

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 24. März 2021

Versand: 30. März 2021

Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000339

Gemeinde Brugg; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahmen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	21. November 2017
Mitwirkung	31. Oktober 2016 bis 4. Januar 2017
Öffentliche Auflage	26. Februar 2018 bis 27. März 2018
Beschluss Einwohnerrat	22. November 2019
Eingereicht zur Genehmigung	17. Februar 2020 und 4. Januar 2021 ¹
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Februar 2020

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) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden.

Es ist noch eine Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes pendent. Betreffend diese Beschwerde wurde zwischen dem Beschwerdeführer und der Einwohnergemeinde im Hinblick auf die Teilgenehmigung im Dezember 2020 eine Vereinbarung getroffen. Daraufhin sind folgende Aspekte der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von der Teilgenehmigung ausgeschlossen:

- nicht vom Bauinventar in den kommunalen Schutzbereich überführte potenzielle Schutzobjekte (betrifft Beschwerdeantrag 4);
- die Zonierung im Bereich des ISOS²-Perimeters 04 und I sowie die gesamte Altstadtzone gemäss Plan in der Anlage (betrifft Beschwerdeantrag 2);
- die Neuformulierung von § 17 Abs. 1 und 3 BNO (betrifft Beschwerdeantrag 3);

¹ Antrag zur Teilgenehmigung

² Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

- die Neuformulierung von § 45 Abs. 4 BNO (betrifft Beschwerdeantrag 5);
- die Ergänzung von § 65 BNO mit einem neuen Absatz 5 (betrifft Beschwerdeantrag 7).

Weiter wurde dabei in Bezug auf die beantragte Ergänzung von § 65 BNO mit einem neuen Absatz betreffend die Einführung einer Stadtbildkommission Folgendes vereinbart:

Die Abteilung Planung und Bau Brugg informiert den Aargauer Heimatschutz über bedeutende und in besonders sensiblen Gebieten gelegene Baueingaben und gestattet dem Heimatschutz, zu diesen Bauvorhaben ein Fachgutachten einzufordern, so lange der Beschwerdeentscheid zur Stadtbildkommission gemäss Beschwerdeantrag 7 (Ergänzung § 65 BNO mit Abs. 5) ausstehend ist.

Der Stadtrat Brugg beantragt entsprechend mit seinem Beschluss vom 23. Dezember 2020 im Rahmen des Antrags auf Teilgenehmigung, dass folgende von der Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes betroffenen Inhalte aus der Teilgenehmigung der Nutzungsplanung auszuschliessen beziehungsweise mit einem Hinweis zum Rechtsmittelverfahren zu ergänzen sind:

"a) Im Bauzonen- und Kulturlandplan:

- *die Zonierungen der Gebiete ISOS B04 und U-Zo-I*
- *die Altstadtzone*
- *die Zentrumszone*

b) In der BNO:

- *§ 17 BNO (Zentrumszone)*
- *§ 45 Abs. 4 BNO (Bauten unter kommunalem Schutz)*
- *§ 65 rev. BNO: Ergänzung Hinweis: "Bis zum Abschluss des Rechtsmittelverfahrens betreffend Einsetzung einer Stadtbildkommission ist bei bedeutenden Bauvorhaben oder solchen in besonders sensiblen Gebieten die Einholung eines Gutachtens vorbehalten."*
- *Anhang III BNO: (Bauten unter kommunalem Schutz) Ergänzung Hinweis: "Die Liste in Anhang III ist aufgrund von Beschwerdeverfahren und der Rückweisungen nicht als abschliessend zu betrachten: Sie steht unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen des Beschwerdeverfahrens und der Bearbeitung der Rückweisungen nicht weitere Objekte aufgenommen werden."*

Mit dem vom Stadtrat beantragten Ausschluss der Altstadt- und Zentrumszone von der Genehmigung sind konsequenterweise auch die entsprechenden Regelungen der fraglichen Zonen in § 13 (Übersicht und Baumasse) sowie die Zonenvorschrift von § 14 (Altstadtzone) von der Genehmigung auszunehmen.

Die besagten Inhalte sind folglich einstweilen von der Genehmigung auszunehmen; über sie wird in dem noch pendenten Beschwerdeverfahren beziehungsweise in einem weiteren Genehmigungsverfahren entschieden. In den betroffenen Teilgebieten gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan gilt die Zonierung des rechtskräftigen Bauzonenplans der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inklusive Teiländerungen). Vorbehalten bleibt der Erlass allfällig erforderlicher Plansicherungsmassnahmen gemäss § 29 BauG (Planungszone) und § 30 BauG (Bausperre).

Aus dem zweiten Beschwerdeverfahren, über welches zeitgleich mit der vorliegenden Genehmigung entschieden wird, ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der vom Einwohnerrat Brugg am 22. November 2019 beschlossenen Vorlage vor, mit Ausnahme der von der Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes betroffenen Planungsinhalte gemäss Ziffer 1.3:

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

Folgende Planungsinhalte wurden vom Einwohnerrat zur Überprüfung beziehungsweise Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen:

Bestandteile der BNO:

- § 7 und § 85 Abs. 2 BNO Hochhäuser
- § 16 Abs. 5 BNO Zone Campus
- § 23 Abs. 1 und 4 BNO Arbeitszone I
- § 24 Abs. 1 und 4 BNO Arbeitszone II
- § 42 Abs. 1 und 2 BNO Auenschutzpark
- § 58 BNO Anordnung Parkierung – neuer Absatz
- § 59 Abs. 1 BNO autoarme und autofreie Nutzungen
- § 60 Abs. 1 BNO Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge
- § 69 Abs. 1 BNO Aussenraumgestaltung
- § 70 BNO Einfriedungen, Lärmschutzwände, Stützmauern
- § 74 BNO Ausnützungsziffer – neuer Absatz
- Anhang III, Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO – Aufnahme zusätzlicher Objekte
 - BRU908 Fröhlich-Scheune
 - BRU909 Villa Friedheim
 - BRU924 Bahnhofstrasse 20/22
 - BRU934 "Ammemähli"
 - BRU937 Villa Stapferstrasse 32
 - BRU939 Villa Paradiesstrasse 5
 - Ehemaliges Maschinenhaus des städtischen Elektrizitätswerks im Freudenstein

Zonenfestlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan

- Zeughaus 1, Teilfläche der Parzelle 125 in der Bauzone
- Parzellen 4092 und 5514
- Schaffen einer Zone für Fahrende zur Realisierung eines Standplatzes
- Hochhausstandorte mit Richthöhen

In den von den Rückweisungen betroffenen Teilgebieten gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan gilt die Zonierung des rechtskräftigen Bauzonenplans der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inklusive Teiländerungen). Vorbehalten bleibt der Erlass allfällig erforderlicher Plansicherungsmassnahmen gemäss § 29 BauG (Planungszone) und § 30 BauG (Bausperre).

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 16. Dezember 2020 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) umgesetzt werden. Die Zielsetzungen und die Planungsmassnahmen sind im Planungsbericht detailliert beschrieben.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 21. 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 Umsetzung der Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse sowie eine Überprüfung und Anpassung der Bauzonen im Gebiet Aegerte, wo zugunsten der Einzonung im Geisseschache (Windisch) eine grössere Fläche ausgezont wird. Entsprechend den Vorgaben werden die Gewässerräume festgelegt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Gegenstand sind insbesondere Änderungen der Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald. 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 ist 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 %/Jahr). 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 Brugg eine Siedlungserweiterung im Gebiet Aegerte vor, unter der Bedingung, dass es für einen Fahrendenplatz zu verwenden ist (vgl. Anhang 4 der Botschaft an den Grossen Rat [14.243]). Wird der Fahrendenplatz

nicht in der Gemeinde Brugg umgesetzt, so steht das Siedlungsgebiet nicht der Gemeinde Brugg zur Verfügung, sondern jener Gemeinde, die den Platz für die Fahrenden realisiert. Gestützt auf eine Standortevaluation verzichtete die Stadt Brugg in der Vorlage, welche dem Einwohnerrat zum Beschluss vorgelegt wurde, auf die Festlegung eines Standplatzes für Fahrende und somit auf die Einzonung im Gebiet Aegerten (Planungsbericht S. 35 und 51). Der Einwohnerrat hat diesen Entscheid mit Beschluss vom 22. November 2019 zurückgewiesen und einen Antrag auf erneute Prüfung einer Zone für Fahrende gestellt. Mit Schreiben vom 8. Mai 2020 beantragt der Stadtrat daher, die beiden gemäss Standortevaluation möglichen Standorte im Gebiet Wildschachen (Parzellen 2357 und 1543) sowie Aegerte (Parzelle 4237 sowie Teile von Parzellen 4192, 4193 und 4236) vorerst von der Genehmigung auszunehmen. Die betreffenden Flächen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan mit einer überlagernden roten Schraffur und der Nummer 5 gekennzeichnet und sind daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage.

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 sowie 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 gemäss Planungsbericht eine Fläche von total 300 (513,3) ha auf. Davon sind ca. 269,7 (466,4) ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 30,3 (46,8) ha unüberbaut, beziehungsweise stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 14,3 (25,3) ha Wohn- und Mischzonen, 8,5 (12,9) ha Arbeitsplatzzonen und ca. 6,3 (6,7) ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), Grünzonen oder Freizeitzone sowie 1,2 (1,9) ha Spezialzonen (Stand Februar 2018 gemäss Planungsbericht Anhang 4 und 6; in Klammer die Zahlen für den Gesamttraum Brugg/Windisch).

Von 2009–2015 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)³

Der Kanton geht gestützt auf das Raumkonzept (R 1) für 2030 von einem Planwert von gut 12'900 (21'700) Einwohnerinnen und Einwohnern (E) und für 2040 von 14'240 (23'270) E aus. Im Planungsbericht weisen die beiden Gemeinden Brugg und Windisch eine künftige Gesamtkapazität

³ Die hier aufgeführten Werte bezüglich Einwohnerzahlen beziehen sich allesamt auf die Gesamtplanung, inklusive der vorliegend von der Teilgenehmigung ausgenommenen Gebiete sowie auf den Stand vor der Fusion der Stadt Brugg mit Schinznach-Bad per 1. Januar 2020.

(inklusive realisierte Innenentwicklung) bis 2030 von rund 22'750 (bis 2040 von rund 24'000) Personen aus. Die Gesamtkapazität liegt damit leicht höher als die Planungswerte gemäss kantonalen Prognose. Es liegt jedoch im kantonalen Interesse, die Entwicklung der Zentren, wo eine insgesamt nachhaltigere Entwicklung (zum Beispiel im Bereich Mobilität) möglich ist, aktiv zu fördern. Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar. Es ist davon auszugehen, dass auch bei einer Gutheissung der Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes die künftige Gesamtkapazität nicht massgeblich beeinträchtigt wird.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Die dargelegten konkreten Innenentwicklungsmassnahmen sind gut begründet und nachvollziehbar (Wirkungsabschätzung). Mit den getroffenen Massnahmen sollen die Dichteziele gemäss Richtplankapitel S 1.2 erreicht beziehungsweise sogar leicht übertroffen werden.

Bis 2030 wird seitens der Stadt Brugg eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 63 E/ha auf rund 73 E/ha angestrebt (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Stadt Brugg). Die angestrebten Dichten sind aufgrund der Mass- und Zonenvorschriften grundsätzlich möglich, wie auch die jüngeren Überbauungen zeigen. Der realisierbare Innenentwicklungspfad von Brugg ist konform zu den Richtplangvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Neuausrichtung der Arbeitszone Rütönen war Teil eines separaten Verfahrens. Die Teilvorlage Rütönen 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 wurden 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 leisten. Dies wird im Grundsatz sehr begrüsst und entspricht auch den Zielsetzungen des Richtplankapitels S 1.1.

Eine spezifische Arbeitszone wurde für das Areal der Kabelwerke festgelegt. Damit wird die Produktionsstätte gesichert. Befristete Zwischennutzungen sind zugelassen. Sollte das Gebiet umstrukturiert werden, muss vordergründig ein Entwicklungsrichtplan ausgearbeitet werden (vgl. § 26 Abs. 5 BNO). Die weiteren Details sind mit einem Gestaltungsplan festzulegen.

Im Gebiet Aegerten liegt gemäss RELB ein kommunaler Entwicklungsschwerpunkt Wohnen. Um diesen umzusetzen, ohne die Arbeitsnutzung einzuschränken, werden gewisse Flächen umgelagert und eine Teilfläche der Freizeitzone in eine Arbeitsplatzzone umgezont. Die diversen Umlagerungen und Umzonungen werden als zielführend erachtet, um sowohl den Wohnschwerpunkt wie auch die Arbeitsplatzzone zu stärken. Aus Sicht des kantonalen Richtplans sollte die Arbeitsplatzentwicklung proportional zur Bevölkerungsentwicklung verlaufen.

Aufgrund der Rückweisung des jeweiligen Zweckartikels durch den Einwohnerrat sind die Arbeitszonen I (§ 23 BNO) und II (§ 24 BNO) von der Genehmigung auszunehmen. Die Zonierung der betreffenden Gebiete im Bauzonenplan ist daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage.

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 die Gebiete Weiermatt (ca. 0,3 ha zu WA5), Brunnenmühleweg (ca. 0,15 ha zu W2), Bilander-Hummelweg (ca. 0,52 ha zu W4), Lauffohr-Dorfstrasse (ca. 0,08 ha zu WA2) und ehemaliges Gemeindehaus Umiken (ca. 0,2 ha zu K). Die ursprünglich vorgesehene Umzonung im Gebiet Langmatt-Erlenweg (ca. 0,9 ha zu W3) wurde mit Einwohnerratsbeschluss vom 22. November 2019 zurückgewiesen und ist daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage.

Es ist anzumerken, dass spätere Einzonungen für den 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 im Einzelnen

Zentren und Ortskerne

Die bisherigen Altstadt-, Kern- und Zentrumszonen (inklusive Cityzone und Zone Campus) werden im Grundsatz beibehalten. Die Zentrums- und Cityzonen zeichnen sich durch ein besonderes öffentliches Interesse aus. Hochwertige städtebauliche, architektonische Qualitäten und attraktive öffentliche Räume sind in diesen Räumen essenziell. Um die BNO zu entlasten, beschränken sich die Bestimmungen auf den Zonenzweck, die zulässigen Nutzungen sowie einzelne Leitsätze zur baulichen Entwicklung. Es wird auf das Altstadtreglement (Altstadt) beziehungsweise die Sonderbauvorschriften (Cityzone) verwiesen, welche ebenfalls vom Einwohnerrat beschlossen werden. Bei der Zone Campus wird auf den Entwicklungsrichtplan verwiesen und auf die einzelnen Gestaltungspläne. Auch die WAZ 4 prägt das Erscheinungsbild des Zentrums von Brugg in ähnlichem Ausmass.

Der äussere Ring um die Cityzone in Brugg und der moderne Ortskern von Windisch werden neu der Zentrumszone zugewiesen. Die Zonenbestimmungen sollen zur Entwicklung der Ortskerne beitragen. Es werden vier 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 von Altenburg und Umiken werden Kernzonen festgelegt. Die Bestimmungen zielen darauf ab, das vorhandene Gesamtbild zu erhalten und angepasste Umbauten/Neubauten zu ermöglichen. Positiv beurteilt wird, dass der Stadtrat bei substanziellen Eingriffen eine fachliche Beratung gewährleistet und andererseits die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, ihre Bauvorhaben vor Beginn der Projektierung zu melden (§ 18 Abs. 4 BNO).

Gemäss Antrag des Stadtrats sind die Altstadtzone sowie die Zentrumszone inklusive Vorschriften gemäss § 17 BNO vorerst von der Genehmigung auszunehmen. Die entsprechenden Festlegungen sind von der Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes betroffen und daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage.

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.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Stadt Brugg bezeichnet diverse spezielle Bauzonen. Nachvollziehbar ist die Detaillierung der OeBA-Zonen nach spezifischen Nutzungen. Nach wie vor bestehen bleibt die Waffenplatzzone, in welcher die Bauten auf das Stadt- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen haben. Eine weitere spezifische Zone ist die Zone "unter Viadukt" (für Klein- und Anbauten) in Brugg. Die Vorschriften sind auf die spezifischen Nutzungen zugeschnitten und sachgerecht.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Grössere Flächen der Wohnzone W2, welche sich dafür eignen, sind mit einer "Nachverdichtungszone" überlagert (sogenannte Sonderbauvorschriften). Der Stadtrat kann gestützt auf § 6 Abs. 2 BNO in diesen Gebieten maximal drei Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise und eine Ausnutzungsziffer von 0.6 bewilligen, wenn definierte qualitative Kriterien erfüllt sind. Die in der BNO verankerten Voraussetzungen sind überzeugend, sofern die Baubewilligungsbehörde diesbezüglich eine gute Praxis entwickelt.

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. § 22 Abs. 2 BNO) Abweichungen von der Baumasse bewilligen oder sogar anordnen.

Als weitere überlagerte Zone bezeichnen die Gemeinden "Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums". Damit werden klare Aufwertungsziele verfolgt (vgl. § 8 Abs. 2 BNO). Gemäss § 8 Abs. 3 BNO verabschiedet der Stadtrat zur Umsetzung Konzepte oder kommunale Richtpläne; überzeugend sind die Vorgaben zur Zurzacherstrasse. Entlang der stark befahrenen Zurzacherstrasse hat die Stadt Brugg gestützt auf die "Entwicklungsstudie Zurzacherstrasse, Zielbild 2040+" verschiedene Umzonungen vorgenommen. Sowohl die Grundsätze in § 8 Abs. 4 BNO wie auch die differenzierten Umzonungen ergeben sich aus der Studie und sind nachvollziehbar und sachgerecht. Es bedingt jedoch, dass baldmöglichst die architektonischen Regeln für die einzelnen Teilräume festgelegt werden (vgl. § 8 Abs. 4 lit. d BNO). Die Aufwertung dieser Räume ist aus kantonaler Sicht wichtig und zweckmässig (vgl. auch Richtplankapitel S 1.1). Das gewählte Vorgehen verlangt ein aktives Management der Behörden.

Entwicklung und Aufwertung der Zurzacherstrasse

Hochhausstandorte

Im Bauzonenplan ebenfalls als parzellenscharfe Festlegung vorgesehen waren einzelne überlagerte Hochhausstandorte. Als Grundlage für die Festlegung haben die beiden Gemeinden Brugg und Windisch ein Hochhauskonzept erarbeitet. Dieses enthält begründete Ausschlussgebiete, aber auch mögliche Hochhausstandorte im Sinne einer Positivplanung. Hochhäuser sind gemäss entsprechender Vorschriften der BNO nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Als Grundlage für einen Gestaltungsplan ist zwingend ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Der Stadtrat erlässt ein Hochhauskonzept, das bei der Planung, Projektierung und Bewilligung von Hochhäusern zu berücksichtigen ist. Die Verfahren und die Qualitätsvorgaben sind sachgerecht.

Die beschriebenen Festlegungen im Bauzonenplan und in der BNO (§ 7 sowie § 85 Abs. 2) wurden mit Einwohnerratsbeschluss vom 22. November 2019 zurückgewiesen und sind daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage. Erhalten bleibt demnach einzig der Hochhausstandort in der Zone Campus ZC gemäss § 16 Abs. 6.

Auszonungen

Die Auszonung von 2,39 ha Bauzone im Gebiet Rinikerächer dient als Teilkompensation der Einzonung im Geissenschachen (Windisch) mit einer Fläche von 5,64 ha. Weitere Auszonungen erfolgen entlang der Aarauerstrasse auf Parzelle 1374 (0,1 ha), im Gebiet Unterschache auf Parzelle 1473 (0,13 ha) sowie im Gebiet Dägerli (Windisch; 0,07 ha). Dank dieser Auszonungen von gesamthaft 2,7 ha kann die aus rechtlichen Gründen bedingte Einzonung der Grünzone auf der Schacheninsel vollzogen werden.

Das Gebiet Strängli Geisseschache (Windisch) war bisher einer Spezialzone nach Art. 18 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 soll 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 gemäss § 31 Abs. 4 BNO Windisch versehen. 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.

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.

Um die oben erwähnten Bedingungen aus dem Richtplankapitel S 1.2 erfüllen zu können, werden die oben aufgeführten Auszonungen von 2,7 ha als Kompensationsfläche angerechnet. 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 kantonale Zustimmung zur Umzonung (Neueinzonung) der Grünzone im Gebiet Geissenschachen gebunden ist an die Kompensation. Hier besteht ein zwingender Zusammenhang.

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). Die Stadt Brugg sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Bauzonenbilanz

Durch die Anpassungen an die aktuellen Vermessungsdaten, die Anpassungen an Zonenrandstrassen und Waldränder sowie Ein-/Auszonungen ergibt sich eine Reduktion der Bauzone um 0,47 ha. Die Einzonungen liegen, soweit diese nicht als reine Anpassungen an die aktuellen Vermessungsdaten interpretiert werden können, im Anordnungsspielraum gemäss Richtplanbeschluss 3.5 (vgl. Tabelle).

Richtplananweisung	Flächenbilanz Brugg (ha)	Flächenbilanz Windisch (ha)	Total (ha)
Einzonung Siedlungsgebiet (1.2/3.1)	0,00	4,38	4,38
Einzonung rechtmässig erstellte Bauten (3.5 b)	0,52	0,02	0,54
Einzonung mit Freihaltezweck (3.5 c)	0,00	0,39	0,39
Einzonung Anpassung Zonenrandstrassen (3.5 d)	1,75	0,01	1,76
Auszonung Siedlungsgebiet als Kompensation (1.2)	-2,63	-0,07	-2,70
Einzonung Siedlungsgebiet mit Kompensation (1.2)	0,00	2,70	2,70
Einzonung Siedlungsgebiet gemäss Planungsgrundsatz B (3.4)	0,00	2,94	2,94

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV).

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die wichtigsten grösseren, noch unüberbauten Areale oder Gebiete mit Entwicklungspotenzial sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Als eigentliche Schlüsselareale für die Innenentwicklung können unter anderem die mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Areale in Lauffohr (WA2 und W2), im Bifängli (W3) und Weiermatt (WA5) bezeichnet werden. Da mit einem Gestaltungsplan (gestützt auf § 9 BNO) bei guter städtebaulicher Gesamtqualität eine weitere Innenentwicklung möglich ist, bestehen gute Voraussetzungen zur Erreichung der Ziele des Richtplans. 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 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 (Gesamtschau) 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 und 1.2).

Im Planungsgebiet liegen nachfolgende Inventarisierungen des ISOS vor:

- Das Ortsbild von Brugg ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft.
- Das Ortsbild von Umiken ist gemäss ISOS als regional bedeutend eingestuft.

Das ISOS wurde bei der Zonenzuweisung der zu genehmigenden Teilgebiete als Grundlage berücksichtigt. Wichtige typische Gebietsstrukturen wurden mit der Quartiererhaltungszone überlagert beziehungsweise mit einer analysebasierten Differenzierung und weiteren Schutzmassnahmen gesi-

chert. Die Ziele und Vorgaben sind in § 22 BNO festgelegt. Das gewählte Vorgehen verlangt eine klare und kohärente Praxis der Baubewilligungsbehörde.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche kantonalen Denkmalschutzobjekte in Brugg sind korrekt aufgeführt und im Bauzonen-/ Kulturlandplan markiert.

Mit der Erarbeitung des Bauinventars werden durch den Kanton nach fachlichen Kriterien nur die wichtigsten Bauten zum kommunalen Schutz empfohlen; eine Güterabwägung beziehungsweise Vorselektion findet bereits bei der Erarbeitung des Inventars statt. Die Anzahl von insgesamt 55 inventarisierten Schutzobjekten ist im kantonalen Vergleich angemessen und steht auch einer baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Stadt Brugg sieht vor, rund 70 % der Objekte (inklusive Kulturobjekte wie Brunnen, Grenzsteine) aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2016) in kommunale Substanzschutzobjekte umzusetzen. Insgesamt 16 Gebäude sind nicht als Substanzschutzobjekte vorgesehen. Dies entspricht 40 % des Gebäudebestandes aus dem Bauinventar.

Davon wurden die folgenden 6 Objekte gemäss Bauinventar per Beschluss des Einwohnerrats vom 22. November 2019 mit Antrag zur Aufnahme als Substanzschutzobjekt zurückgewiesen:

- BRU908 Fröhlich-Scheune, Zurzacherstrasse 7
- BRU909 Villa "Frieheim", Remigersteig 4
- BRU924 Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstrasse 20/22
- BRU934 "Ammelemähli", Balslerstrasse 13
- BRU937 Villa, Stapferstrasse 32
- BRZ939 Villa, Paradiesstrasse 5

Die übrigen 10 Objekte gemäss Bauinventar sind von der Beschwerde des Aargauer Heimatschutzes betroffen:

- BRU904 Villa "Stäbli", Vorstadt 29
- BRU917 "Müller Haus", Schulthess-Allee 6
- BRU918 "Alte Schmitte", Schulthess-Allee 8
- BRU919 "Bazar-Huus", Annerstrasse 10
- BRU926 Altes Pfarrhaus, Stapferstrasse 15
- BRU935 Gebäude an der Museumsstrasse 22
- BRU936 Gebäude Wildenrainweg 20
- BRU938 Reihenhäuser Stapferstrasse 40-58
- BRU941 Reihenhäuser Grütstrasse 25-35
- BRU942 Gebäude Stapferstrasse 24

Gemäss Antrag des Stadtrats wird Anhang III mit dem Hinweis genehmigt, dass die Liste in Anhang III nicht als abschliessend zu betrachten ist, und unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen des Beschwerdeverfahrens oder der Rückweisungsbeschlüsse nicht weitere Objekte aufgenommen werden. Darüber hinaus wird § 45 Abs. 4 BNO aufgrund der hängigen Beschwerde vorliegend von der Genehmigung ausgenommen.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr und das Mobilitätsmanagement waren wichtige Themen in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und wurden grundsätzlich zufriedenstellend in der Planung umgesetzt.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

§ 54 Abs. 2 BauG setzt einen 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 Projekt rGVK⁴ 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 Richtplanabschnitts S 1.1 verpflichtet, belastete Verkehrsachsen (DTV⁵ > 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. § 8 Abs. 4 BNO fordert zudem an der Zurzacherstrasse einen die vorliegende Entwicklungsstudie präzisierenden Entwicklungsrichtplan (ERP). Er soll die bauliche Tätigkeit im Sinne der Entwicklungsstudie steuern. Die Massnahmen zur Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums werden begrüsst.

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 sowie das Areal "Brugg-Windisch West" mit der Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzungen festgesetzt. Das Areal "Brugg-Windisch 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 Vision Mitte" sachgerecht um.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss BNO sind in diversen Zonen Verkaufsnutzungen (publikums- und verkehrsintensive Nutzungen) zulässig. In der Zentrumszone, der Altstadtzone und in den Cityzonen sind keine Limitierungen vorgesehen. In der Zone Campus (Windisch) sind keine Einkaufszentren und Fachmärkte zugelassen. Die maximal zulässige Verkaufsnutzung für einzelne Geschäfte beträgt 1'000 m² Nettoladen-

⁴ Regionales Gesamtverkehrskonzept

⁵ durchschnittlicher täglicher Verkehr

fläche. In der Kernzone sind Nettoladenflächen bis maximal 300 m² pro Betrieb zugelassen. Das Gleiche gilt in der Arbeitszone Rütene mit der Einschränkung, dass es sich dabei nur um Verkaufsnutzung handelt im Zusammenhang mit der Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort. In den Wohn- und Arbeitszonen sind Einkaufszentren und Fachmärkte ebenfalls ausgeschlossen. Verkaufsnutzungen dürfen eine Nettoladenfläche von maximal 300 m² Nettoladenfläche pro Betrieb aufweisen und in der WAZ4 im Zentrum Verkaufsläden von maximal 3'000 m² Nettoladenfläche pro Betrieb.

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

Parkierung

Es wird festgehalten, dass § 57 Abs. 5 BNO nur im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommt (vgl. § 43 Abs. 3 BauV).

Laut § 57 Abs. 3 BNO kann der Stadtrat eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben. Nach § 54a BauG können Gemeinden mit einem KGV die Bewirtschaftung von Parkfeldern auf privatem Grund vorschreiben. Diese Vorgabe unterstützt die kantonalen Zielsetzungen.

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 im Sinne von § 33 BauG.

§ 28i des neuen Baugesetzes verlangt, dass der Gemeinderat bei einer Neueinzonung des Grundstücks eine Frist festlegt für die Überbauung, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist. Da die Stadt Brugg mit Ausnahme der marginalen Einzonungen im Sinne des Anordnungsspielraums keine grösseren Einzonungen vornimmt, kann auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms verzichtet werden.

Abstimmung zwischen Nutzungsplanung und Projekt rGVK Ostaargau

Seit 2014 ist das Konzept rGVK Ostaargau 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 Stadtrat Brugg 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 Perimeter des rGVK Ostaargau 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. Das öffentliche Anhörungsverfahren wurde im Januar 2020 abgeschlossen. Momentan laufen die Vorbereitungen zur Behandlung der Vorlage zur Richtplananpassung durch den Grossen Rat.

Die Nutzungsplanung wurde soweit möglich und auf der Grundlage des damaligen Planungsstands mit dem Projekt rGVK Ostaargau abgestimmt. Mit der Weiterplanung des Projekts rGVK Ostaargau 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 (FFF) werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Die beiden Betriebsstandorte an der Zurzacherstrasse, Brugg, befinden sich in einer gemischten Bauzone (Wohn- und Arbeitszone WA2). Es handelt sich um viehlose Betriebe, welche auf den Acker- und Gemüsebau ausgerichtet sind. Dies ist zonenkonform.

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 wurden in der vorliegenden Planung gut umgesetzt.

Aufgrund der Rückweisung des Zweckartikels durch den Einwohnerrat sind die überlagernde Festlegungen des Auenschutzparks (§ 42 BNO) von der Genehmigung auszunehmen. Die betreffenden Gebiete im Bauzonenplan sind daher nicht Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Vorlage.

Im Übrigen erfüllt die Vorlage 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 Umweltrecht) vom 4. September 2007.

Hochstammobstbestand

Hochstammobstbäume sind für das Landschaftsbild wertvolle Baumbestände. Die in der BNO gemäss § 41 Abs. 2 verankerte Möglichkeit zur Bereitstellung von Fördermitteln für eine finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

3.5.4 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (ausserhalb Siedlungsgebiet)

Die Waffenplatzzone wird als Spezialzone nach Art. 18 RPG definiert. Das Areal dient der militärischen Nutzung und der Naherholung. § 50 BNO hält fest, dass die Nutzungen aufeinander abzustimmen sind. Der breite Nutzungsmix ist konfliktträchtig. Für die Abstimmung der Interessen sind noch konkretere Grundlagen zu erarbeiten.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Der Siedlungstrenngürtel und die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan wurden als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan umgesetzt. Ergänzend werden weitere Landschaftsschutzzonen festgelegt. Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einem symbolhaften Siedlungsei versehen.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Stadt Brugg 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 Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Das gesamte Waldareal in Brugg ist seither rechtskräftig statisch festgelegt, auf die separate Darstellung der "Waldgrenzen gemäss § 3 WAaV" kann bei der nächsten Revision verzichtet werden.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Für den Kulturlandplan wird die aktuelle Waldausscheidung verwendet.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald dargestellt und in der BNO beschrieben. Im Kulturlandplan werden zusätzliche Waldflächen, welche nicht zu einem NkBW gehören, als Naturschutzzone im Wald gekennzeichnet.

Die Naturschutzvereinbarung für die Waldweide Chilhalde auf der Parzelle 5095 wird nach wie vor nicht dargestellt. Diese Fläche ist bei der nächsten Revision im Kulturlandplan darzustellen und in der BNO zu erwähnen. Im Wildischachen wurde unterdessen der Vertrag für die Nutzungsverzichtfläche abgeschlossen. Die Erweiterung des Naturwaldreservats Schacheninsel ist bei der nächsten Revision ebenfalls im Kulturlandplan darzustellen und in der BNO zu erwähnen.

Wildtierkorridor

Ganz im Nordosten und Südwesten der Gemeinde Brugg befindet sich je ein Wildtierkorridor. Im Nordosten ist dies der Wildtierkorridor AG R5, im Südwesten der Wildtierkorridor AG R6 (beides Wildtierkorridore von kantonaler Bedeutung). Die Gebiete sind mit überlagerten Schutzzonen bereits genügend gesichert.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Zur Frage, ob im Gewerbegebiet im Gleisdreieck zwischen den Eisenbahnlinien Brugg Süd – Brugg Nord (DfA-Linie 648.0) und Brugg – Pratteln Ost (DfA-Linie 700.0) und der Kantonsstrasse K 112, welches in eine Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) umgezont wird, eine sinnvolle Wohnnutzung unter Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) überhaupt möglich ist, enthält der Planungsbericht keine Angaben. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnnutzung an einem so stark lärmbelasteten Ort sehr problematisch scheint. Da Umzonungen von Bauzonen nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen gelten und das Gebiet auch als erschlossen betrachtet werden kann, muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 LSV nachgewiesen werden.

Auch bei den Gebieten Brunnenmühleweg und Bilander-Hummelweg, welche von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone umgezont werden, ist im Rahmen der weiteren Planungen dem Lärmschutz genügend Rechnung zu tragen, da die Lärmemissionen der Kantonsstrassen beziehungsweise der Bahnlinie hoch sind.

Energie

Der Richtplan, Kapitel E, das Energiegesetz des Kantons Aargau (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 sollen 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 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 RELB Aufnahme gefunden, wie auch in der Nutzungsplanungsrevision selber.

Die Festlegung von archäologischen Schutzzonen mit entsprechenden Einträgen 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 Vorschriften von § 36 BNO sind sachgerecht. 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 – soll auch der Eintrag in der BNO zur Altstadtzone von Brugg dienen. Dies auch im Hinblick auf die Vielzahl an baulichen Entwicklungsmassnahmen, welche 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.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

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

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Stadt Brugg übernimmt in ihrer neuen BNO die Begriffe und Messweise der IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegenden BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

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:

- Parzelle 84
- Parzelle 201
- Parzelle 778
- Parzelle 4045
- Parzelle 5104
- Parzelle 5245

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). 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.

4. 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 Brugg am 22. November 2019, wird genehmigt mit folgenden Ausnahmen gemäss Dispositiv 2, und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Ausnahmen aufgrund eines Antrags des Stadtrats zufolge pendentem Rechtsmittelverfahren:


- Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan die Zonierungen der Gebiete entsprechend Perimeter ISOS B04 und U-Zo-I, die Zone Altstadt (A) und die Zentrumszone Brugg (ZeB).
- Einstweilen von der Genehmigung ausgenommen werden die §§ 17 und 45 Abs. 4 der Bau- und Nutzungsordnung.
- Vorbehalten bleiben zudem weiter allfällige Ergänzungen von § 65 (mit einem Abs. 5) und von Anhang III (Bauten unter kommunalem Schutz gemäss § 45 BNO) der Bau- und Nutzungsordnung aus dem pendenten Rechtsschutzverfahren.

3.

Für die gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Teilgebiete, die aufgrund von Rückweisungen des Einwohnerrats oder hängigen Beschwerdeverfahren von der Genehmigung ausgenommen sind, gilt bis zum erneuten Beschluss durch den Einwohnerrat beziehungsweise zum Abschluss des Beschwerdeverfahrens und bis zur rechtskräftigen Genehmigung die Zonierung des heute rechtskräftigen Bauzonenplans der Stadt Brugg vom 6. September 1996 (inklusive Teiländerungen). Vorbehalten bleiben allfällig erforderliche Plansicherungsmaßnahmen gemäss §§ 29 und 30 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG].

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt. In der Publikation im Amtsblatt ist auf die Ausnahmen gemäss Dispositiv 2 hinzuweisen. Den Parteien ist der Genehmigungsbeschluss zuzustellen unter Hinweis auf den Zeitpunkt der Publikation des Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.



Urs Meier
Staatschreiber i.V.

Verteiler

- Stadtrat, Hauptstrasse 3, 5200 Brugg (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- (2) [Redacted]
- (2) [Redacted]
- (2) [Redacted]

- (2) [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.