

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 3. Mai 2023

Versand: 9. Mai 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000502

Gemeinde Brunegg; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. März 2022
Mitwirkung	7. September 2020 bis 9. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	16. Mai 2022 bis 14. Juni 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	23. November 2022
Eingereicht zur Genehmigung	17. Februar 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Februar 2023

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Brunegg am 23. November 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 23. November 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtsgültige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Brunegg stammt aus dem Jahr 1996 und hat damit den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Zudem haben sich seit-her wichtige rechtliche Rahmenbedingungen geändert, weshalb eine aktualisierte Gesamtschau angezeigt ist.

Ziel der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton – namentlich die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Grundlage hierfür bildet die angestrebte Gemeindeentwicklung gemäss dem Leitbild räumliche Entwicklung. Dieses wurde zu Beginn der Planung unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 23. März 2022 mit insgesamt acht Vorbehalten hinsichtlich der folgenden Inhalte abgeschlossen:

- Darstellung Waldareal gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) vom 1. Juli 1997 im Kulturlandplan: Das Waldareal im südlichen Bereich der Parzelle 300 wurde in der abschliessend vorgeprüften Fassung nicht korrekt dargestellt. Dies wurde vorliegend bereinigt.
- Darlegung Umgang und Interessenabwägung zum Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): Im Planungsbericht wurde das IVS lediglich erwähnt, wobei keine inhaltliche Auseinandersetzung erfolgte. Vorliegend wurde dies mit der Ergänzung von Kapitel 5.5.4 nachgeholt.
- § 12 Abs. 2 BNO: Die Vorschrift zur Festlegung der baulichen Vorgaben in der Arbeitszone Dorf wurde im Sinne der Klarheit und Vereinheitlichung (Verzicht auf Verweis zum rechtsgültigen Sondernutzungsplan [SNP]) der BNO Vorschriften bereinigt.
- § 16 Abs. 1 BNO: Die Vorschrift zu den zulässigen Nutzungen in der Arbeitszone A2 wurde im Sinne einer rechtsklaren Formulierung der BNO bereinigt.
- § 24 BNO: Die Vorschriften der Naturschutzzonen im Wald wurden entsprechend den kantonalen Vorgaben angepasst.
- § 31 Abs. 2 BNO: Die Vorschrift zur Regelung des Materialabbaus im Gebiet "Unterbändli/Lyri" wurde im Sinne einer rechtsklaren Formulierung der BNO bereinigt.

Darüber hinaus erfolgten diverse Anpassungen der BNO aufgrund der Revision der Bauverordnung (BauV) vom 1. November 2021 sowie vereinzelte Bereinigungen im Hinblick auf die Umsetzung der Begriffe gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Somit wurden vorliegend sämtliche Vorbehalte aus der abschliessenden Vorprüfung ausgeräumt.

Aufgrund von Einwendungen wurde die Vorlage zudem in einzelnen Punkten gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung angepasst (vgl. Planungsbericht Kapitel 6.4 und 6.5). Diese Änderungen sind insgesamt rechtmässig und erfüllen die Genehmigungsanforderungen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Umsetzung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung des Ortsbids von regionaler Bedeutung, die teilweise Neuregelung der Arbeitsplatzgebiete sowie die Förderung der Siedlungsqualität.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Elemente des Kulturlandplans wurden im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, zu verschiedenen Schutzzonen (unter anderem Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzone, Wildtierkorridor sowie Umgebungsschutz) und zu geschützten Natur- und Kulturobjekten. Die bestehenden Materialabbauzonen bleiben unverändert.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und Sicherung der Siedlungsqualität wurden einzelne Zonenvorschriften überarbeitet sowie die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen. Zudem wurden die Bestimmungen an das übergeordnete Recht angepasst.

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. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Brunegg ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Brunegg war bislang Doppelmitglied der beiden Regionalplanungsverbände Lebensraum Lenzburg Seetal und Brugg Regio. In Zusammenhang mit der Klärung der Primärmitgliedschaft hat sich der Gemeinderat Brunegg für einen Austritt aus dem Regionalplanungsverband Brugg Regio per 31. Dezember 2022 entschieden. Zum vorliegenden Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung und Kulturland haben beide Regionalplanungsverbände Stellung genommen. Beide Regionen halten fest, dass die Planung im Grundsatz mit den regionalen Strategien und Entwicklungszielen übereinstimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 37,5 Hektaren (ha) auf. Davon sind ca. 32,7 ha überbaut und ca. 4,8 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3 ha Wohn- und Mischzonen und 1,8 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Planungsbericht, Anhang 5).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Brunegg stark steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 683 Einwohnerinnen und Einwohner (E) im Jahr 2012 auf 876 E im Jahr 2019 im Durchschnitt um +3,6 % pro Jahr (total +28 %) angestiegen, was weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan für eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse (+0,77 % pro Jahr) liegt. Aufgrund des rasanten Wachstums ist die kantonale Planungsannahme von rund 850 E für das Jahr 2040 bereits erreicht. Sollte sich das Wachstum ab 2019 im Rahmen der kantonalen Planungsannahme entwickeln (+0,77 % pro Jahr), so würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2034 980 Personen beziehungsweise 1'030 Personen im Jahr 2040 betragen.

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 hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Aufhebung der Ausnützungsziffer in der Kernzone und Verzicht auf reduzierte Ausnützungsziffer der Wohnzone W2 im Umgebungsschutzgebiet
- Umzonung der bisherigen Wohnzone W2 im Gebiet "Oberbändli" zur Wohnzone W2+ sowie Baupflicht zur Mobilisierung der bestehenden Reserven
- Gestaltungsplanpflicht mit spezifischen Zielsetzungen für die beiden Gebiete "Reitstall" und "Sandhübel"

Priorisiert werden mit der vorliegenden Planung die beiden Handlungsgebiete "Reitstall" und "Oberbändli". Das Gebiet "Mattacher" stellt für die Gemeinde eine langfristige Entwicklungsoption dar, die im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wieder überprüft werden soll. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde resultiert in den 3 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen ein abschätzbares Fassungsvermögen von rund 200 Personen, was einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 68 E/ha entspricht. Dieser Wert liegt leicht unter dem Sollwert gemäss kantonalem Richtplan von 70 E/ha. Dies ist gestützt auf die Planungsunterlagen nachvollziehbar und wird als realistisch beurteilt.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 44 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 50 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gemäss Planungsbericht auf knapp 70 E abgeschätzt, wodurch eine Einwohnerdichte von 51 E/ha erreicht werden kann. Dies entspricht den Vorgaben gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszonungen vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Brunegg beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 1'150 Personen und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Ausgehend von den durch die Gemeinde getroffenen Annahmen (vgl. Kapitel 4.1.3 im Planungsbericht), ist das vorliegend ausgewiesene Fassungsvermögen vertretbar. Bis 2035 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen von 44 auf rund 52 E/ha gewährleistet. Im Bereich der Überbauungsdichte der noch unüberbauten Flächen können die Richtplanvorgaben mit einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 68 E/ha knapp erreicht werden. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Brunegg ist damit konform zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) werden gemäss Planungsbericht hinsichtlich des aktuellen und künftigen Bedarfs der Gemeinde als ausreichend erachtet und bleiben in ihrer Dimensionierung unverändert. Dies ist sachgerecht.

Die Fläche der Arbeitszone macht bereits heute einen verhältnismässig grossen Anteil (rund 36 %) der Bauzonen aus. Mit der Umzonung des Areals der Firma Brunex in die Arbeitszone Dorf erhöht sich dieser auf rund 44 %. Die Flächen der Arbeitszonen 1 und 2, die gemäss Richtplankapitel S 1.3 Bestandteil des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) "Eigenamt" (Birrfeld/Mägenwil) sind, sind bereits mehrheitlich überbaut. Zusätzliche Reserven für kleinere Arbeitsnutzungen bestehen sowohl in der Kernzone (gewerbliche Nutzung der ersten Vollgeschosse) als auch in den noch unüberbauten Arbeitszonen "Bifang" und "Unterbändli".

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Der ESP "Eigenamt" (Birrfeld/Mägenwil) ist gemäss Richtplankapitel S 1.3 von kantonaler Bedeutung. Aufgrund seiner Eignung sind produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GEN) als Vorrangnutzungen im Richtplan festgesetzt. Andere Nutzungen sind bei nachgewiesener regional abgestimmter Eignung und unter Berücksichtigung der kantonalen Interessen möglich.

Die Bestimmungen in §§ 15 und 16 BNO regeln die vorgesehenen Nutzungen sowie die Verkaufsflächen (Nettoladenflächen) pro Betrieb. In den Arbeitszonen A1 und A2 sind Läden bis zu 200 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Die über die im Richtplan für den ESP "Eigenamt" festgelegten Vorrangnutzungen hinausgehenden Nutzungen (Nutzungen für Dienstleistungsbetriebe) sind in der Arbeitszone A1 und A2 nur in einem untergeordneten Ausmass zulässig. Dies entspricht der regionalen Muster-BNO für die Arbeitszonen im Eigenamt sowie den Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die vorgenommenen Umzonungen (U3, U4 und U10) stellen Detailabgrenzung der Kernzone gegenüber der Wohnzone 2 dar und sind zweckmässig. Die Umzonung am nördlichen Ortseingang (U4) ist insbesondere aus ortsbaulicher Sicht zu begrüssen. Mit der Umzonung U11 wird die unüberbaute Arbeitszone 2 im Gebiet "Unterbändli" neu der Arbeitszone 1 zugewiesen, womit eine bessere Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnzone erreicht werden soll. Die Umzonung ist sachgerecht.

Mit der Umzonung U2 erfolgt die Zuweisung der bisherigen Wohnzone 2 im Gebiet "Oberbändli" zur neu geschaffenen Wohnzone W2+. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen ist diese Umzonung sachgerecht.

Mit der Umzonung U1 wird das Areal der Firma Brunex von der Kern- und Wohnzone 3 der neu geschaffenen Arbeitszone Dorf zugeteilt. Damit werden der Erhalt und die massvolle Weiterentwicklung der Türenfabrik ermöglicht sowie Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen entschärft. Die dazugehörigen Bestimmungen sind in § 12 BNO geregelt. Der Gestaltungsplan "Türenfabrik" soll weiterhin bestehen bleiben, um Festlegungen zur Umgebungsgestaltung, Erweiterungsbauten und Erschliessung zu sichern. Dies ist sachgerecht.

Umlagerungen von Bauzonen

Gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde die Auszonung von 0,1 ha Wohnzone W2 auf den Parzellen 76 und 77 vor (Änderung A1 "Steinrütli"). Diese dient in erster Linie der Kompensation der vorgenommenen Einzonungen auf den Parzellen 10, 11, 12, 359 und 241 (Änderung E2 "Sandhübelstrasse") sowie auf Parzelle 25 (Änderung E1). Die vorgesehene Umlagerung stellt gesamthaft ein raumplanerisch besseres Ergebnis dar. Sie ist entsprechend den Planungsvorgaben des Raumkonzepts und hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone begründet und trägt den Freihalteinteressen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) Rechnung. Die Auszonung wird aus raumplanerischer Sicht insgesamt als zweckmässig und sachgerecht beurteilt.

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 Gemeinde sieht diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.1.2; insbesondere Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Parzellen 76 und 77 Parzellen 10, 11, 12, 359, 241 Parzelle 25	0,0 ha	0,0 ha	-
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 113, 121, 274, 107, 134 und 50	+0,55 ha	0,0 ha	-
Gesamt-Total/Saldo	+0,55 ha	0,0 ha	-

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Die Gemeinde legt für die Handlungsgebiete "Reitstall" und "Sandhübel" sowie für das Schlüsselgebiet "Unterbändli" eine Gestaltungsplanpflicht fest. Mit den dazugehörigen Zielvorgaben in der BNO (§ 5–7 BNO) kann damit bei der künftigen Entwicklung der Gebiete den standortspezifischen Anforderungen insgesamt angemessen Rechnung getragen werden.

Weitere Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, jedoch ohne spezifische Zielsetzungen in der BNO, sind die Gebiete "Bifang", "Breitacker" und "Türenfabrik".

Ortsbildentwicklung

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

Gemäss ISOS weist die Gemeinde Brunegg ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Der historische Ortskern ist als Gebiet 1 "Dorf" mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) bezeichnet. Innerhalb dieses Gebiets liegt die Baugruppe 1.1 "Bauernhof, 18./19. Jh." mit dem Erhaltungsziel A. Teile der heutigen Bauzone liegen entweder in einer Umgebungszone (U-Zo) oder in einer Umgebungsrichtung (U-Ri) und sind grösstenteils überbaut. Als Einzelelement mit Erhaltungsziel A wird das Schloss Brunegg aufgeführt.

Die Zielsetzungen des ISOS für den Ortskern wurden im Bauzonenplan grundsätzlich berücksichtigt. Die Abgrenzung Kernzone, wo einzelne Häuser geschützt sind, entspricht weitgehend dem im ISOS erfassten Gebiet 1 "Dorf". Die Zielvorgaben des ISOS bezüglich der U-Zo und U-Ri können aufgrund der Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten nicht mehr überall umgesetzt werden. Die ursprünglich freizuhaltende südwestliche U-Ri IV und die nordöstliche U-Ri III sind heute angrenzend an den Dorfkern stark verbaut. Auch der Schlosshang (U-Zo I) weist bereits mehrere bebaute Grundstücke auf. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Interessenabwägung mit den Freihalteinteressen bezüglich der im ISOS aufgeführten Umgebungszone auseinandergesetzt. Die baulichen Anforderungen des Umgebungsschutzgebiets sind mit § 25 BNO präzise, sachgerecht und der sensiblen Hanglage angemessen formuliert. Dies trifft auch auf die Zielvorgaben des Gestaltungsplangebiets "Sandhübel" in § 6 BNO zu.

Volumenschutz

Im Ortskern von Brunegg werden zahlreiche Gebäude unter Volumenschutz (§ 28 Abs. 2 BNO) gestellt. Dabei handelt es sich oft um die für Brunegg typischen, ehemals und teilweise auch heute noch landwirtschaftlich genutzten Vielzweckbauten. Wenn zu viele der für das Ortsbild wichtigen historischen Bauten ersetzt werden, kann der Charakter und damit die Attraktivität des Ortsbilds leiden. Bei der Umnutzung und dem Umbau von Ökonomiebauten ist darauf zu achten, dass die ortsbildprägenden Dachflächen möglichst von Dachaufbauten freigehalten werden und die Belichtung über die Giebelseiten erfolgt. Die mit der vorliegenden Planung verfolgte Lockerung der Bestimmungen (vgl.

Planungsbericht Seite 63) im Umgang mit dem Ortsbild – insbesondere bei der Sicherung der Ortsbildqualität bei der Umgestaltung von Ökonomiebauten in der Kernzone – erfordert von der Gemeinde eine sorgfältige Praxis. Die fachliche Beratung gemäss § 11 Abs. 11 BNO ist dabei zu gewährleisten.

Umgebungsschutzgebiet

Die Bestimmungen für das W2-Gebiet am Hang, in Verbindung mit der Bestimmung zum Umgebungsschutzgebiet, sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und der sensiblen Lage am Hang angepasst.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Baudenkmäler sind wichtige Zeitzeugen und Identitätsträger einer Gemeinde. Der sachgerechte Umgang mit diesen Objekten ist für die Stärkung und Entwicklung einer Gemeinde von grosser Bedeutung.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im BNO-Anhang korrekt aufgelistet und im Bauzonensplan beziehungsweise im Kulturlandplan markiert.

Kommunale Substanzschutzobjekte

Das Bauinventar wurde 2011 als Grundlage für die Nutzungsplanung aktualisiert und vollständig in kommunale Gebäude mit Substanzschutz und Kulturobjekte umgesetzt, was aus fachlicher Sicht begrüsst wird.

Natur im Siedlungsgebiet

Umgebungsgestaltung

Mit den Bestimmungen in § 48 BNO wird eine angemessene Umgebungsgestaltung gesichert. Für die Gebiete mit Umgebungsschutz regelt die Gemeinde mit § 25 Abs. 2 BNO die Bepflanzung und die Lage allfälliger Stützmauern zusätzlich, was der sensiblen ortsbaulichen Lage angepasst ist und aus fachlicher Sicht unterstützt wird.

Baumschutz

Der Schutz von Einzelbäumen und Baumgruppen ist ein wichtiger Bestandteil bei der Umsetzung des ISOS und trägt wesentlich zu einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung sowie zur Attraktivität des Dorfes bei. § 27 BNO sieht den Schutz bestimmter Bäume und Baumgruppen vor.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Brunegg liegt innerhalb des Betrachtungsperimeters des Agglomerationsprogramms Aargau Ost, gehört jedoch gemäss Vorgabe des Bundes nicht zu den beitragsberechtigten Gemeinden. Die bisherigen Agglomerationsprogramme der 1.–4. Generation enthalten keine Festlegungen, die das Gemeindegebiet von Brunegg direkt betreffen. Für das Agglomerationsprogramm der 5. Generation ist Brunegg zur Aufnahme in den Perimeter der beitragsberechtigten Gemeinden beantragt.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Mit der Erarbeitung des "Leitbilds räumliche Entwicklung" und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) wurden Grundlagen und Bedürfnisse der Gemeinde Brunegg hinsichtlich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr hergeleitet. Die Planungsvorlage ist grundsätzlich mit dem KGV abgestimmt. Der zu erwartende Mehrverkehr, insbesondere aus den Entwicklungsgebieten "Reitstall", "Unterbändli" und "Sandhübel", soll von der K 395 und den Gemeindestrassen aufgenommen werden können.

Bei der Weiterentwicklung der Arbeitszonen soll gemäss KGV ein Mobilitätsmanagement vorgesehen werden. Für die "Spezialzone Faaracher I" ist gemäss § 17 BNO ein Mobilitätsmanagement vorgesehen. In den Arbeitszonen 1 und 2 kann der Gemeinderat zudem ein Mobilitätskonzept verlangen. Dies ist sachgerecht.

Parkierung

Die BNO regelt in § 43 BNO die Anordnung und das Mass der Parkieranlagen. Details zur Parkierung auf öffentlichem Grund werden im kommunalen Parkierungsreglement geregelt. Die Gemeinde verzichtet auf eine Bestimmung zur Limitierung von Parkfeldern in der BNO. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Einzonungen betreffen keine Fruchtfolgeflächen (FFF) und werden vollumfänglich kompensiert. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone (Orientierungsinhalt) dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

In der Gemeinde Brunegg befinden sich drei aktive Landwirtschaftsbetriebe sowie das Reitsportzentrum Brunegg. Es befindet sich kein aktiver Betrieb innerhalb der Landschaftsschutzzone (LSZ). Ein Landwirtschaftsbetrieb befindet sich teilweise innerhalb der Kernzone, ebenso das Reitsportzentrum. Landwirtschaftsbetriebe sind in der Kernzone zulässig und damit zonenkonform.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Das aktualisierte Landschaftsinventar bildet eine gute und aktuelle Grundlage für die Nutzungsplanung und für die Beurteilung von Bauvorhaben, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind (§ 6, Abs. 4 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD] vom 26. Februar 1985). Die Bestimmungen der BNO in den Bereichen Natur und Landschaft sind sachgerecht.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet (Art. 18 RPG)

Materialabbau

Im kantonalen Richtplan ist das gemeindeübergreifende Materialabbaugebiet "Neufeld" (Möriken-Wildegg/Brunegg) als Zwischenergebnis ausgewiesen. Bei den im Richtplan als Zwischenergebnis festgelegten Abbaugebieten besteht noch ein erheblicher Abstimmungsbedarf. Im Entwurf des Kulturlandplans ist für dieses Gebiet eine Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone vorgesehen, was der Zonierung im Kulturlandplan der Nachbargemeinde Möriken-Wildegg entspricht.

Der Kiesabbau und die Rekultivierung im Abbaugebiet "Lyri/Unterbändli" und "Hau" in Brunegg sind in der kantonalen Abbaubewilligung Nr. 4193.559/2 vom 30. November 1999 geregelt. Mit kantonaler Stellungnahme vom 10. August 2015 wurde einer nochmaligen Fristverlängerung zugestimmt und die Fristen wurden neu festgesetzt.

Flächen in den Materialabbauzonen, die noch nicht abgebaut oder wieder rekultiviert sind, sollen den Bestimmungen der Landwirtschaftszone unterstehen. Die Auflagen für die Rekultivierung und Flächen für den ökologischen Ausgleich werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das gilt auch für den Materialabbau in der Arbeitszone 1 "Unterbändli/Lyri". Deshalb soll die Materialabbauzone "Lyri/Unterbändli" vertragsgemäss aufgefüllt und für die Landwirtschaft rekultiviert werden. Somit sind die bestehenden Auflagen der Abbaubewilligung nach wie vor gültig.

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Wildtierkorridor

Im Norden der Gemeinde befindet sich der Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung AG R16 Birret-holz. Der Wildtierkorridor ist als überlagernde Zone im Kulturlandplan umgesetzt. Mit Bestimmungen gemäss § 26 BNO wird die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors gesichert.

Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die Abgrenzung der LSZ entspricht der bisherigen Festlegung im Kulturlandplan. Die Vorschriften gemäss § 23 BNO sind sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Auf dem Gemeindegebiet von Brunegg gibt es keine oberirdischen Gewässer, die eine Festlegung des Gewässerraums erfordern.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder der Festlegung neuer Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems und Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"³. In der Gemeinde Brunegg ist bereits der Generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation in Bearbeitung. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Ausführungen zum Hochwasserschutz (Planungsbericht Kapitel 5.5.9) sind sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal ist gemäss § 6 AWaG als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen. Dies ist sachgerecht.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald werden korrekt im Kulturlandplan dargestellt. Die Flächen des Naturwaldreservats Chestenberggrat liegen innerhalb der im Kulturlandplan dargestellten Fläche mit Prozessschutz. Die Vorschriften gemäss § 24 BNO sind sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutzverordnung [LSV] vom 15. Dezember 1986).

³ Online abrufbar unter: www.ag.ch/siedlungsentwaesserung

Bei den vorgenommenen Einzonungen handelt es sich entweder um kleinflächige Einzonungen zur sinnvollen Bauzonenabgrenzung oder um Arrondierungen der bestehenden Bauzone, womit die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden muss. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 nicht als Festlegung neuer Bauzonen.

Störfallvorsorge

Die vorliegende Gesamtrevision führt zu keinem zusätzlichem Prüfbedarf hinsichtlich Störfallvorsorge. Das Kapitel 5.6.5 im Planungsbericht beschreibt die Störfallvorsorge. Weiter werden darin diejenigen Aspekte aufgeführt, welche für die Gebiete "Gewerbegürtel Ost" und "Unterbändli/Lyri" bezüglich Störfallvorsorge zu berücksichtigen und zu beurteilen sind. Dies ist sachgerecht.

Elektromagnetische Strahlung

Gemäss Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 dürfen Bauzonen nur festgelegt werden, wo der Anlagegrenzwerte (AGW) nach Anhang 1 NISV von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten Anlagen – wie beispielsweise Hochspannungsleitungen – eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Die Bauzonen Faaracher I und II wurden nach dem 1. Februar 2000 eingezont. In § 17 Abs. 3 BNO ist deshalb festgelegt, dass für neue oder künftige empfindliche Nutzungen gegenüber der 16kV-Hochspannungsleitung der Aargauischen Elektrizitätswerke (AEW) mindestens ein Abstand von 30 m und gegenüber der 380kV-Hochspannungsleitung der Bernischen Kraftwerke BKW ein Abstand von 45 m einzuhalten ist. Die Festlegung ist sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen gemäss Kataster der belasteten Standorte, wie im Planungsbericht erwähnt, je ein Ablagerungs- (AA4193.0002-1) und ein Betriebsstandort (A4193.0119). Diese Standorte sind von den geplanten Um- oder Einzonungen nicht betroffen.

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen.

Archäologische Fundstellen werden durch übergeordnetes Recht geregelt und werden daher richtigweise in der BNO nicht angesprochen. Ebenso werden im Bauzonen- und Kulturlandplan keine Archäologischen Fundstellen eingetragen. Dies ist zutreffend, da die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal (www.geoportal.ag.ch) eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung stellt. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz [KG] vom 31. März 2009). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Die Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 5.5.3) sind sachgerecht.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege sind vollständig und korrekt dargestellt.

Brunegg besitzt rund um das denkmalgeschützte Schloss ein intaktes Netz historischer Verkehrswege, welches Objekte von nationaler Bedeutung (AG 738.3) sowie Objekte von regionaler Bedeutung (AG 734.1, AG 738.1, AG 738.2) mit Substanz, teilweise viel Substanz, enthält.

Teile der Objekte AG 738.1 und AG 738.2 sind im Umgebungsschutzbereich des (kantonal geschützten Baudenkmals) Schloss Brunegg enthalten. Weitere Wegelemente werden als kommunale Schutzobjekte bezeichnet (Hohlweg zum Ebnet AG 738.3, Objekt Nummer En 802 und drei Trockenmauern AG 738.1: Tm 790, Tm 791; IVS AG 738.2: Tm 789), wozu in § 27 BNO Schutzziele und Schutzmassnahmen festgelegt sind. Verschiedene ältere Trockenmauern an AG 738.1 und AG 734.1 geniessen keinen besonderen Schutz.

Eine vertiefte Auseinandersetzung hinsichtlich der Umsetzung des IVS erfolgt im Kapitel 5.5.4 des Planungsberichts. Dies ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des Titels 3 der BauV vom 25. Mai 2011. Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

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 10
- Parzelle 11
- Parzelle 12
- Parzelle 359

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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

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 5–10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde belegt die noch unüberbaute aber bereits eingezonte Fläche im Gebiet "Oberbändli" (Parzellen 142–146) mit einer Baupflicht von fünf Jahren nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision gemäss § 28i Abs. 2 BauG. Das öffentliche Interesse wird damit begründet, dass es sich beim betroffenen Gebiet um ein wichtiges Innenentwicklungspotenzial handelt. Diese Festlegung ist sachgerecht und liegt im Ermessen der Gemeinde.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Brunegg am 23. November 2022, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Platanenweg 1, 5505 Brunegg
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.