

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Dezember 2019

Versand: 23. Dezember 2019

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001558

**Gemeinde Windisch; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahmen und Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 20. November 2017                   |
| Mitwirkung                         | 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017 |
| Öffentliche Auflage                | 26. Februar 2018 bis 27. März 2018  |
| Beschluss Einwohnerrat             | 7. November 2018                    |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 4. April 2019                       |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 18. Februar 2019                    |

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, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

###### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind mehrere Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Änderungen an der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden. Für weitere Ausführungen und Begründungen wird auf die Erwägungen zu den jeweiligen Beschwerdeentscheiden verwiesen.

Aufgrund der Beschwerdeverfahren ergeben sich folgende Änderungen an der Planvorlage:

- Die Parzelle 2014 wird der Zone W3 zugewiesen.
- Die beschlossene Zonierung des Bereichs der Parzelle 1288, der aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist, wird aufgehoben und die Angelegenheit zu neuem Entscheid an den Einwohnerrat Windisch zurückgewiesen.
- Das im Anhang III "Bauen unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" als WIN930 verzeichnete Objekt ("Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg") auf Parzelle 1279 wird vorerst von der Genehmigung ausgenommen; über die Unterschutzstellung des genannten Objekts wird zu einem späteren Zeitpunkt separat entschieden.

## **2. Die Vorlage im Überblick**

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Windisch am 7. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 27. August 2018 beziehungsweise in der Ergänzung des Planungsberichts vom 12. Dezember 2018 (Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage) erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

### **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Gemeinden Windisch und Brugg haben sich 2011 entschieden, die Nutzungsplanung gemeinsam zu revidieren. Die gemeinsame Planung, die Prozessführung und Prozesssteuerung, die sehr breite Partizipation und Kommunikation können als Pionierleistung im Kanton Aargau bezeichnet werden.

Im Vorfeld der Gesamtrevision haben die Gemeinden ein Räumliches Entwicklungsleitbild (RELB) erstellt und darin die wesentlichen Ziele und Strategien festgelegt. Das RELB dient als Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanrevision. Die gemeinsame Erarbeitung der Ortsplanung gewährleistet die Abstimmung der kommunalen mit den überkommunalen und regionalen Entwicklungsabsichten. Mit diesem Vorgehen können die neuen Anforderungen aus dem revidierten Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan als auch die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) optimal umgesetzt werden. Die Zielsetzungen und die Planungsmassnahmen sind im Planungsbericht detailliert beschrieben.

### **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 20. November 2017 ohne Vorbehalte jedoch mit wichtigen Hinweisen abgeschlossen worden.

### **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Wesentlicher Inhalt ist die Umsetzung des vorgängig im RELB erarbeiteten Innenentwicklungskonzepts. Grundlage sind die Zielsetzungen und definierten Verdichtungsgebiete gemäss RELB. Schwerpunkte sind weiter die Entwicklung des Gebiets im Winkel und die Neuregelung der Nutzungen im Geisseschache, verbunden mit der Zuweisung der bisherigen Spezialzone Geisseschache zu einer Grünzone (Einzonung). Entsprechend den Vorgaben werden die Gewässerräume festgelegt.

### **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Gegenstand sind insbesondere Änderungen der Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald sowie die Spezialzone Auenschutzpark. Entsprechend den Vorgaben werden die Gewässerräume festgelegt.

### **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Schwerpunkt sind die Integration der IVHB sowie die Umsetzung des Innenentwicklungskonzepts in rechtlicher Hinsicht.

## Erwägungen

### 3. Gesamtbeurteilung

#### 3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 2 BauG).

#### 3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Brugg/Windisch bilden gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Kernstadt. Kernstädte sind Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. Gemäss Richtplanvorgaben (Raumkonzept Aargau) ist die räumliche Entwicklung der beiden Gemeinden eng mit der Agglomeration zu koordinieren. Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums im Kanton Aargau soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden( +34 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +1,05 %/a). Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnerinnen und Einwohnern ist neben der Einwohnerentwicklung auch eine entsprechende Entwicklung der Arbeitsplätze bis 2030 anzustreben und zu ermöglichen (rund +2'500 Beschäftigte). Mit gezielten Interventionen ist zudem eine gute Abstimmung Siedlung und Verkehr sicherzustellen (Förderung der nachhaltigen Mobilität).

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Windisch Bauzonenerweiterungen (noch nicht eingezonte, räumlich festgelegte Siedlungsgebietsreserve) im Winkel vor, sofern die Vorgaben gemäss Planungsanweisung 3 des Richtplankapitels S 1.2 erfüllt werden können. Dazu gehören insbesondere der ausgewiesene Bedarf für die laufende Planungsperiode, die Erreichung der Minstdichten, die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Freiraum und die regionale Abstimmung. Der kantonale Richtplan legt zudem fest, was die Gemeinden im Einzelnen auszuweisen haben (Ziffern a–h).

Die leicht über dem kantonalen Planwert liegende angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist teilweise auf die grossen Anstrengungen in der vorliegenden Planvorlage zur Innenentwicklung zurückzuführen und ist mit den kantonalen Zielsetzungen vereinbar.

Von den beantragten Siedlungsgebietserweiterungen sind Interessen gemäss Richtplan betroffen:

- Bezug Siedlungsgebiet aus Richtplantopf \* 2,75 ha

\* Kapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, Planungsanweisung 1.3, Buchstabe c, öffentliche Nutzung von regionaler Bedeutung.

Die Fläche der räumlichen Festsetzung übersteigt das Mass für eine Richtplanfortschreibung nicht. Ein vorgängiger Richtplanbeschluss ist nicht erforderlich, die räumliche Veränderung des Siedlungsgebiets wird fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

#### 3.3 Regionale Abstimmung

Zonenplanungen sind regional abzustimmen (vgl. § 13 Abs. 1 BauG). Sowohl im RELB, wie auch im Planungsbericht wird der regionale Aspekt stark gewichtet. Das Regionalentwicklungskonzept (REK), aber auch das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) von Brugg Regio, wie auch die Agglomerationsprogramme bilden wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanrevision.

Mit Bericht vom 24. Februar 2017 nimmt Brugg Regio zur vorliegenden Revision (Gesamtvorlage Raum Brugg/Windisch) Stellung. Sie nimmt positiv zur Kenntnis, dass die relevanten Anliegen aus dem REK in die Planung eingeflossen sind. Die Gesamtrevision über den Raum Brugg/Windisch entspricht den im REK formulierten Zielen und Grundsätzen.

Die grenzüberschreitende Durchführung und Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie die aus raumplanerischer Sicht vorbildliche und zukunftsweisende kommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Brugg und der Gemeinde Windisch wird besonders gewürdigt. Kommunale Entwicklungsabsichten können so zukünftig besser mit den Regionen abgestimmt werden.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 213,3 (512,8) ha auf. Davon sind ca. 197,3 (467) ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 16 (45,8) ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 10,5 (24,8) ha Wohn- und Mischzonen, 4,4 (12,4) ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Gesamtraum 6,7 ha inklusive Grün- und Freizeitzone in Brugg) sowie 0,7 (1,9) ha Spezialzonen (Berechnung Metron September 2017).

Von 2009 bis 2015 ist die Bevölkerung im Raum Brugg/Windisch um ca. 9 % oder 1,44 %/Jahr auf 18'510 Personen gestiegen. Dies liegt deutlich über dem Durchschnitt gemäss Annahmen im Richtplan. Das durchschnittliche Wachstum hat sich im Vergleich zum Zeitraum zwischen 2000 und 2015 verdoppelt (ca. 0,66 %/Jahr).

#### **3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von gut 8'500 (21'700) Einwohnerinnen und Einwohnern (E) und für 2040 von 9'040 (23'270) E aus. Im Planungsbericht weisen die beiden Gemeinden Brugg und Windisch eine künftige Gesamtkapazität (inklusive realisierte Innenentwicklung) bis 2030 von rund 22'750 (bis 2040 von rund 24'000) Personen aus.

Die dargelegten konkreten Innenentwicklungsmassnahmen sind gut begründet und nachvollziehbar (Wirkungsabschätzung). Mit den getroffenen Massnahmen sollen die Dichteziele gemäss Richtplankapitel S 1.2 bezüglich den noch unüberbauten Gebieten (70 E/ha) erreicht beziehungsweise sogar leicht übertroffen werden.

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 Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, welche in den nachfolgenden Kapiteln gewürdigt werden.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich, dass der Raum Brugg/Windisch bis 2030 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 72–74 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann.

#### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Neuausrichtung der Arbeitszone Rüttenen war Teil eines separaten Verfahrens. Die Teilvorlage Rüttenen wurde am 14. Februar 2018 genehmigt. Sie ist in die vorliegende Planvorlage integriert.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot zu erhalten. Im Rahmen der Gesamtrevision werden Zentrumszonen, Mischzonen, Wohn- und Arbeitszonen sowie reine Arbeitsplatzzonen festgelegt. Die Mischzonen liegen mehrheitlich entlang der Kantonsstrassen und sollen unter Berücksichtigung der Lärmsituation zur Belebung der Strassenräume einen Beitrag leis-

ten. Dies wird im Grundsatz sehr begrüsst und entspricht auch den Zielsetzungen des Richtplankapitels S 1.1. Es ist jedoch zu befürchten, dass aufgrund des abnehmenden Bedarfs an publikumsintensiven Nutzungen die städtebauliche Zielsetzung nur teilweise erfüllt werden kann. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planung dieser wichtigen Räume aktiv anzugehen. Vor dem nächsten Sanierungspaket der Abteilung Tiefbau über einzelne Abschnitte der Kantonsstrasse (Betriebs- und Gestaltungskonzept [BGK]) ist es wichtig, dass die Gemeinde im Sinne einer Vorplanung die städtebaulichen Rahmenbedingungen kennt und einbringt.

In den Arbeitszonen wurde die Verkaufsnutzung vollständig ausgeschlossen. Dies ist sachgerecht und entspricht den diesbezüglichen Richtplanfestsetzungen.

Es werden verschiedene Umzonungen von öffentlichen Zonen in Wohnzonen vorgenommen. Im Planungsbericht (Kapitel 7.3) werden diese Umzonungen thematisiert und begründet. Es kann glaubhaft aufgezeigt werden, dass die öffentlichen Zonen auch mittel-/langfristig nicht benötigt werden; die Umzonungen sind sachgerecht.

Im Einzelnen handelt es sich um eine Bautiefe im Vorder-Chilefeld (ca. 0,45 ha) und ein Dreieck zwischen Dohlenzelg- und Schulstrasse (ca. 0,25 ha), welche von der OeBA in die Wohnzone W2 umgezont werden.

Es ist anzumerken, dass spätere Einzonungen für öffentlichen Bedarf aus dem kantonalen Topf nicht akzeptiert werden können, wenn die Gemeinde aktuell Umzonungen vornimmt. Weiter wird auf die Mehrwertabgabepflicht bei Umzonungen von öffentlichen Zonen oder von Zonen, in der das Bauen verboten war (Grünzonen usw.) verwiesen.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung und Zuweisungen im Einzelnen**

#### **Umzonung Strängli Geisseschache**

Das Gebiet Strängli Geisseschache (Windisch) ist aktuell einer Spezialzone gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) zugewiesen. Die aktuellen Nutzungen und auch gewisse schon seit langem bestehende Bauten stehen im Widerspruch zur Zonierung ausserhalb Bauzone. Die Bauten und die bisherige Nutzung sind nicht zonenkonform. Mit der vorliegenden Gesamtrevision muss die Situation planungsrechtlich bereinigt werden, weil ansonsten die Nutzung eingeschränkt werden müsste.

Die Flächen der Rennbahn, der Tribüne und des Parkplatzes werden neu aufgrund der Nutzung in die Grünzone (Bauzone) umgezont und mit eigenen Bestimmungen versehen. In § 32 BNO (Grünzone) wird ein neuer Absatz eingefügt, der die Nutzungen der Grünzone im Geisseschache speziell regelt. Es werden temporäre Sport- und Freizeitanlässe erlaubt. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, das bezüglich der Bewilligungspraxis von Anlässen den Lebensräumen der Tier- und Pflanzengemeinschaften und den Flussauen hohe Beachtung schenkt. Die vorhandenen Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden.

Die Einzonung ist unter anderem auch notwendig, weil temporäre Grossanlässe gemäss Raumplanungsgesetz einer Bauzone zugeordnet werden müssen. Die geplante Einzonung von 5,64 ha müsste flächen- und wesensgleich mit Auszonungen kompensiert werden, da nach Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan kein weiteres Siedlungsgebiet (Bauzone) zur Verfügung steht beziehungsweise lediglich für Wohnnutzung.

Der kantonale Richtplan hat gemäss Planungsgrundsatz B im Richtplankapitel S 1.2, 11 ha für die Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen festgesetzt. Daraus können auf Antrag einer Gemeinde Flächen beansprucht werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass die öffentlichen Nutzungen von regionaler Bedeutung sind und dass in der Standortregion keine Alternative besteht (Beschluss 1.3 lit. d). Diese Voraussetzungen können vorliegend erfüllt werden.

Gemäss Beschluss 1.5 des gleichen Richtplankapitels benötigt die Beanspruchung von mehr als 3 ha räumliche Festsetzung aus dem Richtplantopf eine Richtplananpassung mit Genehmigung durch den Grossen Rat.

Um die oben erwähnten Bedingungen aus dem Richtplankapitel S 1.2 erfüllen zu können, bietet die Stadt Brugg die Auszonung von 2,90 ha Freizeitzone im Gebiet Rinikerächer an. Damit wird der Richtplananforderung bezüglich Alternative beziehungsweise Kompensation Rechnung getragen und zudem wird die Limite von 3 ha gemäss Beschluss 1.5 für eine formelle Richtplananpassung unterschritten. Dabei handelt es sich um eine Auszonung im Sinne der Kompensation. Das Siedlungsgebiet wird nach der Genehmigung entsprechend fortgeschrieben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Genehmigung dieser Umzonung (Neueinzonung) der Grünzone im Gebiet Geissenschachen gebunden ist an die Kompensation. Hier besteht ein zwingender Zusammenhang.

### **Ortskerne**

Der moderne Ortskern von Windisch wird neu der Zentrumszone zugewiesen. Die Zonenbestimmungen sollen zu dessen Entwicklung beitragen. Der minimale Wohnanteil bleibt (leicht reduziert) erhalten. Es werden drei Geschosse vorgegeben. Dies wird im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Zentrumsentwicklung als sehr zurückhaltend beurteilt. Da gestützt auf § 9 BNO jedoch der Gemeinderat im Rahmen von Gestaltungsplänen (mit entsprechenden Qualitätsvorgaben gemäss § 21 BauG) bis zu zwei zusätzliche Geschosse bewilligen kann, sind die Festlegungen insgesamt sachgerecht. Die gezielte qualitative Entwicklung der Zentren liegt im kantonalen Interesse.

Für die historischen Ortskerne werden Kernzonen festgelegt. Die Bestimmungen zielen darauf ab, das vorhandene Gesamtbild zu erhalten und angepasste Umbauten/Neubauten zu ermöglichen. Positiv beurteilt wird, dass der Gemeinderat bei substanziellen Eingriffen eine fachliche Beratung gewährleistet und andererseits die Grundeigentümer verpflichtet, ihre Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung zu melden (§ 16 Abs. 4 BNO).

### **Erneuerungszone**

Verschiedene Areale mit sehr heterogener Überbauung werden einer neu geschaffenen Erneuerungszone zugewiesen. Diese dient der baulichen Erneuerung und Weiterentwicklung. Als Ausgangslage dient der Bestand. Die konkreten Massnahmen sind in einem Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen festzulegen. Dies ist sachgerecht.

### **Schlüsselareale für die Innenentwicklung**

Als eigentliche Schlüsselareale für die Innenentwicklung können die mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Areale Breitacker (W2), Römerstrasse-Bachstrasse (W2) und die Einzonungsflächen "Im Winkel" (W3, W4) bezeichnet werden. Da mit einem Gestaltungsplan (gestützt auf § 9 BNO) mit guter städtebaulicher Gesamtqualität eine weitere Innenentwicklung möglich ist, bestehen gute Voraussetzungen zur Erreichung der Ziele des neuen Richtplans. Die Zielvorgaben im Anhang II der BNO sind sachgerecht.

### **Einzonungen/Auszonungen**

Durch die Anpassungen an die aktuellen Vermessungsdaten, die Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie Ein-/Auszonungen ergibt sich eine Erweiterung der Bauzone um 10,28 ha. Die Einzonungen setzen sich zusammen aus der Einzonung Siedlungsgebiet im Gebiet "Winkel", der beschriebenen Einzonung im Geissenschachen sowie Einzonungen im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplanbeschluss 3.5 (vgl. Tabelle).

Im Zusammenhang mit den Einzonungen in Windisch ist in Brugg die Auszonung von 2,90 ha im Gebiet Rinikerächer von Bedeutung, welche als Teilkompensation für die Einzonung im Geissenschachen dient. Dank dieser Auszonung einer nicht benötigten Fläche kann die aus rechtlichen Gründen bedingte Einzonung der Grünzone auf der Schacheninsel vollzogen werden.

### Bauzonenbilanz

| Richtplananweisung                                                                                       | Flächenbilanz<br>Brugg (ha),<br>auszugsweise | Flächenbilanz<br>Windisch (ha) | Total<br>(ha) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| Einzonung Siedlungsgebiet (1.2/3.1)                                                                      |                                              | 4,38                           | 4,38          |
| Einzonung rechtmässig erstellte Bauten (3.5 b)                                                           |                                              | 0,02                           | 0,54          |
| Einzonung mit Freihaltezweck (3.5 c)                                                                     |                                              | 0,39                           | 0,39          |
| Einzonung Anpassung Zonenrandstrassen (3.5 d)                                                            |                                              | 0,01                           | 1,76          |
| Auszonung Bauzonen 3.5                                                                                   |                                              | - 0,17                         | 0,40          |
| Auszonung Siedlungsgebiet als Kompensation (1.2)                                                         | -2,90                                        | 0                              | -2,90         |
| Einzonung Siedlungsgebiet mit Kompensation<br>("Geisseschache")                                          |                                              | 2,90                           | 2,90          |
| Einzonung Siedlungsgebiet gemäss Richtplankapitel<br>S 1.2, Planungsgrundsatz B lit. c ("Geisseschache") |                                              | 2,75                           | 2,75          |

Die Gemeinde Windisch sieht die Einzonung des Gebiets "Im Winkel" vor. Das Gebiet liegt innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A. Der Abzug an Fruchtfolgefächern ist daher bereits erfolgt.

Die beantragte Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1. Insbesondere erfolgt die Erweiterung der Bauzonen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und ist gestützt auf die gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau (R 1) regional erwartete Bevölkerungsentwicklung begründet.

Sowohl die erforderlichen Mindestdichten und Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 gemäss Richtplankapitel S 1.2, als auch ein hinsichtlich Art. 15 RPG konformes Fassungsvermögen (inklusive innere Nutzungsreserven) sind gewährleistet.

Die Sicherstellung der weiteren Anforderungen gemäss § 4 Bauverordnung, BauV (Konzepte und Massnahmen zugunsten einer hohen Siedlungsqualität und zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr) ist mit den entsprechenden Bestimmungen in der BNO gegeben (Grundzonierung/Gestaltungsplanpflicht).

### Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Grössere Flächen der Wohnzone W2, welche sich dafür eignen, sind mit einer "Nachverdichtungszone" überlagert worden (sogenannte Sonderbauvorschriften). Der Gemeinderat kann gestützt auf § 6 Abs. 2 BNO in diesen Gebieten maximal drei Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise und eine Ausnützungsziffer von 0,6 bewilligen, wenn definierte qualitative Kriterien erfüllt sind. Diese Nachverdichtungsgebiete sind (nachbarrechtlich) nicht unproblematisch. Die in der BNO verankerten Voraussetzungen sind jedoch überzeugend, sofern die Baubewilligungsbehörde diesbezüglich eine gute Praxis entwickelt. Es wird der Beizug einer Fachkommission empfohlen.

Dem gegenüber stehen die neu festgesetzten Quartiererhaltungszonen. Diese dienen dem Erhalt und der massvollen Weiterentwicklung von in sich geschlossenen Ortsteilen von hoher Siedlungsqualität. In diesen Zonen kann der Gemeinderat unter festgelegten Rahmenbedingungen (vgl. § 20 Abs. 2 BNO) Abweichungen von der Baumasse bewilligen oder sogar anordnen.

#### *Hochhausstandorte (vom Einwohnerrat zurückgewiesen)*

Im Bauzonenplan ebenfalls als parzellenscharfe Festlegung vorgesehen waren einzelne überlagerte Hochhausstandorte. Als Grundlage für die Festlegung haben die beiden Gemeinden ein Hochhauskonzept erarbeitet. Dieses enthält begründete Ausschlussgebiete, aber auch mögliche Hochhausstandorte im Sinne einer Positivplanung. Beide Elemente sind grundeigentümerverbindlich in die BNO aufgenommen worden, die potenziellen Hochhausstandorte mit Angaben zur maximalen Höhenkote in Meter über Meer. Dies liegt im Ermessen der Gemeinden. Hochhäuser sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Für allfällige zusätzliche Hochhausstandorte hat der Gemeinderat gegebenenfalls ein ergänzendes Hochhauskonzept zu erlassen, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung zu berücksichtigen ist. Die Verfahren und die Qualitätsvorgaben sind sachgerecht.

Die beschriebenen Festlegungen im Bauzonenplan und in der BNO (§ 7) wurden mit Einwohnerratsbeschluss vom 7. November 2018 zurückgewiesen und sind daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage.

#### **Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet**

Die Gemeinde Windisch bezeichnet diverse spezielle Bauzonen. Nach wie vor bestehen bleibt die Zone "Waffenplatz", in welcher Bauten auf das Stadt- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen haben. Weitere spezifische Zonen sind die Zone "Reisezentrum", die Zonen "alte Spinnerei" und "Kunzareal" sowie die Spezialzone "Königsfelden". Die Vorschriften sind auf die spezifischen Nutzungen zugeschnitten und sachgerecht.

Ebenfalls situations- und sachgerecht sind die im Siedlungsgebiet vorgesehenen Freihaltezonen, Grünzonen und Familiengartenzonen.

#### **3.4.5 Siedlungsqualität**

##### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Die wichtigsten grösseren noch unüberbauten Areale oder Gebiete mit Entwicklungspotential sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Anhang I der BNO sind für die einzelnen Gebiete die Zielvorgaben formuliert. Diese sind, soweit sie beurteilt werden können, sachgerecht.

##### **Ortsbildentwicklung**

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Rechtsprechung des Bundes zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (Gesamt-schau) und Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und Interessenabwägung zwingend erforderlich ist. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Das ISOS bildet eine wesentliche Grundlage für die Zonierung und die entsprechenden Bauvorschriften (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1, 1.2).

Im Planungsgebiet liegen nachfolgende Inventarisierungen des ISOS vor:

- Das Ortsbild von Königsfelden ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft.

Das ISOS wurde bei der Zonenzuweisung als Grundlage berücksichtigt. Wichtige typische Gebietsstrukturen wurden mit der Quartiererhaltungszone überlagert. Die Ziele und Vorgaben sind in § 20 BNO festgelegt. Dies gibt der Gemeinde die Rechtsgrundlage, die gebietstypischen Strukturmerkmale solcher Gebiete wie Traufhöhen, Dachformen, Gebäudegrundflächen oder Freiräume im Interesse eines besseren Erscheinungsbilds zu erhalten. Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Baumassen gemäss § 13 BNO bewilligen oder sogar anordnen.

Das gewählte Vorgehen verlangt eine klare und kohärente Praxis der Baubewilligungsbehörde. Zudem wäre wünschenswert, wenn die Gemeinde die konkreten Strukturelemente solcher Gebiete bestimmen und festlegen würde; dies auch im Sinne der Transparenz bezüglich den Betroffenen.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Gemeinde Windisch sieht vor, 96 % der Bauinventarobjekte in kommunale Substanzschutzobjekte umzusetzen, was sehr erfreulich ist. Es fehlen die beiden Objekte Einfamilienhäuser Habsburgerstrasse 9–22 (WIN944) und Einfamilienhäuser Arenastrasse 1–18 / Klosterzelgstrasse 11 / Römerstrasse 12 (WIN946). Beide Siedlungen liegen in der Quartiererhaltungszone mit Strukturhalt, die jedoch keinen Substanzschutz beinhaltet.

Mit der Aufnahme der zwei Objekte WIN944 und WIN946 in den kommunalen Substanzschutz könnte die Zielsetzung der Quartiererhaltungszone gestärkt werden. Alternativ wäre eine Stärkung des § 20 BNO bezüglich Substanzschutz mittels einer geeigneten Formulierung zu prüfen.

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

§ 54 Abs. 2 BauG setzt einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) voraus, wenn die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 BauG hinaus begrenzt wird. Das Verbot von Parkfeldern in der Parkierungszone A stellt eine solche Begrenzung dar. Der KGV ist zudem ideal um Siedlung und Verkehr auch bei Nutzungsplanungen aufeinander abzustimmen.

Der gemeinsame KGV Brugg und Windisch wurde am 13. November 2017 genehmigt. Er wurde als fundiert gewürdigt. Es ist davon auszugehen, dass das OASE-Projekt (Regionale Gesamtverkehrskonzept Ostaargau) mittel-/langfristig zu einer Anpassung des KGV führen wird und auch Auswirkungen auf die Nutzungsplanung haben dürfte. Dies ist parallel zur Weiterentwicklung dieses Projekts zu beachten.

§ 3 Abs. 2 lit. k und m BNO definiert für die Planung relevante Grundsätze. Dies wird begrüsst.

#### **Stark belastete Verkehrsachsen**

Die Gemeinden sind gestützt auf den Beschluss 1.3 des Richtplankapitels S 1.1 verpflichtet, belastete Verkehrsachsen ( $DTV^1 > 15'000$ ) durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten. Verkehrsachsen sind wichtige städtische Freiräume, auch wenn die Funktion der Strasse in der Regel im Vordergrund steht.

Es wird begrüsst, dass die Gemeinde mit § 8 BNO einen speziellen Artikel zur Aufwertung der Siedlungs- und Strassenräume aufgenommen hat. Die zwar richtigen, aber doch recht abstrakten Ziele in der BNO sind mit Entwicklungsstudien für wichtige Abschnitte zu konkretisieren (beispielsweise im Sinne der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse, Stadt Brugg). Der Gemeinde wird empfohlen, diese

---

<sup>1</sup> durchschnittlicher täglicher Verkehr

Arbeit zur Stärkung der Innenentwicklungsstrategie entlang der wichtigen Verkehrsachsen baldmöglichst an die Hand zu nehmen.

Laut § 8 Abs. 2 lit. b BNO dient die Aufwertung der Siedlungs- und Strassenräume als Mittel zur Erreichung der als Ziel formulierten Direkterschliessung für publikumsorientierte Nutzungen. Diese Zielsetzung ist vertretbar, kann aber auch falsche Erwartungen wecken: Ziel ist eine Aufwertung der Siedlungs- und Strassenräume. Ob die Direkterschliessung für dieses Ziel ein geeignetes Mittel ist, muss fallweise geprüft werden.

### **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)**

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.3) ist das Areal Brugg/Windisch Vision Mitte mit den Vorrangnutzungen arbeitsplatzintensive Nutzungen und Nutzungen mit hohem Personenverkehr und das Areal West mit der Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzungen festgesetzt. Das Gebiet Areal West ist mit der separaten Teilrevision "Arbeitszone Rütene" bereits grundeigentümerverbindlich umgesetzt worden. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung setzt auch Anliegen für das Areal Brugg/Windisch Mitte sachgerecht um.

### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Gemäss Eingabe sind in verschiedenen Zonen Verkaufsnutzungen zulässig, aber im Ausmass beziehungsweise der Intensität eingeschränkt. In der Zentrumszone sind keine Limitierungen vorgesehen. In der Zone Campus sind Fachmärkte nicht zugelassen und publikums- und verkehrsintensive Verkaufsnutzungen auf ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von maximal 3'000 m<sup>2</sup> limitiert. Einzelne weitere Läden dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> aufweisen. Insgesamt ist die Verkaufsfläche auf 5'000 m<sup>2</sup> begrenzt. In der Kernzone sind Nettoladenflächen bis maximal 300 m<sup>2</sup> pro Betrieb zugelassen. Dasselbe gilt für die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4. Fachmärkte und Einkaufszentren sind in den WA-Zonen explizit ausgeschlossen. Die Obergrenze für die Nettoladenfläche von 300 m<sup>2</sup> gilt ebenfalls in der Arbeitszone Rütene. Hier gilt die zusätzliche Einschränkung, dass es sich nur um Verkaufsnutzung im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort handeln darf. In den Wohnzonen und den Arbeitszonen I und II sind Verkaufsnutzungen weder als Zonenzweck noch als zulässige (zonenkonforme) Nutzungen aufgeführt.

Die Vorgaben zu den verkehrsintensiven Nutzungen sind sachgerecht und unterstützen die Zielsetzungen gemäss kantonalem Richtplan.

### **Parkierung**

Es wird festgehalten, dass § 56 Abs. 5 BNO nur im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommt (vgl. § 43 Abs. 3 BauV).

### **Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm 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 (§ 33 BauG).

§ 28i BauG verlangt, dass der Gemeinderat bei einer Neueinzonung eines Grundstücks eine Frist für die Überbauung festlegt, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. Da die Gemeinde Windisch, mit Ausnahme der marginalen Einzonungen im Sinne des Anordnungsspielraums, nur eine namhafte Einzonung im Gebiet "Winkel" vornimmt, legt sie ein Erschliessungsprogramm vor, welches sich auf dieses Teilgebiet beschränkt. Dieses Vorgehen ist im vorliegenden Fall sachgerecht.

## **Abstimmung zwischen Nutzungsplanung und Projekt OASE**

Seit 2014 ist das Konzept Ostaargauer Strassenentwicklung (OASE) ein zentrales Planungsthema. Mit diesem Gesamtkonzept sollen die Regionen Baden/Wettingen und Brugg/Windisch vom hohen Verkehrsaufkommen entlastet und das Untere Aaretal besser an die Zentren und die Autobahn A1/A3 angebunden werden. Die Planungsabsichten sind dem Gemeinderat Windisch bekannt.

Während der Vorprüfungsphase der vorliegenden Planung sind zwei Varianten im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen worden. Zwischenzeitlich wurde das Konzept für den Eintrag im Richtplan auf Stufe Festsetzung weiterentwickelt, wobei auch die drei betroffenen Regionalplanungsregionen (Baden, Brugg und Zurzibiet) und 12 Gemeinden im OASE-Perimeter miteinbezogen wurden. Die je zwei Strassenvarianten in den Räumen Baden und Brugg-Windisch aus dem Zwischenergebnis im Richtplan wurden vertieft und je eine Bestvariante für Baden-Wettingen und Brugg-Windisch erarbeitet. Zurzeit ist das öffentliche Anhörungsverfahren in Gang.

Die Nutzungsplanung wurde soweit möglich und auf der Grundlage des damaligen Planungsstands mit dem Projekt OASE abgestimmt.

Mit der Weiterplanung des Projekts OASE müssen mögliche Konflikte eruiert und negative Auswirkungen des Projekts minimiert werden.

### **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist korrekt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

#### **3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)**

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Gemäss den Grundlagen und Kenntnissen besteht kein Bedarf.

#### **3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland**

Die Anliegen des Naturschutzes sind in der vorliegenden Planung gut umgesetzt worden. Die drei Auengebiete sowie die Amphibienlaichgebiete sind im Kulturlandplan ausreichend berücksichtigt.

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes [DZV]) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Den Vertragspartnern wird im Rahmen der Ausarbeitung der Verträge jeweils zugesichert, dass die Beteiligung freiwillig und die Verträge kündbar sind. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung als Schutzzone widerspricht diesem Grundsatz.

In begründeten Ausnahmefällen (ausserordentliche Naturwerte) oder wenn das Einverständnis des Grundeigentümers/Bewirtschafters vorliegt, können diese Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden.

Für folgende Elemente, die bereits als ökologische Ausgleichsflächen gemäss DZV erfasst sind, erfolgt eine Festlegung einer grundeigentümerverbindlichen Schutzzone. Es wird auf die Ausführungen im Planungsbericht verwiesen. Weiter wird davon ausgegangen, dass das Einverständnis der Grundeigentümer und Bewirtschafter der betroffenen Parzellen eingeholt wurde. Gegen die Festlegungen wurden weder Anträge im Mitwirkungsverfahren gestellt noch Einwendungen erhoben.

- Gebiet Chalch, Parzelle 493

Die heutige Freihaltezone wird in eine Naturschutzzone (Fromentalwiese) umgezont. Es handelt sich um eine Restfläche zwischen Wald und Strasse. Die Gemeinde hält an der Festlegung der Fläche als grundeigentümerverbindliche Schutzzone fest (vgl. Planungsbericht Seite 82).

- Gebiet Moos/Matteschache sowie Gebiet Bad

Im Gebiet Moos/Matteschache werden eine grossflächige Fromentalwiese entlang des Waldrandes sowie einige neue Hecken festgelegt werden. Es handelt sich um ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB). Im Gebiet Bad ist die Unterschutzstellung bestehender Hecken vorgesehen. Die Gemeinde hält an diesen Festlegungen fest (vgl. Planungsbericht Seite 20).

Bezüglich der Vorschriften ergeben sich folgende marginale Hinweise:

§ 41 Abs. 1 BNO: Der Auenschutzpark dient der Erhaltung und Förderung der auentypischen einheimischen Pflanzen- und Tierwelt, ihrer ökologischen Voraussetzungen sowie der natürlichen Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts. Die in der Bestimmung zudem erwähnte "extensive Erholung" darf dem übergeordneten Recht nicht widersprechen (vgl. Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung [AuenVO] Art. 4 Abs. 1). § 41 Abs. 3 der BNO verlangt richtigerweise, dass die verschiedenen Interessen – inklusive Erholung – aufeinander abzustimmen sind und mit dem Schutzziel in Einklang stehen müssen.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) vom 4. September 2007.

#### **3.5.4 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG (ausserhalb Siedlungsgebiet)**

Die bisherige Spezialzone Geisseschache wird aufgrund der Nutzung und der Bauten in eine Grünzone umgezont. Damit wird die bisherige Nutzung planungsrechtlich legitimiert (vgl. Ziffer 3.4.3).

Die "Spezialzone Waffenplatz – Anlagen" wird als Spezialzone gemäss Art. 18 RPG definiert. Das Areal dient der militärischen Nutzung und der Naherholung. § 49 BNO hält fest, dass die Nutzungen aufeinander abzustimmen sind. Der breite Nutzungsmix ist konfliktrichtig. Für die Abstimmung der Interessen sind noch konkretere Grundlagen zu erarbeiten.

§ 49 BNO legt in Absatz 3 fest, dass im Herbst jeweils eine temporäre Gewerbeausstellung erlaubt ist. Mit jedem Baugesuch ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept einzureichen. Auf die umliegenden Naturwerte ist Rücksicht zu nehmen.

Allgemein sind Grossanlässe wie Gewerbeausstellungen, Messen, Feste, Konzerte, Sportanlässe und Ähnliches gewerbliche Nutzungen, die – finden sie regelmässig statt – in einer Bauzone stattfinden müssen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine temporäre Zusatznutzung eines Areals, welches zwar ausserhalb der Bauzone liegt, aber bereits intensiv durch das Militär genutzt wird. Durch eine zwar wiederkehrende, aber nur in beschränktem zeitlichem Ausmass stattfindende Zusatznutzung (eine Gewerbeausstellung/Jahr) findet im Hinblick auf die Auswirkungen auf Raum und Umwelt – bezogen auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls (Zone WP-A) – keine merkliche Intensivierung statt. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Mit geeigneten Massnahmen können Landschaft und die benachbarten Naturwerte geschont werden.

Gestützt auf die Gesamtinteressenabwägung kann die temporäre Zusatznutzung im Sinne der Erwägungen genehmigt werden. Die Gemeinde wird angehalten, einen angemessenen ökologischen Ausgleich zu erbringen (Aufwertungsmassnahmen).

Die Spezialzone Mülilmatt umfasst die Erholungsanlagen bei der Sportanlage entlang der Aare. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Die Gemeinde Windisch hat die Gewässerräume für alle betroffenen Gewässer unter Berücksichtigung der konkreten Situation sachgerecht umgesetzt. Auch die diesbezüglichen Vorschriften in der BNO sind sachgerecht.

##### **Grundwasser**

Die Gemeinde liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten (Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung).

##### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers). Es ist Aufgabe der Gemeinde, Auswirkungen der Nutzungsplanungsrevision auf die Siedlungsentwässerung zu thematisieren beziehungsweise zu prüfen. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

#### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde sachgerecht umgesetzt.

#### **3.6.3 Wald**

##### **Waldgrenzen**

Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision wurde das Waldgrenzenplanverfahren gemäss §§ 3 ff. alt Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) durchgeführt.

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der Waldgrenzen ist kantonsweit vom 1.–30. September 2019 erfolgt. Massgebend ist das rechtskräftig gewordene kantonale Waldareal.

Im Kulturlandplan wird das Gebiet "Rütene" speziell gekennzeichnet. Dieses Gebiet ist durch die Südwestumfahrung Brugg betroffen und Gegenstand einer separaten Teilrevision. Die abgebildeten Waldgrenzen und die Waldausscheidung stellen den rechtskräftigen zukünftigen Zustand dar, wenn die Rodungen und Ersatzaufforstungen für die Südwestumfahrung umgesetzt wurden.

##### **Naturschutzzonen im Wald**

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW) werden im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald festgelegt und in der BNO geregelt. Im Gebiet Schwingrüti wird ein Ausläufer nach wie vor nicht dargestellt (vgl. Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 20. November 2017). Die Gemeinde wird angehalten, die Naturschutzzone im Wald im Gebiet Schwingrüti bei der nächsten Teiländerung zu ergänzen.

### **3.6.4 Umweltschutz**

#### **Energie**

Der Richtplan (Kapitel E), das Energiegesetz (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest.

Die Gemeinde hat bezüglich Energie einzelne spezifische Festsetzungen definiert. Ausserdem soll gemäss Planungsbericht im Rahmen der Gebietsplanungen hinsichtlich der Anforderungen bei Sondernutzungsplanungen erhöhte Vorgaben zur Energie gemacht werden.

#### **Belastete Standorte und Altlasten**

Auf dem Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "[www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch)" eingesehen werden. Im Planungsbericht ist die Problematik der Altlasten sachgerecht dargestellt.

### **3.6.5 Archäologie**

Die Bedeutung und der Schutz der archäologischen Hinterlassenschaften haben sowohl im, der vorliegenden Planung zugrundeliegenden Räumlichen Entwicklungsleitbild (RELB) Aufnahme gefunden, wie auch in der Nutzungsplanungsrevision selber.

Die Festlegung von archäologischen Schutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen in der BNO für den künftigen Schutz ausgewählter noch verbliebener archäologischer Hinterlassenschaften des einstigen keltischen Oppidums in Unterwindisch, des römischen Legionslagers VINDONISSA und des Kastells Altenburg ist positiv zu würdigen. Die Schutzzonen dienen auch der Vermeidung kostenintensiver archäologischer Untersuchungen, welche durch bodeninvasive Bauvorhaben ausgelöst werden könnten. Demselben Zweck – zumindest aber der Planungssicherheit zwischen Bauherrschaft und Kantonsarchäologie – sollen auch die Einträge in der BNO zu den archäologischen Fundstellen dienen. Dies auch im Hinblick auf die Vielzahl an baulichen Entwicklungsmassnahmen, welche die bedeutende archäologische Substanz gefährden.

Die Einträge zu den archäologischen Fundstellen sowie zu den Schutzzonen sind korrekt und vollständig übernommen worden. Die plangrafische Darstellung ist sachgerecht.

Die geplante Einzonung "Im Winkel" umfasst auch den Verlauf der wasserführenden römischen und frühneuzeitlichen Wasserleitung (Fst.Nr. 96(A)7 "Hausen–Dohlenzelg–Oberburg). Der Wasserleitungsabschnitt auf den massgeblich betroffenen Parzellen 1409, 1410 und 586 (Eigentum Staat Aargau) steht unter kantonalem Denkmalschutz und ist bei den weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die Wasserleitung darf in ihrer Funktion, Substanz und Zugänglichkeit nicht gefährdet werden. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist dies grundeigentümerverbindlich sicherzustellen.

Gemäss § 27 Abs. 1 BNO, dient die Zone Königsfelden (ZK) der umfassenden Erhaltung, Pflege, Ergänzung und Vermittlung der kulturgeschichtlich und archäologisch bedeutsamen Bauten, Anlagen und Freiräume sowie dem Betrieb der PDAG (Psychiatrische Dienste Aargau AG). Absatz 2 Bst. c hält fest, dass die Pflege und Entwicklung der Park- und Freiraumsubstanz nach denkmalpflegerischen, archäologischen, museologischen und klinikspezifischen Gesichtspunkten zu erfolgen hat und mittels Pflegekonzept sicherzustellen ist. Für die Vermittlung des römischen und mittelalterlichen Kulturerbes sind zeitlich befristete Bauten und Fahrnisse zulässig.

### **3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Die Darstellung der historischen Verkehrswege im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans ist vollständig und sachgerecht.

### 3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde Windisch übernimmt in ihrer neuen BNO die Begriffe und Messweise der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

Nach der öffentlichen Auflage wurde § 17 Abs. 2 BNO (Wohn- und Arbeitszonen) mit der Regelung ergänzt, dass bei bestehenden Betrieben die Nettoladenfläche um einmalig um maximal 20 % erweitert werden darf. Diese Ergänzung ist im Sinne der Bestandesgarantie vertretbar. Die Gemeinde wird aber darauf hingewiesen, dass die behördenverbindlichen Vorgaben von Richtplankapitel S 3.1 einzuhalten sind. Soll ausserhalb des Kern- und Zentrumsgebiets pro Standort im Sinne des Richtplans die gesamthafte Nettoladenfläche von 3'000 m<sup>2</sup> überschritten werden, ist ein Richtplanverfahren notwendig (Standortfestsetzung im Einzelfall).

Die BNO ist sachgerecht und unterstützt die übergeordneten und kommunalen Ziele (insbesondere der qualitativen Innenentwicklung).

### 3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

Parzellen: 196, 562, 565, 550, 551, 585, 562, 2555, 2684, 550, 565, 566, 586, 1409, 1410, 2428, 1291, 928, 933, 926, 929, 930, 931, 932, 934, 935, 1001, ~~4288~~<sup>\*</sup>, 1889, 2552, 358, 1578, 2119, 2571, 3141, 1637

\* Vgl. Ziffer 1.3 und Dispositiv 2, 4. Absatz. Die Parzelle verbleibt vorerst in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre; vgl. Hinweis im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 20. November 2017). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht (Kapitel 6.8) Zeithorizonte zur Überbauung auf. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Gemeinde die entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden und die Gemeinden dem verbindlichen Auftrag von § 28i und § 29j BauG nachkommt.

### Ergebnis

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

## Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen vom Einwohnerrat Windisch am 7. November 2018, wird, bereinigt durch die Beschwerdeentscheide unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Für die Vorlage werden folgende Auflagen beschlossen:

- Die Neueinzonung der Grünzone im Gebiet Geissenschachen erfolgt unter der Bedingung, dass die kompensatorische Auszonung von 2,9 ha Freizeitzone im Gebiet Rinikerächer, Stadt Brugg, innert fünf Jahren ab dieser Genehmigung rechtskräftig erfolgt. Andernfalls fällt die Umzonung dahin.
- Mit dem Dahinfallen der Neueinzonung der Grünzone im Gebiet Geissenschachen gelten für dieses Areal ab diesem Datum automatisch die Bestimmungen gemäss Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und der Richtplan wird durch Fortschreibung wieder in den Zustand vor der Richtplananpassung zurückgeführt. Über die Zuweisung zu einer geeigneten Nichtbauzone ist in einem separaten Verfahren zu entscheiden.
- Der Beschluss des Einwohnerrats Windisch vom 7. November 2018 wird in Bezug auf die Parzelle 2014 aufgehoben; die Parzelle 2014 wird der Zone W3 zugewiesen.
- Der Beschluss des Einwohnerrats Windisch vom 7. November 2018 wird in Bezug auf den Bereich der Parzelle 1288, der aktuell der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist, aufgehoben; der betreffende Bereich der Parzelle 1288 verbleibt vorerst in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Angelegenheit wird zu neuem Entscheid an den Einwohnerrat zurückgewiesen.
- Das im Anhang III "Bauen unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" als WIN930 verzeichnete Objekt ("Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg") auf Parzelle 1279 wird vorerst von der Genehmigung ausgenommen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren. Gleichzeitig informiert sie die von den Auflagen und Feststellung gemäss Dispositiv 2 betroffenen Grundeigentümer.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

### Verteiler

- Gemeinderat, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch (per A-Post Plus und mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- (2) Luc Humbel, Rechtsanwalt, Postfach 460, 5201 Brugg ( [REDACTED] )
- (2) Christian Bär, LL.M., Rechtsanwalt, Postfach 3704, 5001 Aarau ( [REDACTED] )
- (2) MLaw Thomas Stössel, Rechtsanwalt, Postfach 2223, 8401 Winterthur ( [REDACTED] )



- [REDACTED]
- (2) Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Postfach 2119, 5001 Aarau ([REDACTED])
- (2) Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Postfach 1444, 5401 Baden (f [REDACTED])
- (2) Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Postfach 1444, 5401 Baden ([REDACTED])
- (2) MLaw Raphael Haltiner, Rechtsanwalt, Postfach 507, 5201 Brugg ([REDACTED])
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. Mai 2020

Versand: 11. Mai 2020

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000475

**Gemeinde Windisch; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision – Baute unter kommunalem Schutz WIN930 – Rückweisungsänderungen; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                           |
|------------------------------------|-------------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 20. November 2017                         |
| Mitwirkung                         | 31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017       |
| Öffentliche Auflage                | 26. Februar 2018 bis 27. März 2018        |
| Beschluss Einwohnerrat             | 7. November 2018                          |
| Beschluss Einwohnerrat             | 23. Oktober 2019 (Rückweisungsänderungen) |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 31. Januar 2020 (Rückweisungsänderungen)  |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 7. Februar 2020 (Rückweisungsänderungen)  |

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, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

###### 1.3 Rechtsschutz

Der Regierungsrat hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Beschluss (RRB) Nr. 2019-001558 am 18. Dezember 2019 koordiniert mit mehreren Beschwerdeentscheiden genehmigt. Eine der Beschwerden konnte zum damaligen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Der Beschwerdegegenstand (Baute unter kommunalem Schutz) wurde deshalb von der Genehmigung ausgenommen. Diese Beschwerde wird nun abgewiesen. Aus diesem Beschwerdeverfahren ergeben sich somit keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung hinsichtlich Schutzobjekt WIN930 erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid (vgl. Ziffern 2.1 und 3.4.1).

Zur Vorlage der nachfolgend aufgeführten Rückweisungsänderungen sind keine Beschwerden eingereicht worden.

## **2. Die Vorlage im Überblick**

Die vom Einwohnerrat Windisch am 7. November 2018 beschlossene und im RRB Nr. 2019-001558 ausgenommene Festlegung des in Anhang III "Bauen unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" als WIN930 verzeichneten Objekts ("Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg") auf der Parzelle 1279 als Baute unter kommunalem Schutz (Substanzschutzobjekt) kann genehmigt werden.

Zudem liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Windisch am 23. Oktober 2019 beschlossenen Vorlage zur Genehmigung vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Teiländerung Nutzungsplanung, § 18 Abs. 2 BNO

Die verbindlichen Teile der Rückweisungsänderungen sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 15. November 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

### **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 7. November 2018 folgende Rückweisungen beschlossen:

- § 18 Abs. 2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Wohnzonen hinsichtlich der Definition von zusätzlichen Wohneinheiten in der Wohnzone W3/W4.
- Umzonung Kindergarten Dohlenzelg von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) in die Wohnzone W2.
- § 7 BNO – Hochhäuser; diese Rückweisung ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

In der Folge wurde die Planung in den zurückgewiesenen Punkten überarbeitet und dem Einwohnerrat zur erneuten Beschlussfassung vorgelegt. Ziel ist, die Gesamtrevision hinsichtlich der überprüften und überarbeiteten Festlegungen sowie hinsichtlich der bisher von der Genehmigung ausgenommenen Festlegung genehmigen zu lassen.

### **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Der Einwohnerrat hat die beschriebenen Änderungen ohne Vorprüfung durch die kantonalen Stellen beschlossen.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 Überprüfungsbefugnis**

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).

#### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

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

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Die regionale Abstimmung ist im Rahmen der genehmigten Gesamtrevision erfolgt. Die vorliegenden Einzelaspekte haben keine überörtlichen Auswirkungen und bedürfen keiner weiteren regionalen Abstimmung.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **Kindergarten Dohlenzelg**

Die Gemeinde hat die Rückweisung der ursprünglich beabsichtigten Umzonung von der OeBA-Zone in die Wohnzone W2 überprüft und entschieden, auf die Umzonung der rund 1'700 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle 2552 zu verzichten. Gemeinde- und Einwohnerrat schliessen sich der Rückweisungsbe-gründung an, wonach auch zukünftig und unabhängig von der Nutzung als Kindergarten der Bedarf für eine öffentliche Nutzung zugunsten des Quartiers gegeben ist. Für die detaillierte Begründung kann auf die Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3) verwiesen werden.

Die Auswirkungen auf das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen sowie die Innenentwicklung (Vorgaben kantonaler Richtplan) bleiben vernachlässigbar.

#### **3.4.1 Siedlungsqualität**

##### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Beschwerde gegen die Festlegung des Verwaltungsgebäudes der Kabelwerke Brugg (Objekt WIN930) als Baute unter kommunalem Schutz (bis anhin Volumenschutzobjekt) wird abgewiesen. Es wird auf die Erwägungen des entsprechenden Regierungsratsbeschlusses verwiesen. Somit kann Objekt WIN930 gemäss Anhang III "Bauen unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" genehmigt werden.

### **3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

§ 18 Abs. 2 BNO soll die Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den Zonen W3 und W4 regulieren, und dabei sicherstellen, dass auch solche Bauten einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. An dieser Bestimmung wird festgehalten. Um der Begründung für die Zurückweisung Rechnung zu tragen, wurde die Regelung verständlicher formuliert und mit einer Bestimmung zum Besitzstand bestehender Bauten ergänzt. Neubauten von "zusammengebauten Einfamilienhäusern oder andere Bauten" müssen mindestens drei Wohneinheiten umfassen. Die Erweiterung von bestehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern über den Besitzstand hinaus ist zulässig, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Diese Regelung ist sachgerecht und rechtmässig.

## **4. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen vom Einwohnerrat Windisch am 7. November 2018, wird hinsichtlich des im Anhang III "Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 44 BNO" als WIN930 verzeichneten Objekts ("Verwaltungsgebäude Kabelwerke Brugg") auf der Parzelle 1279 genehmigt.

2.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision – Rückweisungsänderungen, beschlossen vom Einwohnerrat Windisch am 23. Oktober 2019, wird genehmigt.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatsschreiberin

### Verteiler

- (2) Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Postfach 1444, 5401 Baden ( [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] )
- (2) Luc Humbel, Rechtsanwalt, Postfach 460, 5201 Brugg (f [REDACTED]  
[REDACTED] )
- Gemeinderat, Dohlenzelgstrasse 6, 5210 Windisch (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, ferner 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.