

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-001517

Stadt Bremgarten; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Genehmigung mit Direktänderung und teilweiser Rückweisung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 17. Dezember 2025

Versand: 22. Dezember 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. November 2023
Mitwirkung	29. Oktober 2021 bis 7. Dezember 2021
Öffentliche Auflage	12. Februar 2024 bis 12. März 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	24. Oktober 2024
Eingereicht zur Genehmigung	10. Februar 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	30. Dezember 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Beide Beschwerden werden abgewiesen. Änderungen an der Planvorlage ergeben sich folglich keine. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Bremgarten am 24. Oktober 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) – Ortsteil Bremgarten, Situation 1:2'500 vom 27. November 2024
- BZP – Ortsteil Hermetschwil-Staffeln, Situation 1:2'500 vom 27. November 2024
- Kulturlandplan (KLP), Situation 1:2'500 vom 27. November 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) synoptische Darstellung vom 27. November 2024
- Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA, Anhang 4 zur BNO) vom 27. November 2024

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 27. November 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Bremgarten wurde am 17. Januar 2008 beschlossen und am 5. November 2008 genehmigt. Seit dem Gemeindegemeinschaftsschluss am 1. Januar 2014 gehört Hermetschwil-Staffeln zur Stadt Bremgarten. Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Hermetschwil-Staffeln wurde am 30. November 2001 beschlossen und am 16. Oktober 2002 genehmigt.

Die Planungsvorlage dient der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Stadt Bremgarten. Die noch rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente werden inhaltlich und formal überprüft und vereinigt, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 16. November 2023 mit Vorbehalten, Empfehlungen und Hinweisen abgeschlossen. Die im Schreiben aufgeführten Vorbehalte wurden sachgerecht umgesetzt.

Aufgrund des Einwendungsverfahrens hat die Stadt Bremgarten wenige Änderungen an der Planungsvorlage vorgenommen (siehe Einladung zur Gemeindeversammlung, Kapitel 1.3). Die Änderungen sind sachgerecht.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurden die Vorgaben des Richtplans zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Richtplankapitel S 1.1 und S 1.2 umgesetzt. Als wichtigste Massnahme gilt die Umzonung im Gebiet "Oberebene" von der Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone Oberebene (WAO), die Festlegung der Kernzone unter anderem zur Entwicklung der Bahnhofstrasse und des Bahnhofareals sowie die Stärkung der Arbeitszone Oberebene im Sinne des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von regionaler Bedeutung. Verschiedene Areale wurden der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben unterstellt. Für die Entwicklung des Zentrums um den Bahnhof West soll vorgängig ein Entwicklungsrichtplan (ERP) basierend auf einem qualitätsfördernden Verfahren erlassen werden.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Im KLP werden die Vorgaben des Richtplans, insbesondere die übergeordneten Freihaltegebiete (Wasser und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung, die kantonalen Nutzungspläne, Landschaften von kantonaler Bedeutung, Wildtierkorridor) sowie die Gewässerräume umgesetzt.

2.5 BNO und Reglement über das Bauen in der Altstadt

Die BNO-Bestimmungen werden entsprechend der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Das RBA wurde überprüft und präzisiert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs-, Änderungs- und Rückweisungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht.

Sie kann sie zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und Wohnflächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Bremgarten gilt gemäss Raumkonzept als Ländliches Zentrum im Urbanen Entwicklungsraum. In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Das Gebiet "Oberebene" ist im Richtplan als wirtschaftlicher ESP von regionaler Bedeutung festgesetzt. Wirtschaftliche ESP von kantonaler und regionaler Bedeutung sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulands ist zu erhöhen.

Im Gebiet "Bremgarten West" ist im Richtplan ein Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt. WSP umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ hochstehend und dicht erfolgt. Die als WSP bezeichneten Gebiete befinden sich an sehr gut erschlossenen und raumplanerisch speziell geeigneten Lagen und leisten einen bedeutenden Zielbeitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 BauG erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Der regionale Planungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) hat am 30. Juni 2022 die erste regionale Entwicklungsstrategie (RES) verabschiedet. Gemäss der Stellungnahme des regionalen Planungsverbands entspricht die vorliegende Planung der angestrebten Entwicklung gemäss RES. Die Umzonung im Gebiet "Oberebene" wird unterstützt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet und am 25. März 2019 vom Stadtrat für das Mitwirkungsverfahren verabschiedet. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde das REL überarbeitet und in der Folge vom Stadtrat am 16. November 2020 beschlossen. Das REL legt die Ziele der Gemeinde unter Abwägen verschiedener Interessen fest und besteht aus einem Plan sowie einem Ziel-/Massnahmenkatalog mit konkreten Handlungsanweisungen für nachgelagerte Verfahren.

3.4.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen gemäss vorliegendem Entwurf eine Fläche von total 275,79 ha auf. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 10,13 ha Wohn- und Mischzonen, 10,29 ha Arbeitsplatzzonen, 2,29 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und 14,18 ha weitere Zonen (Planungsbericht, Kapitel 5.6.4).

3.4.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Bevölkerungsentwicklung

Gemäss REL ist im nachgelagerten Verfahren eine massvolle und kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Bremgarten, die auf dem Bottom-up-Ansatz beruht, sieht im Jahr 2040 9'580–9'690 Einwohnerinnen und Einwohner (E) vor. Gemäss kantonomer Berechnungsgrundlage ist die Planung auf eine Bevölkerungsanzahl von 9'840 für das Jahr 2040 auszurichten.

Seit 2012 beziehungsweise nach dem Gemeindegemeinschaftsschluss vom 1. Januar 2014 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Bremgarten sprunghaft entwickelt. Die Bevölkerung ist per September 2022 um rund 900 Personen auf 8'667 Personen angewachsen (ca. +1,45 % pro Jahr beziehungsweise total +11,6 %). Dies lässt sich insbesondere mit den in den letzten Jahren erstellten und bezogenen Grossüberbauungen auf den Arealen der "Papierfabrik" (Gebiet H) sowie "Wydeweg" (Gebiet G) erklären. Diese Entwicklung liegt über dem angenommenen Wachstum gemäss Richtplan.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Δ 2014-2022 %
Bevölkerung	7'767	7'791	7'746	7'769	7'944	8'218	8'424	8'615	8'667	+1,45 % p.J.

Einwohnerdichte

Innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzonen konnte die durchschnittliche Einwohnerdichte über beide Ortsteile betrachtet von 51,9 E/ha im Jahr 2000 auf heute 67,7 E/ha erhöht werden. Der Zielwert für Ländliche Zentren von 55 E/ha per 2040 gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1. wird bereits deutlich übertroffen. Gemeinden, in denen die Mindestdichte bereits erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung, die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen, und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2).

Im kantonalen Berechnungsmodell wurde für Bremgarten ein spezifischer Zielwert von rund 75 E/ha für das Jahr 2040 angenommen sowie für den Ortsteil Hermetschwil 55 E/ha. Dies würde bedingen, dass die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen durchschnittlich mit 97 E/ha beziehungsweise 75 E/ha zu entwickeln sind.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Planungsbehörde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (Planungsbericht, Kapitel 4.2.12), unter anderem:

- Umzonung Gebiet "Oberebene" mit Gestaltungsplanpflicht und Zielvorgaben (rund 5,4 ha)
- Festlegung der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben in den Gebieten "Zürcherstrasse" und "Schellenhausstrasse"
- Umzonung der W2A (aufgelockert) in die W2 (rund 5,9 ha; damit verbundene Erhöhung der Ausnützungsziffer [AZ] von 0,3 auf 0,4)
- Festlegungen zur Ausnützung in § 38 BNO (Sicherung minimale Ausnützung, Ausnützungsbonus).

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Schlüsselgebiete

Im Zusammenhang der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung kommt der Umzonung der 5,4 ha Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone "Oberebene" (WAO) eine zentrale Bedeutung zu. Das Innenentwicklungspotenzial wird gestützt auf ein früheres Richtprojekt auf 420–520 Personen geschätzt. Die Überbauung des Areals kann aufgrund der vorgängigen Auffüllung und erforderlichen Setzung des Bodens frühestens in 10 Jahren erfolgen (Planungsbericht, Kapitel 3.3.1).

Im Weiteren wird das 0,4 ha grosse Areal "Bahnhofgebiet Bremgarten" als Schlüsselgebiet eingestuft. Auf diesem Areal wird gestützt auf das Richtprojekt die Realisierung von Wohnraum für rund 140 Personen erwartet.

Weitere unüberbaute Areale (inklusive in Planung befindliche Areale)

Bei den weiteren 29 ermittelten, unüberbauten Flächen im Ortsteil Bremgarten (2,08 ha) sowie im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln (2,36 ha) handelt es sich meist um kleinere Bauzonenflächen mit einer Fläche von 0,06 ha bis 0,38 ha Grösse. Lediglich drei dieser Areale weisen eine Fläche von 0,3 ha und mehr aus. Zwei dieser Areale befinden sich in Hermetschwil-Staffeln, wo die Arealüberbauung nicht zulässig ist (§ 45 BNO). Das Fassungsvermögen wird gestützt auf die "bottom-up" Variante auf insgesamt 212 E geschätzt.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Handlungsgebiete

Im Ortsteil Bremgarten werden drei Areale mit einer Gesamtfläche von 0,41 ha als Handlungsgebiete ermittelt. Da auf diesen Arealen nur eine geringe Ausgangsdichte besteht, wird dieser in der Berechnung vernachlässigt. Der von diesen Arealen erwartete Innenentwicklungsbeitrag (rund 50 E/ha) ist bescheiden. Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wird ein Areal mit einer Gesamtfläche von 0,7 ha als Handlungsgebiet ermittelt. Dieses trägt mit rund 25–30 Wohneinheiten beziehungsweise 50–60 E/ha zur gewünschten Innenentwicklung bei.

Gebiete mit geringer Einwohnerdichte

Im Ortsteil Bremgarten werden sechs Gebiete mit einer Gesamtfläche von rund 26 ha als Sichtungsbereiche mit einem Einwohnerpotenzial von 424 E per 2040 aufgeführt (Top-down-Methode). Dabei handelt es sich meist um Einfamilienhausquartiere an topografisch ausgeprägten Lagen, die aus fachlicher Sicht mit durchschnittlich 39 E/ha bereits angemessen dicht überbaut sind. Im Dokument Innenentwicklung – Potenzialabschätzung wird das realistische Innenentwicklungspotenzial nach der Bottom-up-Methode geschätzt. Demnach können aus diesen Gebieten bis 2040 zusätzliche rund 60 Personen erwartet werden.

Sichtungsbereiche

Verschiedene weitere überbaute Quartiere im Ortsteil Bremgarten (wie Bärenmatt/Zelgli, Au, Chapuzinerhügel) wurden hinsichtlich des Innenentwicklungspotenzials im Detail untersucht. Dabei wird festgestellt, dass die vorhandenen Einwohnerdichten bereits über den Referenzwerten für die entsprechenden Zonen liegen. Auf die Festlegung von planerischen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung wird unter Darlegung von gebietsspezifischen Gründen verzichtet (Innenentwicklung – Potenzialabschätzung, Kapitel 3.2 und 3.3).

Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln sind in den überbauten W2 und W2D auf der höher gelegenen Terrasse mit 44 E/ha grundsätzlich angemessene Einwohnerdichten ausgewiesen und die Werte werden sich aufgrund der jüngsten Überbauungen und bewilligten Bauprojekten weiter positiv verändern.

Stille Innenentwicklungspotenziale (nicht bezifferte Gebiete)

Südlich des Bahnhofgebiets Bremgarten liegt ein rund 5 ha grosses Areal innerhalb der Wohn- und Mischzonen, das zurzeit als Depot und Gleisanlage der Aargau Verkehr AG (AVA) sowie gewerblich mitunter für Einkaufszentren genutzt wird. Das entsprechende Innenentwicklungspotenzial kann nur durch die Verlegung des Depotstandorts oder die Neuüberbauung der Verkaufsgebäude erreicht werden. Die Möglichkeit zur Erschliessung der Innenentwicklungspotenziale ist mit der bestehenden und zweckmässigen Zonierung grundsätzlich möglich. Eine diesbezügliche Entwicklung ist innerhalb des Planungshorizont 2040 jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der zentralen Lage dieser Gebiete wird davon ausgegangen, dass hier keine Entdichtung stattfinden wird.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Abgesehen von der Umzonung der A1 in die WAO ergibt sich aufgrund der Anpassung an die amtliche Vermessung (mitunter Altstadtbereich, Verkehrsflächen) sowie aufgrund verschiedener kleinflächiger Änderungen an der Abgrenzung der Wohn- und Mischzonen (Planungsbericht, Kapitel 5.3.2) eine minimale Verkleinerung der Wohn- und Mischzonen. Diese Änderungen sind in Bezug auf die Beurteilung des Fassungsvermögens nicht relevant.

Wohnschwerpunkt (Richtplankapitel S 1.9)

Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1, ist der WSP "Bremgarten West" (Bärenmattächer/Isenlauf) festgesetzt. Die Gemeinden sorgen für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung um (Planungsanweisung 2.2). Aus fachlicher Sicht besteht keine räumliche Überlagerung zwischen dem WSP und dem ESP.

Im Gebiet des WSP sind die Einwohnerdichten in weiten Teilen mit 80–160 E/ha bereits überdurchschnittlich hoch. Die noch vorhandenen und kompakt angeordneten Bauzonenreserven innerhalb der OeBA im Gebiet "Isenlauf" werden mittel- bis langfristig für die Entwicklung der Schulanlage und/oder der St. Josef Stiftung gebraucht und stehen daher für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Im Zentrum des WSP befindet sich bei der Bahnhaltestelle "Bremgarten-West" die rund 1,6 ha grosse Parzelle 4098 (Eigentum Schweizerische Bundesbahnen, SBB). Das Entwicklungspotenzial dieses Areals kann nur mittels einer vorgängigen und fundierten Auseinandersetzung mit der gewünschten Entwicklung, erschlossen werden. Mit der Festlegung einer Verpflichtung zur Erarbeitung eines ERP wird der gewünschte planungsrechtliche Prozess angestossen. Dieses Vorgehen entspricht dem kantonalen Interesse betreffend das Bahnhofgebiet sowie den WSP. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieses Entwicklungspotenzial erst langfristig zum Tragen kommt.

Die Festlegungen zum WSP sind sachgerecht.

Innenentwicklungspfad und Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A] und WSP

Beurteilung Innenentwicklungspfad:

Der in den kantonalen Berechnungsmodellen für den Ortsteil Bremgarten zugrunde gelegte Richtplan-Zielwert von 75 E/ha bis 2040 kann mit bis zu 77 E/ha leicht übertroffen werden. Derjenige für den Ortsteil Hermetschwil-Staffeln von 55 E/ha kann auch bis 2040 nicht erreicht, jedoch minimal auf bis zu 43 E/ha gesteigert werden. Gestützt auf die realistische Bottom-up-Erhebungsmethode kann, über beide Ortsteile betrachtet, bis 2040 eine weitere Steigerung der Einwohnerdichte auf rund 70 E/ha erwartet werden.

Die Dichtevorgaben für unüberbaute Wohn- und Mischzonen, gemäss der kantonalen Annahme von 97/75 E/ha, können im Ortsteil Bremgarten mit 90–103 E/ha erreicht, im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln mit 36 E/ha aufgrund der strukturellen Verhältnisse (Kleinstflächen, hoher Anteil an W2, gebietspezifisch keine Arealüberbauungen zulässig) nicht erreicht werden. Über die ganze Gemeinde hinweg beurteilt, können die unüberbauten Wohn- und Mischzonen mit bis 94 E/ha entwickelt werden.

Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Bremgarten wird insgesamt als konform zu den Richtplanvorgaben beurteilt.

Beurteilung Bevölkerungsentwicklung und Fassungsvermögen

Die Planungsbehörde erachtet für die Stadt Bremgarten eine mehrgleisige Entwicklungsstrategie als sinnvoll. Diese basiert auf der Entwicklung der grösseren, unüberbauten Areale in den Wohn- und Mischzonen, der Ermöglichung einer qualitativ hochstehenden inneren Verdichtung sowie der Umstrukturierung im Gebiet "Obere Ebene" als Schlüsselgebiet.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Innenentwicklungspotenzial gemäss der Bottom-up-Methode von 910–1'020 E, gemäss der Top-down-Methode von rund 1'190 E ausgewiesen (Innenentwicklung Potenzialabschätzung, Kapitel 5). Dies führt je nach Methode zu einer Bevölkerungsentwicklung auf rund 9'630–9'860 Personen bis ins Jahr 2040. Diese Werte liegen im Bereich der kantonalen Annahmen von 9'840 Personen für das Jahr 2040. Unter Berücksichtigung der Potenziale innerhalb des WSP sowie der stillen Innenentwicklungspotenziale wäre eine Bevölkerungszunahme auf ca. 10'000 Personen theoretisch möglich. Diese zusätzlichen Innenentwicklungspotenziale können realistischerweise nicht innerhalb des vorliegenden Planungshorizonts vollständig erschlossen werden (siehe vorstehend).

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.4 Arbeitsplatzzonen

Bauzonenreserven in Arbeitszonen

Innerhalb der Arbeitszonen (A1 und A2) sind gemäss vorliegendem Planentwurf und unter Berücksichtigung der Umzonung in die WAO noch rund 10,3 ha unüberbaute A1 und A2 vorhanden. Diese Reserven liegen überwiegend im wirtschaftlichen ESP von regionaler Bedeutung.

Wirtschaftlicher ESP von regionaler Bedeutung

Im Richtplan ist das Arbeitsplatzgebiet "Oberi Ebni" als ESP von regionaler Bedeutung mit der Vorrangnutzung "produzierende und verarbeitende Nutzungen" sowie bedingt für "arbeitsplatzintensive Nutzungen" (APN) festgesetzt. Gemäss Richtplankapitel S 1.3, Planungsgrundsatz D, sorgen die Standortgemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte. Die Gemeinden sorgen für Qualitätsanforderungen für Industrie- und Gewerbebezonen in den Nutzungsordnungen.

Bedarf an Arbeitsplatzzonen und regionale Abstimmung

Die Stadt Bremgarten weist mit rund 10 ha unüberbauten Arbeitszonen als einzige Gemeinde in der Repla MRK noch nennenswertes Entwicklungspotenzial auf. Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.3) wird der Bedarfsnachweis bezüglich Arbeitsnutzungen gestützt auf aktualisierte Erhebungen und unter Einbezug bereits durchgeführter Analysen im Rahmen der Teilzonenplanänderung "Oberebene" dargelegt. Dieser Erhebung zu Folge reichen die bestehenden Reserven in Arbeitsplatzzonen in der Region bei einem erwarteten konstanten Bedarf wie die letzten 15 Jahre deutlich über den Richtplanhorizont von 2040 hinaus. Das Arbeitsplatzangebot in der Region und insbesondere in Bremgarten wird aus der Sicht der Planungsbehörde als ausreichend beurteilt. Auf die Durchführung einer erneuten regionalen Bedürfnisabklärung wird verzichtet.

Die am 30. Juni 2022 vom Vorstand des regionalen Planungsverbands verabschiedete RES führt als Massnahme zur Stärkung der Wirtschaftsregion auf, dass die Gemeinden und Repla bei der Aktivierung der Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung eine aktive Rolle einnehmen. Gemäss Protokollauszug des Stadtrats vom 4. Juli 2022 wird die Arbeitszonenplanung, insbesondere auch hinsichtlich der Stärkung des ESP "Oberebene" als kommunale Aufgabe angesehen.

Strategische Ausrichtung und Massnahmen

Die Stadt Bremgarten hat gestützt auf eine Potenzialanalyse aus dem Jahr 2017 die Entwicklungsstrategie für die Arbeitszone im Gebiet "Oberebene" festgelegt. Die Strategie verfolgt das Ziel, die Nutzung des Gebiets zu intensivieren und dieses mit hochwertigen Industriebauten zu überbauen, weitere Betriebe mit einem ausgewogenen Mix von kleinen bis mittelgrossen Betrieben aus unterschiedlichen Industriezweigen anzusiedeln und weitere rund 1'000 Arbeitsplätze zu schaffen (REL, Kapitel 2.4 Strategie Arbeitszone "Obere Ebene"). Im Fokus der Stadt Bremgarten steht die Absicht das Arbeitsplatzgebiet "Oberebene" als Standort für APN gemäss Richtplandefinition zu stärken. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann von der Vorrangnutzung abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.4).

Um dies zu erreichen, sieht die Stadt Bremgarten verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, Kapitel 4.2.4). Im Zentrum der Bestrebungen steht die Verbesserung der öV-Anbindung des Gebiets mittels neuer Buslinie. Im Weiteren soll ein Standortmanager beauftragt werden, die Strategie gemäss REL umzusetzen. Mit einem gezielten Standortmanagement sollen Anreizsysteme geschaffen werden. Der Entwicklung in der dritten Dimension soll Beachtung geschenkt werden.

Anbindung an den öV

Die bis anhin als Vororientierung im Richtplan aufgenommene Bahnhaltestelle "Obere Ebene" wurde mit der Anpassung vom Juni 2023 aus dem Richtplan gestrichen. Die öV-Erschliessung des ESP "Oberer Ebnet" muss mittels Bus sichergestellt werden.

Fazit ESP

Die erfolgsversprechende Ansiedlung von Gewerben setzt das Vorhandensein von marktfähigen, das heisst erschlossenen und verfügbaren Bauzonen voraus, auf denen sich Bauvorhaben ohne vorgängige Grenzbereinigungen oder planungsrechtliche Verfahren realisieren lassen.

Es wird anerkannt, dass die Stadt Bremgarten in den letzten Jahren mitunter in Zusammenarbeit mit der Standortförderung von Aargau Services Anstrengungen im Sinne der Stärkung des ESP unternommen (Standortanalyse) und basierend darauf Ziele und Massnahmen im REL festgelegt hat.

Die im REL geforderte Umsetzung der Strategie Arbeitszone "Obere Ebene" ist in den vorliegenden Planungsunterlagen erkennbar. Die Planungsbehörde verzichtet bewusst auf weitergehende Festlegungen in der BNO zur Entwicklung des ESP.

3.4.5 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Im Planungsbericht (Kapitel 4.8) werden die Verhältnisse der öffentlichen Einrichtungen sowie der Zone für OeBA im Kontext der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung umfassend und schlüssig dargestellt.

Anpassungsbedarf an der Grundzonierung oder an der äusseren Abgrenzung ergibt sich womöglich aufgrund laufender Studien am Obertorplatz, des Ausbauprojekts des Kinderheims St. Benedikt oder aufgrund von Abklärungen zu den Kapazitäten der Abwasserreinigungsanlage. Diese Entwicklungen konnten im vorliegenden Entwurf zur Gesamtrevision noch nicht berücksichtigt werden. Sie werden bei Bedarf im Rahmen von der Gesamtrevision nachgelagerten Teiländerungen umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

3.4.6 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene (WAO)

Geplant ist die Umzonung einer Fläche von 5,4 ha von der Arbeitszone 2 in die WAO mit Gestaltungsplanpflicht. In der BNO werden gebietsspezifische Zielvorgaben festgelegt (§ 4 Abs. 10 BNO).

Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis für die Umzonung wird aus fachlicher Sicht unter Abwägung der Richtplanvorgaben zur Innenentwicklung und der Verhältnisse betreffend den WSP positiv beurteilt.

Wohnqualität und Einpassung ins Ortsbild

Das Areal grenzt an die WA3, an die Wohnzone W2 sowie an die Arbeitszone A1 und A2. Das Areal kommt am westlichen Rand an die Oberebenenstrasse (Kantonsstrasse K260) zu liegen. Als Grundlage für die geplante Umzonung sowie für die nachgelagerten Verfahren wurde für das "Comolli-Areal" ein städtebauliches Leitkonzept (August 2016) sowie eine städtebauliche Analyse (Oktober 2017) zur Einordnung des Areals in das nähere und weitere Ortsbild erarbeitet. Das Areal übernimmt demnach eine vermittelnde Position im Siedlungsgefüge.

Dem Gestaltungsplan "Oberebene" muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, das in einem Varianzverfahren erarbeitet wurde (§ 4 Abs. 4 BNO). Dies in Verbindung mit den gebietsspezifischen Zielvorgaben zur Siedlungsqualität sind gute Vorgaben für die nächsten Planungsschritte.

Abstimmung Siedlung und Verkehr / Mobilitätsmanagement

Die Planungsbehörde stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab (§ 4 Abs. 2 Bauverordnung [BauV]). Es gilt aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird.

Das Mobilitätsmanagement ist ein Element der Gesamtverkehrsstrategie "mobilitätAARGAU". Mit dem Mobilitätsmanagement wird das am konkreten Standort induzierte Verkehrsaufkommen mittels baulicher, betrieblicher und organisatorischer Massnahmen beeinflusst. Insgesamt sind die Voraussetzungen für das Mobilitätsmanagement am fraglichen Standort gut.

Gemäss § 4 Abs. 10 BNO muss die verbesserte Bus-Anbindung zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gesichert sein. Wie diese verbessert werden soll, wird im Planungsbericht (Kapitel 4.9) erläutert. Für das Gestaltungsplangebiet ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

Erschliessung

Das Planungsareal "Oberebene" kann über den Wydenweg/Oberebenestrasse und den bestehenden Knoten an die K260 angeschlossen werden. Gemäss einer ersten Berechnung wird die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens als ausreichend bis gut beurteilt. Die Leistungsfähigkeit muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand des konkreten Nutzungskonzepts sowie basierend auf neuere Erhebungen (Kantonsstrasse) überprüft werden.

Lärm

Die Umzonung wurde in lärmrechtlicher und lärmtechnischer Hinsicht untersucht (Machbarkeitsstudie Lärm vom 28. März 2019). Gemäss dieser Untersuchung sind Massnahmen notwendig, um Bewohnende und Beschäftigte auf dem Gebiet "Oberebene" vor übermässigen Lärmbelastungen zu schützen. Gemäss dieser Einschätzung der Lärmsituation können Wohnnutzungen nicht direkt an der Oberebenestrasse angeordnet werden. Somit resultieren zwangsläufig bestimmte Potenziale für die gewerbliche Nutzung. Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) sowohl bezüglich Strassenverkehrslärm wie auch bezüglich Industrie- und Gewerbelärm wird vorausgesetzt.

Stark belastete Verkehrsachsen

Das Planungsareal liegt an einer stark befahrenen Verkehrsachse (Durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV] ca. 10'000 Fahrzeuge gemäss Kommunalen Gesamtplan Verkehr [KGV]). Gemäss Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.3, wird den Gemeinden empfohlen, entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem DTV von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern. Gemäss den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet ist der Strassenraum der Oberebenestrasse einzubeziehen und aufzuwerten. Die Abstimmung dieser Massnahmen mit dem Kanton erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.

Verhältnis zum Arbeitsplatzgebiet/ESP

Die geplante Mischzone dient vorwiegend dem Wohnen (§ 11 Abs. 2 BNO). Ebenfalls zulässig sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Es werden keine Vorgaben zu Nutzungsanteilen in der BNO festgelegt. Gemäss den gebietsspezifischen Zielvorgaben ist ein differenziertes Wohn- und Gewerbeangebot in unterschiedlichen Preissegmenten zu schaffen.

Die geplante Umzonung reduziert das Entwicklungspotenzial im Bereich Arbeiten massgeblich. Umso mehr ist die konsequente Stärkung der übrigen Arbeitszonen im Sinne des ESP notwendig.

Etappierung

Gemäss den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet ist eine mögliche etappierte Entwicklung konzeptionell aufzuzeigen. Dies ist sachgerecht.

Grundwasser

Das Gebiet "Oberebene" liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel. Gestützt auf Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

► Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:

In erster Priorität sind Bauvorhaben so zu planen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel minimiert wird (zum Beispiel durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus anderen Gründen (zum Beispiel Vorgaben der maximalen Bauhöhe) nicht möglich, ist die Durchflussskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen (zum Beispiel Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter).

Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflussskapazität 10 % beträgt. Ausnahmen für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel werden zurückhaltend erteilt und es besteht kein Anspruch.

Siedlungsentwässerung

Das Entwässerungssystem sowie die Kapazitäten der dafür benötigten öffentlichen Infrastrukturen wurden gemäss den Darlegungen im Rahmen der Teilzonenplanänderung geprüft. Die vorhandenen Systeme und Anlagen sind ausreichend. Ein allfälliger Ausbau erfolgt basierend auf den bestehenden Reglementen sowie unter Berücksichtigung des im Rahmen des GP gewonnenen Erkenntnissen zum Nutzungsmix.

Hochwassergefahren und Oberflächenabfluss

Der Durchlass des öffentlichen Gewässers "Landgericht 1" vermag bereits ab einem HQ30 Hochwasserereignis die anfallenden Wassermengen nicht abzuführen. So entsteht ein Fliesskorridor bis zur Reuss. Mit der geplanten Geländemodellierung wird sich das Hochwasserproblem (Schutzdefizit) im Perimeter lösen. Das Hochwasser wird bei einem HQ100 westlich des Perimeters abfliessen und das Überbauungsareal nicht mehr tangieren.

► Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:

Allfällig notwendige Massnahmen, die den seitlichen Einlauf von Oberflächenwasser in das Bebauungsareal verhindern können, sind im Zusammenhang mit dem Baugesuch zur Geländemodellierung zu eruieren.

Energie

Im Sinne des Richtplankapitels S 1.1, Planungsanweisung 1.1, wird eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen als Zielvorgabe für die Gestaltungsplangebiete vorgegeben (§ 4 Abs. 5 BNO).

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss Anhang zur Verordnung über die UVP muss für den Anlagentyp 11.4 (Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen) eine UVP durchgeführt werden. Je nach Parkfelderzahl, die im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb) beziehungsweise Gestaltungsplanverfahrens eruiert wird, kann sich die Notwendigkeit einer UVP ergeben.

Aus fachlicher Sicht muss eine UVP im vorliegenden Verfahren nicht zwingend durchgeführt werden.

► Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:

Die UVP-Pflicht ist in den nachfolgenden Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren erneut zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf einzelne Gestaltungsplanperimeter, sondern auf den funktionalen Zusammenhang mehrerer Anlagen an.

Fazit Umzonung WAO

Die Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone "Oberebene" mit Gestaltungsplanpflicht und Zielvorgaben in der BNO ist aus fachlicher Sicht gestützt auf die umfangreichen Planungsgrundlagen sachgerecht und mit Art. 15 RPG sowie dem kantonalen Richtplan vereinbar.

Bahnhofgebiete und höhere Gebäude

An der Aufwertung der Bahnhofgebiete und deren vielfältigen Nutzung besteht ein kantonales Interesse (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Bahnhofgebiete sind als städtebauliche Orientierungspunkte zu konzipieren und sind entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion zu entwickeln.

Zentrumsgebiet Bahnhofareal

Im Zusammenhang der Aufwertung der Zürcherstrasse und der Verlegung der Bushaltestellen vom Obertorplatz an den Bahnhof Bremgarten, soll auch das Bahnhofareal entwickelt werden. Dabei handelt es sich um das zwischen den Gleisanlagen und der Zürcherstrasse liegende Grundstück der SBB. Im REL wurde dieser Standort als Entwicklungsgebiet Wohnen bezeichnet, wo das Wohnen mit hoher Dichte ermöglicht werden soll.

Für die Neuorganisation der Bushaltestellen am Obertorplatz/Zürcherstrasse wurden im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) "Zürcherstrasse" verschiedene Lösungen evaluiert. Auf dem Bahnhofareal soll eine Mobilitätsdrehscheibe beziehungsweise die Erstellung und der Betrieb einer kombinierten Anlage von Bahn- und Bushof realisiert werden. Für die städtebauliche Entwicklung dieses Areals wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht neben einem tiefen Längsbau mit Bushof im Erdgeschoss ein höheres Gebäude vor.

Zum Areal "Bahnhofgebiet/Depot" besteht ein rechtskräftiger GP aus dem Jahr 2004. Die gewünschte Entwicklung am Bahnhof Bremgarten setzt die Überprüfung und Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Bahnhofareal" voraus (liegt inzwischen zur Vorprüfung vor).

An der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten. In § 4 Abs. 9 BNO werden gebietsspezifische Zielvorgaben festgelegt. In Abweichung zu den zulässigen Massen gemäss § 6 Abs. 1 BNO ist innerhalb des speziell bezeichneten Gestaltungsplangebiets eine höhere Baute bis 27 m Gesamthöhe zugelassen (§ 10 Abs. 2 BNO). Die Begründungen für ein höheres Gebäude auf dem Bahnhofareal Bremgarten werden im Planungsbericht (Kapitel 4.2.7) sowie die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des ISOS¹ in einer vom Stadtrat Bremgarten in Auftrag gegebenen Studie weitergehend dargelegt und von der Planungsbehörde als städtebaulich verträglich beurteilt.

Für das Areal zwischen dem Bahntrasse und der Zürcherstrasse innerhalb des Gestaltungsplangebiets "Bahnhofareal/Depot" gilt neu eine maximale AZ von 2,3 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 15 % (§ 10 Abs. 3 BNO). Die Erhöhung der Ausnützung wurde von der Planungsbehörde gestützt auf das Wettbewerbsprojekt und unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauung als städtebaulich verträglich beurteilt.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Zentrumsgebiet Bahnhof Bremgarten-West

Das Bahnhofgebiet Bremgarten-West liegt zentral im WSP. Der Entwicklung dieses 1,6 ha grossen Gebiets kommt hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Die Stadt Bremgarten hat die Bedeutung des Standorts und das Entwicklungspotenzial für eine multifunktionale Entwicklung in Bremgarten-West erkannt (Planungsbericht, Kapitel 4.2.8). In einem ersten Schritt soll auf der Basis eines qualitätsfördernden Varianzverfahrens die Grundlage für einen kommunal behördenverbindlichen ERP erarbeitet werden. Dies wird mit der Festlegung eines die Grundnutzungszone überlagerten Bereichs im BZP und mit differenzierten und grundsätzlich guten Zielvorgaben in der BNO verankert (§ 5 Abs. 5, 6 und 7 BNO). Mitunter soll am Bahnhof Bremgarten West nebst der Förderung von angemessenen hohen Dichten ein multimodaler Umsteigepunkt sowie ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Die Festlegungen zu den Bahnhofsgeländen sind sachgerecht.

3.4.7 Weitere Umzonungen

Die übrigen Umzonungen (wie Gebiet "Suterhübel", Anpassungen im Bereich von Verkehrsanlagen, Grünzone) sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

3.4.8 Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

In verschiedenen Gebieten erfolgen kleinflächige Einzonungen, die auf die Abstimmung mit den Waldgrenzen oder die amtliche Vermessung zurückgehen. Diese Arrondierungen (Planungsbericht, Kapitel 5.6.2) erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen / Fall c).

Die Einzonung beim Kreisel im Gebiet "Oberebene" wurde bereits im Rahmen der Teilzonenplanänderung "Shell-Tankstelle" im Jahr 2017 genehmigt und im Sinne des Anordnungsspielraums anerkannt.

Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

3.4.9 Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen sind im Planungsbericht (Kapitel 5.3.2) für jeden Zonentyp tabellarisch dargestellt. Diese Änderungen liegen vollumfänglich innerhalb des Siedlungsgebiets und betreffen keine Fruchtfolgefleichen (FFF).

3.4.10 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet oder Varianzverfahren zu Entwicklungsplanungen durchgeführt. Dazu gehören beispielsweise der Rahmenplan "Zürcherstrasse", die Arealstrategie ESP "Oberer Ebnet" oder das Konkurrenzverfahren für den Casinoplatz und das Bahnhofareal Bremgarten. Diese Planungen tragen zu einer hochwertigen Planungs- und Baukultur bei. Das verantwortungsvolle Vorgehen der Stadtbehörde wird ausdrücklich begrüsst.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurden verschiedene bewährte Festlegungen und Planungsgrundlagen, die als Grundlagen für die qualitative Siedlungsentwicklung gelten, überprüft und angepasst. Im Weiteren sind neue planerische Festlegungen im Sinne der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen (wie neue Areale mit Gestaltungsplanpflicht).

Ortsbildentwicklung

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2).

Das Ortsbild von Bremgarten ist gemäss ISOS als national bedeutend, das Ortsbild von Hermetschwil als regional bedeutend und das Ortsbild von Staffeln als lokal bedeutend eingestuft. Mehrere Ortsbildteile (Gebiete, Baugruppen, Umgebungen) im Ortsteil Bremgarten sowie im Ortsteil Hermetschwil sind in der höchsten Aufnahmekategorie "A" (Erhalten der Substanz) oder "a" (Erhalten der Beschaffenheit) erfasst. Im Weiteren sind in Bremgarten zwei Gebiete mit dem Erhaltungsziel "B" (Erhalten der Struktur) bezeichnet. Für Bremgarten sind darüber hinaus spezielle Erhaltungshinweise zu beachten, die bezüglich geltender und neuer Festlegungen zu beurteilen und in die Interessenabwägung einzubeziehen sind.

Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln

Im Planungsbericht (Kapitel 4.6.1) erfolgt eine gebietsspezifische Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen der sensibelsten Gebiete. Aus fachlicher Sicht ist die Auseinandersetzung betreffend den Ortsteil Bremgarten weitgehend nachvollziehbar dargelegt. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Planungsbehörde.

Die von der Planungsbehörde im Zusammenhang des Projektwettbewerbs auf dem Bahnhofareal Bremgarten in Auftrag gegebene Studie ist umfangreich dokumentiert und behandelt grundsätzlich alle relevanten Fragen. Die Erkenntnisse sind in Textform, mit Fotos, Bildern und 3D-Simulationen festgehalten. Es liegt ein Fazit vor und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen. Die Planungsbehörde geht davon aus, dass durch das höhere Gebäude keine Erhaltungsziele des ISOS beeinträchtigt werden und daher keine weitere Interessenabwägung vorgenommen werden muss (Planungsbericht, Kapitel 4.6.1).

Die historische Gebäudeansammlung des Ortsteils Hermetschwil liegt teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb des Siedlungsgebiets und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Klosteranlage. Gemäss ISOS handelt es sich bei dieser Kleinsiedlung ("Dorf") um einen besonders sensiblen Ortsteil (Erhaltungsziel "A"; Erhalt der Substanz). Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Festlegungen innerhalb sowie angrenzend an die Bereiche mit Erhaltungsziel A ist im Planungsbericht nicht erfolgt. Mit dem Verzicht auf die Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten in Hermetschwil-Staffeln sowie dem Verbot von Arealüberbauungen sollen grossvolumige Bebauungen unterbunden werden. Darüber hinaus sollen spezifische Bestimmungen zum Hangbereich Suterhübel im Ortsteil Staffeln für eine bessere Einordnung ins Ortsbild sorgen (§ 12 Abs. 3 BNO).

Altstadtzone und Umgebungsschutzzone Altstadt

Die Abgrenzung der Altstadtzone erfährt gegenüber der rechtskräftigen Festlegung keine Änderung. Die Bestimmungen zur Altstadtzone (§ 7 BNO) werden zielführend geschärft.

Verschiedene Umgebungsbereiche begründen die Lagequalität und die ortsbauliche Qualität des Kernbereichs. Vor diesem Hintergrund sind diese Bereiche unter Einbezug noch vorhandener Qualitäten mit grosser Sorgfalt zu entwickeln. Es gilt, die verbleibenden Freiraumstrukturen zu sichern.

Die Umgebungsschutzzone Altstadt wird gegen Süden erweitert, um auf die hohe Bedeutung der südlich der Reuss gelegenen Gebiete auf das Ortsbildganze zu reagieren. Im nördlichen Bereich des Waldareals Promenade wird die Umgebungsschutzzone minimal angepasst. Dies ist sachgerecht.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in der Altstadtzone und der Umgebungsschutzzone Altstadt wird die Altstadtkommission verpflichtet (§ 2 Abs. 3 RBA). Bei Bauvorhaben in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten kommen die Bestimmungen gemäss § 52 Abs. 2 lit. d, § 59 Abs. 1 und § 61 Abs. 1 BNO zur Anwendung.

Kommunale Richtpläne

Neu wird die Möglichkeit zur Erarbeitung von kommunalen Richtplänen geschaffen (§ 5 Abs. 2 BNO). Die Planungsbehörde legt damit auch gleich die Grundlage für den bereits erarbeiteten Rahmenplan "Zürcherstrasse" sowie für die "Zugerstrasse" und das Bahnhofsgebiet "Bremgarten-West".

Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.11) werden die Zusammenhänge betreffend den Rahmenplan "Zürcherstrasse" umfassend dargelegt. An der Zugerstrasse soll eine betriebliche und gestalterische Optimierung (KGV, Massnahme M4) erreicht werden.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Im BZP werden vier Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Davon betroffen sind zwei Schlüsselgebiete der Innenentwicklung sowie zwei Areale nördlich der Zürcherstrasse. Für sämtliche Gestaltungsplangebiete werden differenzierte Zielvorgaben festgelegt, die auf die zentralen Aspekte des jeweiligen Raums ausgelegt sind. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Überlagerte Zonen

Neubauten Unterstadt (§ 7 Abs. 5 BNO)

Innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unterstadt sind von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten im Rahmen eines GP zulässig.

Das speziell gekennzeichnete Gebiet befindet sich in der Altstadtzone. Betroffen ist gemäss ISOS eine Teilfläche des Gebiets 3 "nördliche Erweiterung der Unterstadt" mit Erhaltungsziel A (Abbruchverbot, keine Neubauten). Dies würde eine planungsrechtliche Festlegung erfordern, welche die integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume zum Ziel hat, so wie dies mit der Festlegung der Altstadtzone erfolgt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.6.1) weist dieser Bereich in Abweichung zu den übrigen Bereichen der Unterstadt keine besonderen räumlichen Qualitäten auf.

► Hinweise für das nachgelagerte Verfahren:

Die vertiefte Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS ist spätestens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens unabdingbar. Gegebenenfalls ist zu diesem Zeitpunkt ein Gutachten durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen. Die Durchführung eines Varianzverfahrens wird dringend nahegelegt.

Gebiete mit kleinteiliger Parzellenstruktur (§ 40 Abs. 2 BNO)

Die weitgehend bebauten Quartiere in den Gebieten "Au" und "Bärenmatt/Zelgli" werden als Gebiete mit kleinteiliger Parzellenstruktur identifiziert. Gemäss ISOS gehören diese Gebiete zu empfindlichen Ortsbildteilen.

Um das Erscheinungsbild und deren gewachsenen Quartierstruktur in dem Sinne zu wahren, dass nicht zu grosse Bauvolumen entstehen, wird die Arealüberbauung in der W3 im Gebiet "Bärenmatt/Zelgli", die Gestaltungsplanung in den gelb bandierten Bereichen der Gebiete "Bärenmatt/Zelgli" und "Au" untersagt und innerhalb der gelb bandierten Bereichen die Aufhebung der Grenzabstände bei dreigeschossigen Bauten untersagt. Im Vordergrund steht dabei die Körnung der Bauten, jedoch

nicht der Schutz der baulichen Substanz (Planungsbericht, Kapitel 4.2.5). Eine Verdichtung und Entwicklung sollen weiterhin gewährleistet bleiben. Auf Festlegungen zur Förderung der Siedlungs- und Freiraumqualitäten in diesen Quartieren wird bewusst verzichtet.

Übrige überlagerte Zonen

Die Vorgaben zu den übrigen überlagerten Zonen sind sachgerecht.

Freiraumentwicklung

Als Grundlage für die Gesamtrevision wurde ein Freiraumkonzept erstellt (Planungsbericht, Kapitel 4.4 und 4.5). Dieses identifiziert die herausragenden natürlichen Qualitäten sowie die wichtigsten Freiraumstrukturen und öffentlichen Funktionen und zeigt Schwächen und Potenziale auf. Das Freiraumkonzept definiert sieben Ziele und legt drei Schwerpunkte für die weiteren Planungen fest. Anhaltspunkte zur gewünschten Entwicklung finden sich in den Planungsgrundsätzen (§ 3 BNO) sowie in den Zielvorgaben zu bestimmten Gestaltungsplangebieten.

Die verschiedenen Bestimmungen in der BNO zur Freiraumentwicklung, zur Aussenraumgestaltung und Terrainveränderungen, zur Gestaltung der Siedlungsränder, zur Dachbegrünung sowie in den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Oberebene" sind sachgerecht.

Verschiedene innerhalb der OE zonierte Freiflächen, wie die Umgebungsfläche Casino, der Obertorplatz und die Umgebungsflächen Schulhaus, sind aus fachlicher Sicht für die ortsbauliche Entwicklung von grosser Bedeutung. Der Stadtrat hat im Rahmen seiner Legislaturziele beschlossen, für die Entwicklung der öffentlichen Freiräume zukünftig eine Natur- und Heimatschutzkommission einzusetzen (Planungsbericht, Kapitel 4.8.2).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte und kommunale Substanzschutzobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte werden sachgerecht umgesetzt. Die Objekte des 2018 aktualisierten Bauinventars der Stadt Bremgarten werden mit der Festlegung von Gebäuden mit Substanzschutz umgesetzt. Zwei Objekte wurden nicht umgesetzt (BRG917 und BRG927). Gemäss § 4 Abs. 9 BNO sind in den nachgelagerten Verfahren die schutzwürdigen Qualitäten zu berücksichtigen und der Schutzstatus unter Einbezug der Denkmalpflege zu klären.

Auf die Festlegung der Gebäude mit Volumenschutz wird im Ortsteil Hermetschwil ausserhalb des Siedlungsgebiets verzichtet. Dies ist sachgerecht, zumal mit dieser Festlegung keine bauliche Entwicklung über die Möglichkeiten von Art. 24 RPG zulässig wäre.

Die "alte Schmitte" an der Klosterstrasse wurde ins Bauinventar aufgenommen und wird entsprechend als Gebäude mit Substanzschutz (HES902) ausgeschieden. Dies ist sachgerecht.

Historische Gärten

In der Gemeinde Bremgarten sind in der ICOMOS²-Liste der historischen Gärten und Anlagen 27 Objekte erfasst (20 in Bremgarten und 7 in Hermetschwil). Diese Liste wäre im Rahmen einer allfälligen Strategieplanung zum Freiraumkonzept zu berücksichtigen.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und

² Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

In § 3 BNO wird die Förderung und Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung als Planungsgrundsatz aufgenommen. Im Planungsbericht (Kapitel 4.12) werden wenige Massnahmen aufgelistet, wie den Herausforderungen der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung begegnet werden soll.

3.4.11 Überprüfung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne

Die 12 rechtskräftigen kommunalen Überbauungspläne, Erschliessungspläne und Gestaltungspläne wurden hinsichtlich der Kompatibilität mit den Vorgaben der (IVHB überprüft. Es wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.

Die Sondernutzungsplanungen wurden auch hinsichtlich einer möglichen Aufhebung überprüft (Planungsbericht, Kapitel 4.2.9). In diesem Rahmen wurden vier Sondernutzungsplanungen ermittelt, die seinerzeit durch die Einwohnergemeinde beschlossen wurden, inhaltlich (weitgehend) umgesetzt sind und gemäss § 62 Abs. 1 lit. d neue Bau- und Nutzungsordnung (nBNO) aufgehoben werden sollen. Die Aufhebung soll in einem separaten Verfahren erfolgen; dies ist sachgerecht.

3.4.12 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss der Potenzialabschätzung ist in Schlüsselgebieten mit dem grössten Wachstum zu rechnen. In diesem Zusammenhang kommt der Umzonung im Gebiet "Oberebene" von der A2 in die WAO zentrale Bedeutung zu.

Der Grosse Rat hat am 13. Dezember 2016 die Strategie Kanton Aargau "mobilitätAARGAU" (moAG) beschlossen. Mit der vom Grossen Rat im Juni 2023 beschlossenen Überarbeitung der Richtplankapitel Hauptausrichtungen und Strategien sowie Mobilität wurden die Stossrichtungen, Grundsätze und Strategien des moAG in den Richtplan aufgenommen. Demnach stehen in ländlichen Zentren die Förderung von Fuss- und Veloverkehr sowie ein attraktiver öV im Vordergrund.

Das Fuss- und Velowegnetz präsentiert sich funktional sehr attraktiv und weist nur wenige Weglücken auf. Insgesamt handelt es sich um eine ideale Ausgangslage für die Förderung von Fuss-, Velo- und Bahnverkehr.

Die K260 ist eine stark belastete Verkehrsachse, für die noch keine Aufwertungsmassnahmen umgesetzt wurden. Der durch die Entwicklung Oberebene zusätzlich induzierte Verkehr kann gemäss den Voruntersuchungen vom betroffenen Strassennetz aufgenommen werden. Bei vollständiger Realisierung zeichnet sich aber eine Unterdimensionierung (ungenügende funktionale Strassenanlage für alle Verkehrsteilnehmer) ab. Der Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öV kommt zentrale Bedeutung zu. Die entsprechenden Massnahmen werden im KGV aufgezeigt.

Agglomerationsprogramme

Die geplanten und beantragten Massnahmen des Agglomerationsprogramms erfordern keine planungsrechtlichen Massnahmen beziehungsweise Festlegungen in der vorliegenden Gesamtrevision.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Als Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde im Rahmen der Erarbeitung des REL eine Abschätzung des Innenentwicklungspotenzials sowie ein KGV erarbeitet. Der KGV wurde am 9. August 2023 genehmigt. Die Festlegungen im allgemeinen Nutzungsplanung wurden mit dem KGV abgestimmt.

Mobilitätskonzept und Parkierung

In § 51 BNO werden die Vorgaben für ein Mobilitätskonzept sowie für die Erstellung von Parkfeldern für das ganze Gemeindegebiet gesamtheitlich beziehungsweise gebietsunabhängig neu geregelt. Die Baubewilligungsbehörde kann zur Erstellung eines Mobilitätskonzept verpflichten. Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen wird auf die Vorgaben gemäss kantonalem Recht (das heisst § 43 BauV) limitiert. Die Parkierung in der Altstadt wird im § 16 RBA zweckmässig geregelt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Im Planungsbericht (Kapitel 4.9) wird der Auftrag gemäss Richtplankapitel S 3.1 umfassend dargelegt. Die heutigen Verhältnisse betreffend die Verkaufsnutzungen werden in quantitativer Hinsicht erörtert. Eine vertiefte und über das gesamte Stadtgebiet abgestimmte Auseinandersetzung mit dem Thema Verkauf fand im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung nicht statt (Situation der Altstadt und Zentrumsgebiete sowie mögliche Massnahmen zur Stärkung der Grundversorgung in diesen Gebieten; Bedarf, Auswirkungen und Raumverträglichkeit möglicher neuer Verkaufsnutzungen, Verkehrsaufkommen etc.).

In den Bestimmungen zu den Wohn- und Mischzonen sowie den Arbeitszonen werden die zulässigen, teilgebietsspezifischen Verkaufsflächen pro Standort (in den grösseren Teilgebieten) oder pro Gebäude (in den kleineren Teilgebieten) festgelegt. Im Planungsbericht (Kapitel 4.9.2) werden die Teilgebiete der Arbeitszonen A1 und A2 definiert. Zu den A1-Teilgebieten "Oberebene" und "Wohlerstrasse" sowie den A2-Teilgebieten "Westlich der Fischbacher- und Oberebenenstrasse" ist der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplans festzulegen. Darüber hinaus sind in den Zonenbestimmungen zur A1 und A2 (§§ 13 und 14 BNO) Beschränkungen zur Verkaufsnutzung des aperiodischen, täglichen und periodischen Bedarfs festgelegt.

Die Kombination von konkreten zonen- und gebietsspezifischen Bestimmungen zur Verkaufsnutzung und Vorgaben für die Festlegung des Standorts (Definition gemäss Richtplan) in einem nachgelagerten Sondernutzungsplanungsverfahren in bestimmten Teilgebieten der Arbeitszone ist planungsrechtlich zulässig. Damit wird die im Richtplankapitel S 3.1 geforderte Beurteilung gemäss den Kriterien des Planungsgrundsatzes B sowie der Planungsanweisung 3.3 auf ein nachgelagertes Planungsverfahren verschoben.

► Hinweis

Da der ESP "Oberebene" nicht als Kern- oder Zentrumsgebiet gilt und nicht für Nutzungen mit hohem Personenverkehr bestimmt ist (siehe Vorrangnutzung gemäss Richtplan), ergibt sich je nach Umfang an geplanten Verkaufsnutzen innerhalb des (noch zu definierenden) Standorts auch Abstimmungsbedarf auf Stufe Richtplan.

3.4.13 Erschliessungsprogramm und Erschliessung

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

Gemäss KGV präsentieren sich die Quartiererschliessungen funktional mit mehreren Anschlüssen an das übergeordnete Strassennetz und sind grösstenteils stabil. Die mittels Signalisation (MIV³-Fahrverbot Altstadt) durchgesetzte Struktur des Verkehrsnetzes führt zu nicht stark belasteten Gemeindestrassen. Das Areal in der WAO soll erst nach erfolgter Auffüllung und Setzung des abgelagerten Materials erschlossen und etappenweise überbaut werden (Erarbeitung eines Gestaltungsplans gemäss den gebietsspezifischen Vorgaben nach § 4 Abs. 10 BNO).

³ Motorisierter Individualverkehr

Die Bauzonen sind nach Angaben der Stadt Bremgarten bis auf eine Ausnahme (Gebiet "Breite") baureif. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 4.3).

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich zweckmässig festgelegt. Die verschiedenen Festlegungen in der vorliegenden Nutzungsplanung haben keine Veränderung des Umfangs an FFF zur Folge.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2023 gelten insgesamt acht Liegenschaften im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.5.2) sind zweckmässig. Diese Betriebe befinden sich mit einer Ausnahme (Fohlenweid) in der Landwirtschaftszone.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Gemeinden stellen den grundeigentumsverbindlichen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) in der Nutzungsplanung sicher und leiten die notwendige Schutz-, Entwicklungs- und Pflegeplanung ein (Richtplankapitel L 2.5, Planungsanweisung 1.3).

Direkt an der Gemeindegrenze befindet sich das "Rottenschwiler Moos". Ein Biotop bestehend aus einem Amphibienlaichgebiet, einem Flachmoor sowie einem Auengebiet jeweils von nationaler Bedeutung.

Gemäss Art. 3 der Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Flachmoorverordnung) beauftragt der Bund die Kantone, den genauen Grenzverlauf der Schutzobjekte festzulegen sowie ökologisch ausreichende Pufferzonen auszuscheiden. Eine bundesrechtliche Pflicht zur Ausscheidung ökologisch ausreichender Pufferzonen angrenzend an Biotope – auch solchen von regionaler oder lokaler Bedeutung – ergibt sich auch aus Art. 14 Abs. 2 lit. d Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV). Der Kanton Aargau hat im Jahr 2021 die ökologisch ausreichenden Nährstoffpufferzonen bei Moorobjekten gemäss dem Pufferzonenschlüssel des Bundes (Leitfaden zur Ermittlung von ökologisch ausreichenden Pufferzonen bei Moorbiotopen) erheben lassen. Dies ergibt eine notwendige Pufferzonenbreite von 10 m entlang der Schutzgebietsgrenze.

Die Lichtung im Gebiet "Steirüti" (Parzelle 6238) ist eine wertvolle Toteismulde und Bestandteil der Umgebungszone B des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung. Die Fläche wird bereits heute als extensive Wiese bewirtschaftet. Die Lichtung wird mit der Puffer- und Umgebungszone überlagert.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Die Nutzungsplanung tangiert Landschaften, Naturdenkmäler, Biotope oder Moorlandschaften von nationaler Bedeutung. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat dem Bundesamt für Raumentwicklung nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen (**wichtiger Hinweis**).

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Spezialzone "Fohlenweid"

Die im rechtskräftigen KLP festgelegte Spezialzone "Fohlenweid" wird unverändert in die neue Planungsvorlage überführt und vermassst. Aufgrund der zurzeit fehlenden Grundlagen verzichtet die Stadt Bremgarten vorderhand auf abweichende Festlegungen zur Spezialzone. Aus fachlicher Sicht sind planungsrechtliche Festlegungen für den Pferdesport regional abzustimmen.

Waffenplatzzonen (WP1 und WP2)

Der rechtskräftige Nutzungsplan sieht zwei Waffenplatzzonen vor, die WP1 innerhalb des Siedlungsgebiets sowie die WP2 als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG. Diese Zonensystematik wird in den vorliegenden Planungsentwurf übernommen. Dies ist sachgerecht.

Materialabbauzonen

Die Festlegungen zur Materialabbauzone im Gebiet "Eichwald-Chessel" sind sachgerecht.

Das im Richtplan festgesetzte Materialabbaugebiet "Rauestei" wird im Rahmen einer separaten Teilländerung des KLP mit der Festlegung einer Materialabbauzone umgesetzt (BVUARE.13.233, abschliessend vorgeprüft mit Stellungnahme vom 12. März 2024).

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Dekret über den Schutz der Landschaft und die Nutzung im Gebiet der Reusstalsanierung (Reusstaldekret, RTD) und Dekret über den Schutz der Reuss und ihrer Ufer unterhalb Bremgarten (Reussuferschutzdekret, RUD)

Die Dekretsgebiete (Perimeter sowie die Teilbereiche Naturschutzzone, Wasserzone und Sperrzone) werden im Orientierungsinhalt des BZP und KLP aufgeführt. Die Umsetzung der landschaftlichen Ziele gemäss § 1 Abs. 2 RTD erfolgt mit der Festlegung der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone. Dies ist sachgerecht.

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die Umsetzung der LkB im KLP mittels der Festlegung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht. Mit dieser Festlegung werden die Schutz- und Entwicklungsziele des BLN⁴ Objekts 1305 betreffend die Flächen im Landwirtschaftsgebiet angemessen berücksichtigt.

Wasser und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung (Objekt 106)

Die Wasserfläche der Reuss vom Kraftwerk Bremgarten-Zufikon flussaufwärts bis zur Brücke in Rotenschwil (Flachsee) ist Teil des Wasser- und Zugvogelreservats (WZVV) von nationaler Bedeutung. Der Perimeter ist als Orientierungsinhalt im KLP dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Im Nordwesten des Gemeindegebiets verläuft ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung. Der Wildtierkorridor befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Bremgarten ausschliesslich im Wald und erfordert daher keine Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer sind im BZP und KLP vollständig als Orientierungsinhalt dargestellt.

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

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

⁴ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.11.2) verzichtet die Stadt Bremgarten im Wald generell auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone, was möglich ist. Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet.

Gewässerraumzone

Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt für die offenen und eingedolten Gewässer innerhalb der Bauzonen sowie für die offenen Gewässer ausserhalb der Bauzone mittels der Festlegung einer die Grundnutzungszone überlagernden Gewässerraumzone (Schutzzone). Die Gewässerraumzone ist in den Situationsplänen vermasst.

Aufgrund des Einwendungsverfahrens hat die Planungsbehörde zwei Änderungen an der Festlegung der Gewässerraumzone vorgenommen (betrifft den Mühlibach sowie den Rotbach; siehe Einladung zur Gemeindeversammlung, Kapitel 1.3). In § 33 Abs. 4 BNO wurden die Bestimmungen für die Gartennutzung im Gewässerraum auf dem Abschnitt Eisenbahnbrücke und Holzbrücke gelockert. Die Änderungen wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle sachgerecht vorgenommen.

Für die Reuss wird mit nachstehender Ausnahme eine Gewässerraumzone festgelegt, welche die Wasserfläche sowie ein beidseitiger 15 m breiter Uferstreifen umfasst. Aus fachlicher Sicht kann die Altstadtssituation zwischen dem "Hexenturm" und dem Gebäude "Am Bogen" als dicht überbaut beurteilt werden. Die Anpassung der Gewässerraumzone an die tatsächlichen Verhältnisse (Reduktion der Breite der Gewässerraumzone) ist auf diesem Abschnitt gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) sachgerecht.

Die Festlegungen sind sachgerecht:

Gewässerraum eingedolte Bäche im Kulturland

Auf die Festlegung einer Gewässerraumzone für die eingedolten Bäche im Kulturland wird verzichtet. Bei den im KLP symbolhaft dargestellten eingedolten Gewässern wird der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden (§ 33 Abs. 2 BNO).

► Wichtiger Hinweis:

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in der vorliegenden Planung eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für die eingedolten Gewässerabschnitte ausserhalb Bauzonen eine planerische Umsetzungspondenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes im BZP erfolgt mit der Festlegung der Hochwassergefahrenzonen HWZ1 und HWZ2. Die Festlegungen im Situationsplan sowie in § 31 BNO sind sachgerecht.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes im KLP erfolgt mit der Festlegung der die Grundnutzungszone überlagernden Freihaltezone Hochwasser. Die Festlegungen im Situationsplan sowie in § 32 BNO sind sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Die rechtskräftigen Waldgrenzen werden im BZP und im KLP als Orientierungsinhalt korrekt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden im KLP als Naturschutzzone im Wald, Eichenwaldreservat, Naturschutzzone Promenade oder Altholzinsel festgelegt. Die entsprechenden Bestimmungen sind sachgerecht.

Promenadenwald

Die als Naherholungsgebiet intensiv genutzte "Promenade" zeichnet sich durch eine seltene Waldgesellschaft mit einem hohen Eibenanteil aus. Dieses Waldstück wird als überlagerte Naturschutzzone im Wald (Promenade P) sowie als überlagerte Kulturschutzzone festgelegt.

Gemäss § 30 Abs. 2 BNO dient die Anlage der waldverträglichen Erholungs- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Es sind keine Neueinzonungen geplant. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Störfallvorsorge

Die Kantonsstrasse K127 (Transport gefährlicher Güter) mit einem Konsultationsbereich von 100 m (gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013⁵) wird im Chemierisikokataster aufgeführt. Da die Störfallrisiken, ausgehend von Gefahrguttransporten auf der Strasse, im akzeptablen Bereich liegen, führt eine erhöhte Einwohnerdichte zu keiner relevanten Erhöhung des Risikos. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.16) sind zweckmässig.

Energie

Die Stadt Bremgarten hat gemäss eigenen Angaben eine Energiekommission und es besteht ein Energiemassnahmenkatalog. Es wird auf die energiebewusste Bewilligungspraxis sowie auf das grösste Fernwärmenetz im Kanton hingewiesen.

In § 3 Abs. 1 BNO wird die Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und die Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien als Planungsgrundsatz verankert. Im Rahmen der Gestaltungsplanungen ist eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen zu sichern (§ 4 Abs. 5 BNO).

3.6.5 Archäologie

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.14) zu den archäologischen Fundstellen sind zweckmässig.

⁵ <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge.html>

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Objekte des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) werden im Grundlagenplan Natur, Landschaft und Kultur dargestellt und in Abhängigkeit von der Bedeutung und der erhaltenen Substanz im KLP oder im BZP als Schutzobjekte sachgerecht umgesetzt. Die bedeutendsten IVS-Objekte von nationaler Bedeutung wurden als kommunale Kulturobjekte (§ 37 BNO) festgelegt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung

3.7.1 Umsetzung IVHB

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.7.2 Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)

Das bestehende RBA, das von der Gemeindeversammlung erlassen wurde und das Bauen in der Altstadt regelt, wurde überprüft und gezielt präzisiert. Das überarbeitete RBA beinhaltet wichtige und gute Ergänzungen/Anpassungen für den Erhalt und die Pflege des historischen Stadtbilds.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

3.8.1 Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Da die Parzellen 4134, 4137, 4485 und 4565 zur Parzelle 4134 vereint wurden, betreffen nun die Umzonungen von der Grünzone in die Arbeitszone (2'510 m²) und umgekehrt von der Arbeitszone in die Grünzone (2'588 m²) dasselbe Grundstück. Dadurch kommt die Saldobetrachtung gemäss § 1 Abs. 2 Mehrwertabgabeverordnung (MWAV) zur Anwendung. Demgemäss wird bei Aus- und Einzonungen auf demselben Grundstück eine Mehrwertabgabe nur erhoben, soweit sich die der Bauzone zugewiesene Grundstücksfläche gesamthaft vergrössert. Somit entfällt die Mehrwertabgabepflicht im vorliegenden Fall.

Die Anmerkung der Mehrwertabgabe im Grundbuch ist damit gegenstandslos geworden. Das eingereichte Formular "Anmeldung zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch" wird demzufolge nicht an das Grundbuchamt weitergeleitet.

3.8.2 Baupflicht

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

Die Überbauung des WAO-Areals setzt die vorgängige Auffüllung, Geländemodellierung und Setzung der Auffüllung voraus. Es wird von einem Zeitraum von zehn Jahren ausgegangen, bevor das Gelände überbaut werden kann. Die Planungsbehörde verzichtet auf die Festlegung einer Baupflicht im Sinne von § 28i Abs. 2 BauG. Dies ist nachvollziehbar.

3.9 Beurteilung zu den Anträgen

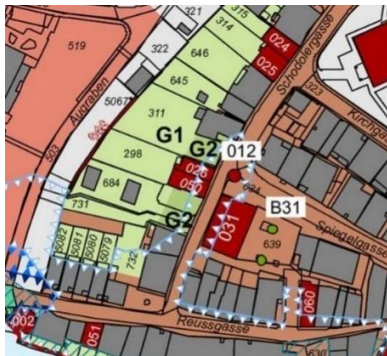
3.9.1 Direktänderung

Im Rahmen der Überprüfung der Geo-Informationsdaten wurden verschiedene Fehler in den Genehmigungsunterlagen festgestellt. Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

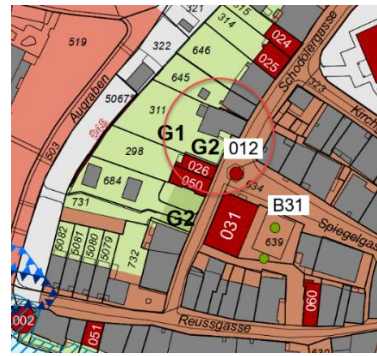
Gartenzone

Im roten Kreis steht "G2 (Grünzone)", eingefärbt ist die Fläche aber wie "G1".

Version gemäss abschliessender Vorprüfung



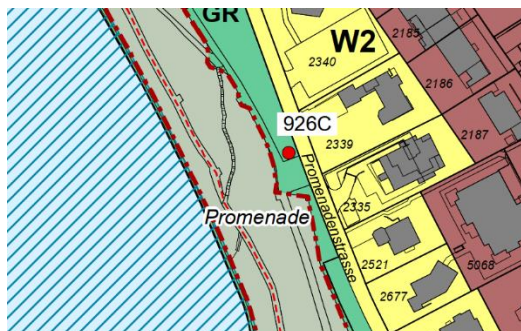
Vorliegende Genehmigungsunterlagen



Grenzstein Promenade (Kulturobjekte § 37 BNO)

Im BZP ist ein Objekt mit der Nummer 926C eingezeichnet. Im Anhang 1 zur BNO ist kein Objekt mit dieser Bezeichnung aufgeführt. Es könnte sich um das Objekt BRG926A (Grenzstein Promenade) handeln.

K35	Hohlweg im Wald Bireberg
K37 / BRG925A	Brunnen Vorplatz Siechenhaus
K38 / BRG925B	Brunnen Verzweigung Itenhardstrasse / Rebhalde
K39 / BRG926A	Grenzstein Promenade
K40 / BRG924C	Wegkreuz Promenade seitlich Bezirksschule
K41	Brunnen vor Bezirksschulhaus



Tippfehler

In der Legende des BZP steht "Geltungsbereich gemäss § 11 Abs. 5 BNO". Die Bestimmung steht aber in § 11 Abs. 4 BNO.

Anhörung nach § 27 BauG

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 24. September 2025 angehört. Er nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben vom 16. Oktober 2025 zustimmend zur Kenntnis.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

3.9.2 Teilweise Rückweisung an die Gemeinde

An der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2024 wurden folgende Anträge angenommen:

- Antrag Wernli:
Die Liegenschaft INV-BRG920 an der Birrenbergstrasse 10 ist aus der Liste der Gebäude mit Substanzschutz im Anhang 1 der BNO zu entfernen.
- Antrag Erben Johanna Margaritha Knecht-Schneider / Erbengemeinschaft P. Burch:
Die Liegenschaft INV-BRG915 (Doppeleinfamilienhaus) auf der Parzelle 2312/2313 am Glärnischweg 5/7 soll nicht unter Substanzschutz gestellt werden.
- Antrag Rauch:
§ 54 Abs. 3 BNO (Dachdurchbrüche) ist ersatzlos zu streichen.

Um eine Gleichbehandlung der betroffenen Liegenschaften zu gewährleisten sowie um Planungssicherheit zu schaffen hat der Stadtrat entschieden, dass im Zuge der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überarbeitete Bauinventar im Grundsatz integral in der Nutzungsplanung umzusetzen (Planungsbericht, Kapitel 4.6.2). Sämtliche Objekte (mit zwei begründeten Ausnahmen) wurden als Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonenplan und in der BNO mit entsprechenden Schutzbestimmungen festgelegt. Bei Änderungen an den BNO-Bestimmungen liegt eine Unwesentlichkeit dann vor, wenn ein offenkundiges Versehen korrigiert oder die Bestimmung ohne Änderung des Regelungsgehalts präzisiert wird. Damit können die vorgenommenen Änderungen nicht als unwesentlich qualifiziert werden.

In formeller Hinsicht kann die Gemeindeversammlung nur unwesentliche Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen. Will sie wesentliche Änderungen anbringen, hat sie den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen (§ 25 Abs. 2 BauG). Wesentliche Änderungen sind hierbei solche, die nicht unwesentlich im Sinne von § 25 Abs. 3 lit. b BauG sind.

Gestützt auf § 25 Abs. 2 BauG hätten die entsprechenden Änderungsanträge an der Gemeindeversammlung als Rückweisung an den Gemeinderat zur Überprüfung oder Überarbeitung behandelt werden und das Thema vom vorliegenden Geschäft ausgenommen werden müssen. Die Änderungen wurden von der Gemeinde als unwesentlich qualifiziert. Die betroffenen Teile der Planung sind nun stellvertretend im Genehmigungsverfahren gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zurückzuweisen. Dementsprechend werden die betroffenen Punkte gemäss Dispositivziffer 3 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zurückgewiesen.

3.10 Grenzregulierung (Hinweis)

Am 12. Februar 2024 wurde im Gebiet der Bahnhaltestelle Bibenlos eine Grenzbereinigung zwischen der Stadt Bremgarten und der Gemeinde Zufikon durch das Departement Volkswirtschaft und Inneres genehmigt. Die Grenzbereinigung wurden im BZP sowie im KLP nicht übernommen. Diese Grenzbereinigung erfordert die Klärung der Festlegungen innerhalb der Parzelle 2070 beziehungsweise die Bereinigung der Zonenabgrenzung zur Gemeindegrenze von Zufikon.

4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Bremgarten am 24. Oktober 2024, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 und soweit sie nicht gemäss Dispositivziffer 3 an die Gemeinde zurückgewiesen wird, genehmigt.

2.

Der Bauzonenplan wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Für die "G2"-Fläche auf der Parzelle 311 gilt die Grundfarbe der Zone "G2".
- Die Bezeichnung des Kulturobjekts im Bauzonenplan ist von "926C" auf "926A" zu ändern.
- In der Legende des Bauzonenplans ist der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)-Verweis zum "Geltungsbereich gemäss § 11 Abs. 5 BNO" (orange Bandierung) auf "Geltungsbereich gemäss § 11 Abs. 4 BNO" zu ändern.

3.

Im Sinne der Erwägungen werden die am 24. Oktober 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Änderungen vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zurückgewiesen.

- Streichung der Liegenschaft INV-BRG920 an der Birrenbergstrasse 10 aus der Liste der Gebäude mit Substanzschutz im Anhang 1 der BNO (Beschluss Gemeindeversammlung [GV] Antrag Wernli).
- Streichung der Liegenschaft INV-BRG915 (Doppeleinfamilienhaus) auf der Parzelle 2312/2313 am Glärnischweg 5/7 aus der Liste der Gebäude mit Substanzschutz im Anhang 1 der BNO (Beschluss GV Antrag Erben Johanna Margaritha Knecht-Schneider / Erbengemeinschaft P. Burch).
- Streichung von § 54 Abs. 3 BNO (Beschluss GV Antrag Rauch).

4.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

5.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung und der Rückweisung.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Stadtrat, Rathausplatz 1, 5620 Bremgarten
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU

- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur BKS
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.