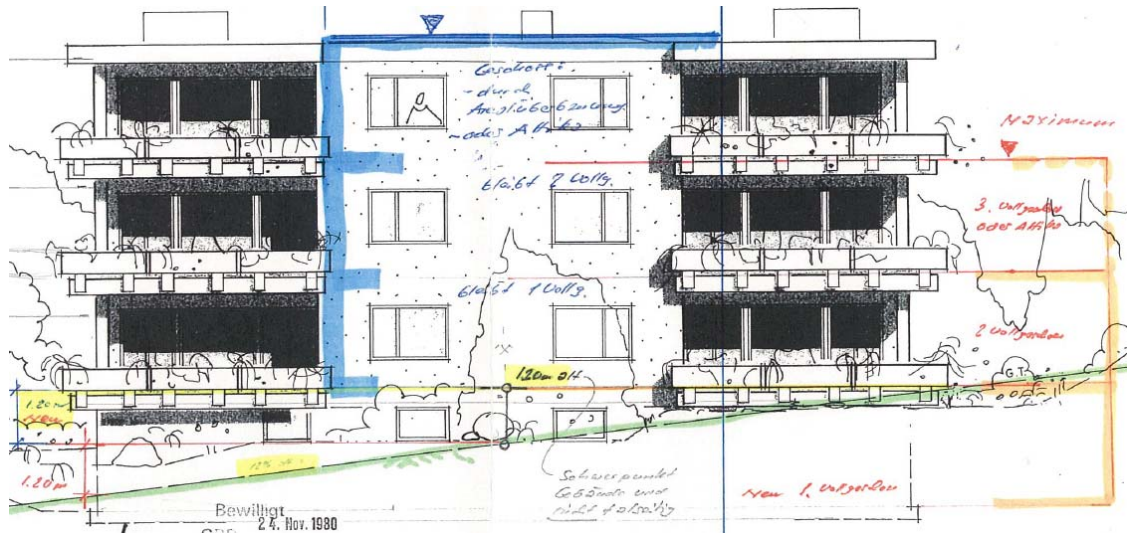


Abbildung 30: Ansicht Fassade Südwest der Überbauung Kelleracker

#### § 42 Arealüberbauungen

Die Mindestlandfläche für Arealüberbauungen (§ 40 BNO) wurde neu, die Voraussetzung für die Realisierung einer Arealüberbauung, von bisher 4'000m<sup>2</sup> auf neu 3'000m<sup>2</sup> reduziert. Mit dieser Massnahme wird dem allgemeinen Entwicklungsziel der inneren Verdichtung konkret nachgelebt. Arealüberbauungen sind in der Zentrumszone, den Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone zulässig. Einzige Ausnahme bildet die Wohnzone Schachenfeld, welche zum heutigen Zeitpunkt bereits überbaut ist.

Zudem sind zur Förderung des ökologischen Ausgleichs mindestens 5% der Fläche in diesem Sinne zu gestalten.

#### § 45 Oberflächenwasser

Diese Vorschrift wurde gemäss Musterbauordnung neu eingefügt.

#### § 46 Energiesparmassnahmen

Im Sinne einer ökologischen Entwicklung sollen gemäss neuer BNO wenn immer möglich keine Einzelfeuerungsanlagen erstellt werden, sondern ein Zusammenschluss zu Gruppenheizungen oder der Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme angestrebt werden.

Um dem Ortsbild Rechnung zu tragen wurde aus der Muster-BNO ein entsprechender Absatz in die neue BNO eingefügt.

#### *§ 48 Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume*

Neu wurden Dachflächenfenster in die BNO aufgenommen. Dabei wurde eine Reduktionsmöglichkeit bei diesem Fenstertyp geschaffen.

#### *§ 51 Spielplätze*

Die Regelung zu den Spielplätzen wurde dahingehend angepasst, dass die Qualität dieser sichergestellt werden kann. Sie müssen neu nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnquartiere und für verschiedene Altersgruppen gestaltet sein. Zudem ist darauf zu achten, dass die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt genutzt und erreicht werden können.

#### *§ 52 Sicherheit im öffentlichen Raum*

Die Regelung zur Sicherheit im öffentlichen Raum wurde aus der Muster-BNO übernommen.

#### *§ 57 Hochwassergefährdete Gebiete*

Da die Hochwasserschutzmassnahmen erst ca. im Jahr 2012 wirksam werden, wurde für die Übergangszeit in eine allgemeine Bestimmung die BNO integriert. Dieser berücksichtigt ebenfalls die Problematik des Hangwassers.



## 6 Fazit

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen lassen sich für die Gesamtrevision der Gemeinde Widen folgende Schlussfolgerungen ziehen.

### 6.1 Fazit gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3. des Raumplanungsgesetzes (RPG). Durch die Schaffung einer spezifischen Zentrumszone, die Umzonungen in die Wohnzone W3 sowie den Möglichkeiten zur baulichen Anpassungen der mittels Arealüberbauungen entstandenen Siedlungsteile (Schachenfeld, Kelleräcker) wird dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen. Es werden durch diese Massnahmen die Voraussetzungen für innere Verdichtungen geschaffen.

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau bzw. des Bundes.

Die Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anregungen der Bevölkerung erfolgt mittels Mitwirkungsverfahren und der öffentlichen Auflage gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG.

### 6.2 Fazit gemäss revidiertem kantonalem Baugesetz (BauG)

#### 6.2.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Widen ist mit den Mitteln des öffentlichen Verkehrs wie auch mit dem motorisierten Individualverkehr sehr gut an die umliegenden Zentren (Zürich, Baden, Limmattal) angebunden. Diese verkehrstechnische Nähe und die attraktive Wohnlage wirken sich direkt auf die räumliche Entwicklung (Siedlungsdruck etc.) der Gemeinde aus.

Bei der Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Widen wurde der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr besondere Beachtung geschenkt. So wurde parallel zur Nutzungsplanungsrevision ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Mit diesem Vorgehen soll den ortsspezifischen Gegebenheiten (direkte Lage am Mutschellenkreuz, Ortsdurchfahrten, Schleichverkehr etc.) Rechnung getragen werden. Die Änderungen, welche am Planwerk vorgenommen worden sind, wurden in enger Zusammenarbeit mit den Verfassern des kommunalen Gesamtplans Verkehr erarbeitet. So wurde beispielsweise bei den Siedlungserweiterungen der zu erwartende Mehrverkehr prognostiziert und entsprechende Massnahmen zu Erhöhung der Verträglichkeit dargelegt. Basierend darauf wurde auch die überlagerte Zone für Strassenraumgestaltung bei der Bellikonerstrasse ausgeschieden und mit den entsprechenden Zielsetzungen ergänzt sowie verbindlich festgelegt.

Zusammenfassend sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Koordination der Verkehrsplanung mit den Nachbargemeinden

- Massnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs
- Sanierung der Bellikonener- / Bellikerstrasse (Mutschellenknoten)
- Punktuelle Netzergänzungen des Langsamverkehrsnetzes (Fuss- und Radwege)
- Untersuchung der Parkierungssituation (Quartiere, Hasenberg)
- Konzepte zur Aufwertung der verschiedenen Strassenräume (Kantons- und Gemeindestrassen)
- Akzentuierung der Ortseingangsbereiche zwecks Senkung der Fahrgeschwindigkeiten.

Es kann auch hervorgehoben werden, dass der durch die Neueinzonungen zusätzlich zu erwartende Verkehr keine Probleme stellt in Bezug auf die heutigen Strassenkapazitäten. Einzig für die Zone Heinrütli sind punktuelle Massnahmen an der Ausfahrtsstelle nötig, um die Situation für die Linksabbieger zu verbessern.

### *6.2.2 Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität*

Im Bereich der inneren Siedlungsqualität wurde die Nutzungsplanungsrevision auf Nachverdichtung und Erneuerung von innen heraus ausgelegt. Die Förderung der inneren Siedlungsqualität bedarf einer zielgerichteten Erschliessung. Auch die gute bauliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume sind Voraussetzungen für eine gute Siedlungsqualität. Durch die Umzonung in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht beispielsweise im Gebiet Kelleräcker konnten so in diesem Sinne mögliche Anreize für die Grundeigentümer geschaffen werden. Zusammen mit der neu geschaffenen Zentrumszone und der Anpassung der Dorfkernzone bilden diese Massnahmen effektive Bausteine mit Hinblick auf eine innere Verdichtung. Durch die Festsetzung von minimalen Dichtewerten kann eine Erhöhung der Siedlungsdichte zumindest in den neu einzuzonenden Gebieten sichergestellt werden.

Der Siedlungsqualität im Bereich der Freiraumgestaltung wurde im Rahmen des räumlichen Gesamtkonzepts besondere Beachtung geschenkt. Dieses behördenverbindliche Instrument stellt hohe Anforderungen an das Ortsbild und die Siedlungsqualität. Um diese Forderung zu unterstützen wurde zum einen das kantonale Kurzinventar umgesetzt und ein Gebiet mit der Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

### *6.2.3 Strassen- und Freiraumaufwertung*

Strassenräume sollen nicht nur als Verkehrsachsen, sondern auch als Verbindungselemente angrenzender Siedlungsteile behandelt werden. Dieser Grundsatz wird durch Bestimmungen in der BNO umgesetzt. Dies insbesondere in der Dorfkern- und Zentrumszone. Mit der Ausscheidung einer überlagerten Zone für Strassenraumgestaltung wird ein besonderes Gewicht auf die Aufwertung des Strassenraums und der Abstimmung Siedlung und Verkehr gelegt.

## *6.3 Fazit der regionalen Abstimmung*

Die vorliegende Revision der Planwerke der Gemeinde Widen entspricht den regionalen Zielsetzungen und Vorgaben. Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der kommu-

nale Gesamtplan Verkehr erarbeitet, um die Abstimmung von Siedlung und Verkehr optimal zu gewährleisten.

Die vorgesehenen Siedlungserweiterungen sind mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Insbesondere das Gebiet Heinrüti ist optimal an den ÖV angeschlossen. Im Heinrüti wird eine Wohn- und Mischzone ausgedehnt, um entsprechende Arbeitsplätze schaffen zu können. Die Arbeitsplätze in der Region Mutschellen sind vorwiegend innerhalb von Mischzonen vorhanden. Dies führte einerseits dazu, dass die genannte Einzonung des Gebiets Heinrüti erfolgte und zum anderen wurden im Rahmen der BNO verschiedene Fördermassnahmen getroffen (z.B. Gewerbebonus).

Mit der Weiterführung der Planung des wirtschaftlichen Schlüsselgebiets zum einem im Rahmen der Nutzungsplanung mittels der überlagerten Zone für Strassenraumgestaltung „Bellikonstrasse“ und der neu geschaffenen Zentrumszone erfolgt ein weiterer Schritt. Die Zentrumszone bildet die Grundlage für die Neugestaltung dieses Schlüsselgebiets. Im Rahmen einer Projektstudie wird die Neugestaltung des Mutschellenknotens weitergeführt.

Im Rahmen der Kulturlandplanung erfolgten verschiedene Massnahmen, welche zur Förderung von Flora und Fauna (z.B. Naturschutzzone, überlagerte Landschaftsschutzzone) beitragen, wie dies aus regionaler Sicht gewünscht wird.

## *6.4 Fazit gemäss den Zielen der Gesamtrevision der Ortsplanung*

Die vorliegende Revision der Planwerke der Gemeinde Widen entspricht den Planungszielen. Sie schafft die Voraussetzungen für eine qualitativ hoch stehende, kontrollierte Siedlungsentwicklung. Durch die gezielten Einzonungen – bei welchen die Qualität durch spezifische Festlegungen und Ziele im Rahmen der BNO gesichert wird – und die gleichzeitige Möglichkeiten der inneren Verdichtung wird den übergeordneten planerischen Zielen Rechnung getragen.



metron

## *Anhang*



*Anhang 1: Einwohnerdichten nach Quartieren*

<b>Heutige Einwohnerdichten (gem. EWR-Daten, Stand 2010)</b>					
<b>Quartier</b>	<b>Zone</b>	<b>Fläche</b>	<b>Einwohner</b>	<b>E/ha</b>	<b>E/ha Zone</b>
	<b>vor Revision</b>	<b>[ha]</b>	<b>[Ew]</b>	<b>[Ew/ha]</b>	<b>[Ew/ha]</b>
Imbissmatt	W1	15.4	419	27	
Halde	W1	10.6	243	23	
Rebberg	W1	4.4	120	27	
Hubäcker	W1	7.5	183	24	
Fuchsweid	W1	1.1	59	54	<b>26</b>
Kelleräcker	W2	6.6	413	63	
Dorfstrasse	W2	0.7	22	30	
Roosmatten	W2	2.4	75	32	
Heinrüti	W2	0.2	3	15	
Pflanzenbach	W2	4.2	274	65	
Lehnisweid	W2	1.6	122	75	
Dorngasse	W2	4.6	136	30	
Bellikerstrasse	W2	0.2	10	54	<b>51</b>
Zentrum Nord	W3	2.9	173	61	
Zentrum Ost	W3	0.5	27	54	
Schachenfeld	W3	7.1	785	110	
Mutschellenstrasse	W3	0.4	2	5	<b>91</b>
Kürzi Fohren	WG2	1.5	69	46	
Kreisel	WG2	1.4	19	14	<b>31</b>
Zentrum	WG3	2.9	173	61	
Burkertsacher	WG3	1.7	0	0	<b>38</b>
Dorfkern	WK2	4.7	151	32	<b>32</b>
<b>Total</b>		<b>82.4</b>	<b>3478</b>	<b>43</b>	







Einwohnerdichten pro Quartier



metron

*Anhang 2: Einwohnerkapazitäten*



## Berechnung Einwohnerkapazitäten Bauzonenplanentwurf

Stand 12.07.2011

	Bevölkerung
Bestand 2010 (31.12.2010)	3506
Kantonale Prognose 2024	4050
Prognose Gemeinde 2022 (Planungsziel von RGK 2010)	4000
Einwohner Landwirtschaftszone	28
Einwohner übriges Gemeindegebiet	16
Einwohner Zone OeBA	49
Heutige Bevölkerung innerhalb Wohn- und Mischzonen	3413

### A) Einwohner gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan, bebaute Zonen (Kalibrierung der Berechnung)

A1) Ausgehend von den heutigen Einwohnerdichten (E/ha effektiv, gemäss EWR-Daten) werden Ausbaugrad und BGF pro Einwohner abgeleitet:

Rechtsgültige Bauzonen	überbaute Fläche [ha]	überbaute Nettofläche [ha]	AZ (BNO alt)	Geschätzter Wohnanteil %	Geschätzter Ausbaugrad %	theoret. BGF Wohnen [ha]	BGF/E m2	Einwohner-Kapazität E	E/ha eff. EWR
WK2 Dorfkernzone	4.4	4.0	0.50	60%	75%	0.9	60	149	34
W1 Landhauszone	38.2	34.4	0.35	100%	60%	7.2	70	1031	27
W2 Ein- und Zweifamilienhauszone	19.8	17.8	0.40	100%	85%	6.1	60	1010	51
W3 Mehrfamilienhauszone	9.6	8.6	0.55	100%	95%	4.5	50	903	94
WG2 Wohn- und Gewerbezone	2.7	2.4	0.40	80%	75%	0.6	60	97	36
WG3 Wohn- und Gewerbezone	4.2	3.8	0.55	70%	75%	1.1	50	218	52
<b>Total</b>	<b>78.9</b>	<b>71.0</b>						<b>3408</b>	<b>43</b>

### B) Einwohnerkapazität gemäss Bauzonenplanentwurf, bebaute Zonen

B1) Einwohnerkapazität im bebauten Wohn- und Mischgebiet, mit neuen Ausnutzungsziffern:

Bauzonen gem. Entwurf	überbaute Fläche [ha]	überbaute Nettofläche [ha]	AZ (BNO neu)	Geschätzter Wohnanteil %	Geschätzter Ausbaugrad %	theoret. BGF Wohnen [ha]	BGF/E m2	Einwohner-Kapazität E	E/ha eff.
D Dorfkernzone	4.7	4.2	0.55	60%	75%	1.04	60	173	37
Z Zentrumszone	6.4	5.8	0.60	70%	75%	1.82	50	365	57
W1 Wohnzone	38.8	34.9	0.38	100%	60%	7.95	70	1136	29
W2 Wohnzone	20.0	18.0	0.40	100%	85%	6.12	60	1020	51
W3 Wohnzone	1.7	1.5	0.55	100%	95%	0.80	50	161	94
WG2 Wohn- und Gewerbezone	2.5	2.3	0.45	80%	75%	0.61	60	102	41
WS Wozonzone Schachenfeld	6.3	5.6	0.60	100%	100%	3.39	50	677	108
<b>Total</b>	<b>80.3</b>	<b>72.3</b>						<b>3633</b>	<b>45</b>
Heutige Bevölkerung								3413	
<b>Kapazität in bebauten Zonen</b>								<b>220</b>	

B2) Einwohnerkapazität im bebauten Wohn- und Mischgebiet, mit neuen Ausnutzungsziffern, erhöhter BGF pro Einwohner und erhöhtem Ausbaugrad:

Bauzonen gem. Entwurf	überbaute Fläche [ha]	überbaute Nettofläche [ha]	AZ (BNO neu)	Geschätzter Wohnanteil %	Geschätzter Ausbaugrad %	theoret. BGF Wohnen [ha]	BGF/E m2	Einwohner-Kapazität E	E/ha eff.
BGF-Zunahme pro Jahr:							0.7%		
D Dorfkernzone	4.7	4.2	0.55	60%	80%	1.11	66	167	36
Z Zentrumszone	6.4	5.8	0.60	70%	80%	1.94	55	352	55
W1 Wohnzone	38.8	34.9	0.38	100%	65%	8.62	77	1114	29
W2 Wohnzone	20.0	18.0	0.40	100%	90%	6.48	66	977	49
W3 Wohnzone	1.7	1.5	0.55	100%	95%	0.80	55	146	85
WG2 Wohn- und Gewerbezone	2.5	2.3	0.45	80%	80%	0.65	66	98	39
WS Wozonzone Schachenfeld	6.3	5.6	0.60	100%	100%	3.39	55	613	98
<b>Total</b>	<b>80.3</b>	<b>72.3</b>						<b>3467</b>	<b>43</b>
Heutige Bevölkerung								3413	
<b>Kapazität in bebauten Zonen</b>								<b>54</b>	

### C) Einwohnerkapazität gemäss Bauzonenplanentwurf, unüberbaute Zonen gemäss Stand der Überbauung

Bauzonen gem. Entwurf	unbebaute Fläche [ha]	unbebaute Nettofläche [ha]	AZ (BNO neu)	Geschätzter Wohnanteil %	Geschätzter Ausbaugrad %	theoret. BGF Wohnen [ha]	BGF/E m2	Einwohner-Kapazität E	E/ha
D Dorfkernzone	0.4	0.3	0.55	60%	85%	0.09	66	14	38
Z Zentrumszone	0.3	0.2	0.60	70%	85%	0.08	55	15	58
W1 Wohnzone	2.6	2.3	0.38	100%	85%	0.75	77	98	38
W2 Wohnzone	1.0	0.9	0.40	100%	85%	0.30	66	45	46
W3 Wohnzone Kelleracker	0.7	0.6	0.55	100%	85%	0.28	55	50	76
WG2 Wohn- und Gewerbezone	0.2	0.1	0.45	80%	85%	0.05	66	7	42
WS Wozonzone Schachenfeld	0.0	0.0	0.60	100%	100%	0.00	55	0	
<b>Kapazität in unbebauten Zonen</b>	<b>5.0</b>	<b>4.5</b>						<b>228</b>	<b>46</b>
D Dorfkernzone Parzellen 40+1071	0.3	0.2	0.55	80%	90%	0.10	66	15	54
W1 Rebberg Parzelle 288	0.1	0.1	0.38	100%	90%	0.03	77	4	40
W1 Rebberg	1.5	1.4	0.50	100%	90%	0.62	77	81	52
WG2 Heinrüt (nur Wohnanteil)	1.3	1.1	0.45	100%	90%	0.46	66	70	55
<b>Kapazität in Neueinzonungen</b>	<b>3.2</b>	<b>2.9</b>						<b>169</b>	<b>53</b>
<b>Total</b>	<b>8.2</b>	<b>7.4</b>						<b>397</b>	<b>48</b>
<b>Total bebaute und unbebaute Zonen</b>	<b>88.5</b>						<b>Zielwert:</b>	<b>4000</b>	<b>45</b>

metron

*Anhang 3: Stand der Erschliessung (Tabelle, Plan ist separat beigelegt)*



## Gemeinde Widen: Stand der Erschliessung

Bauzone	Abkürzung	bebaut		baureif		baureif in 5 Jahren		langfristige Baugebietsreserve		Totalfläche [ha]	Zonenanteil [%]
		[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]		
Dorfkernzone D	D	4.66	88%	0.64	12%	0.00	0%	0.00	0%	5.30	5%
Zentrumszone Z	Z	6.43	96%	0.25	4%	0.00	0%	0.00	0%	6.67	6%
Wohnzone W1	W1	38.71	90%	2.69	6%	1.55	4%	0.00	0%	42.94	41%
Wohnzone W1 Spezialzone BNO	W1Spez	0.05	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.05	0%
Wohnzone W2	W2	20.00	95%	0.97	5%	0.00	0%	0.00	0%	20.97	20%
Wohnzone W3	W3	1.71	72%	0.66	28%	0.00	0%	0.00	0%	2.37	2%
Wohn- und Gewerbezone	WG2	2.51	63%	0.17	4%	1.27	32%	0.00	0%	3.96	4%
Wohnzone Schachenfeld	WS	6.27	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	6.27	6%
<b>Zwischentotal Wohn- und Mischzonen</b>		<b>80.3</b>		<b>5.4</b>		<b>2.8</b>		<b>0.0</b>		<b>88.54</b>	
Gewerbezone + Gewerbezone Spezialregelung BNO	G	2.06	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.06	2%
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	7.48	97%	0.00	0%	0.24	3%	0.00	0%	7.72	7%
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen - Heimstätten	OeBAh	1.10	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.10	1%
Spezialzone Sportanlage Schachenfeld (Burkerts matt)	SZ	2.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.78	3%
Spezialzone Erlennatt	SPE	0.26	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.26	0%
<b>Zwischentotal Gewerbezone + OeBA</b>		<b>13.7</b>		<b>0.0</b>		<b>0.2</b>		<b>0.0</b>		<b>13.93</b>	
Grünzone	GR	0.73	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.73	1%
Uferschutzzone	U	1.82	100%	0	0%	0	0%	0	0%	1.82	2%
<b>Total Bauzonen</b>		<b>96.6</b>		<b>5.4</b>		<b>3.1</b>		<b>0.0</b>		<b>105.0</b>	