



Gemeinde Brunegg

Gesamtrevision

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Leitbild räumliche Entwicklung

vom Gemeinderat verabschiedet am 09. September 2019



Leitbild räumliche Entwicklung – Zielbild



Auftraggeber

Gemeinderat Brunegg
Platanenweg 1
5505 Brunegg

Auftragnehmer und
Kontaktadresse für
Planungsauskünfte

Marti Partner Architekten und Planer AG
Zweierstrasse 25
8004 Zürich

und

Bahnhofstrasse 50
5600 Lenzburg

Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88

E-Mail: planung@martipartner.ch

www.martipartner.ch

Verantwortlich: Thomas Meier

Sachbearbeitung: Susanne Hagedorn

Inhalt

1	Leitbild räumliche Entwicklung	4
2	Vorgehen zur Erarbeitung	4
3	Beteiligung der Bevölkerung	6
4	Angestrebte Gesamtentwicklung Handlungsfelder räumlicher Entwicklung	8
4.1	Siedlung und Identifikation	8
4.2	Ortsbild	12
4.3	Landschaft, Natur und Erholung	13
4.4	Verkehr	15
4.5	Arbeitszonen	16
5	Ziele Entwicklungsgebiete	17
5.1	Entwicklungsgebiet „Reitstall“	17
5.2	Entwicklungsgebiet „Oberbändli“	17
5.3	Entwicklungsgebiet „Mattacher, eine Bautiefe längs Feldstrasse“	18
5.4	Entwicklungsgebiet „Sandhübel“	19
5.5	Langfristige Entwicklung «Unterbändli / Lyri» und «Mattacher»	20

Anhang:

Tabelle: Auswertung Fragebögen zur Ortsentwicklung und Quartiersgespräche / Berücksichtigung im Leitbild

Tabelle: Ergebnisse Quartiersgespräche / Berücksichtigung im Leitbild

Abbildungen/ sonstiges Quellen:

Alle Fotos Marti Partner, andere Fotos siehe Quellenangaben in ()

Sonstige Quellen, siehe Quellenangaben in ()

1 Leitbild räumliche Entwicklung

Leitbild räumliche
Entwicklung - REL

Das räumliche Entwicklungsleitbild ist eine Gesamtschau über die Gemeinde Brunegg zu den räumlichen Vorstellungen und das strategische Vorgehen zum Erreichen dieser Vorstellungen.

Die Fragestellung lautet: Wie soll sich die Gemeinde gesamthaft und bezogen auf einzelne Gebiete in den nächsten 20 bis 30 Jahren entwickeln? Die räumliche Gesamtschau geht somit über die Planungshorizont der Nutzungsplanung hinaus.

Grundlage für die
Gesamtrevision
Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Brunegg baut auf dem Leitbild räumliche Entwicklung auf. Das Leitbild zeigt den Handlungsbedarf in räumlicher und thematischer Hinsicht. Es dient somit als Vorbereitung und Grundlage für die Revision von Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung.

Richtschnur für
raumwirksame
Entscheide

Darüber hinaus stellt das Leitbild eine Richtschnur für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar. Gleichzeitig soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten.

Erarbeitung

Planungsausschuss und Planungsbüro:

- Ruth Imholz Strinati, Gemeindepräsidentin Brunegg
- Michael van Toorn, Gemeinderat Brunegg
- Hansruedi Urech, Planungsausschuss Brunegg
- Thomas Meier, Planungsbüro Marti Partner
- Susanne Hagedorn, Planungsbüro Marti Partner

Verbindlichkeit

Das „Leitbild Räumliche Entwicklung“ wird vom Gemeinderat beschlossen und wird damit für diese Behörde verbindlich. In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung wird diese Behördenverbindlichkeit verankert. Es bildet zudem eine wichtige Orientierungs- und Planungshilfe für Grundeigentümer und Bauherren.

2 Vorgehen zur Erarbeitung

Arbeitsschritte zur
Erarbeitung des REL

Die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes lässt sich in die folgenden Arbeitsschritte unterteilen:

(In Anlehnung an den
Handlungsfaden des
Kantons Aargau/ BVU /
Werkzeugkasten 3;
Aarau März 2017)

- 1 Analyse:
Wo stehen wir?
- 2 Schwerpunkte setzen:
Was ist uns wichtig?
- 3 Handlungsbedarf:
Was ist zu ändern?
- 4 Realisierung:
Was wird wann und wie umgesetzt?
- 5 Verankerung:
Mit welchen Instrumenten können wir was erreichen?

	<p>Wesentlich für die Erarbeitung ist die breite Beteiligung verschiedener Akteure der Gemeinde. Der Gemeinderat hat folgendes Vorgehen festgelegt:</p>
<p>Schritt 1 Analyse: Wo stehen wir?</p>	<p>Das Planungsteam bringt den Blick von aussen ein. Grundlage zur Analyse bilden die kantonalen Grundlagen, Begehungen und die Diskussionen mit den Mitgliedern des Planungsausschusses.</p> <p>Mit dem Planungsausschuss wurden an 3 Sitzungen die Analyse besprochen und erarbeitet. Ein Ergebnis ist das separate Dokument "Quartieranalysen", welches den spezifischen Handlungsbedarf der einzelnen Quartiere aufzeigt.</p>
<p>Schritt 2 Schwerpunkte setzen: Was ist uns wichtig?</p>	<p>Die Innensicht der Bewohner/innen wurde in Gesprächen diskutiert. Fragen zur allgemeinen Ortsentwicklung und zu den spezifischen Quartiersanliegen wurden mittels Fragebogen, die im Vorfeld der Quartiergespräche mit den Einladungen verschickt wurden, abgefragt.</p>
<p>Quartiergespräche</p>	<p>Die Quartiergespräche fanden am 16./23. Februar 2019 in den Quartieren mit speziellem Handlungsbedarf statt, eine allgemeine Veranstaltung am 21. März 2019.</p>
<p>Einzelgespräche</p>	<p>Mit Grundeigentümern und Betriebsinhabern von „Schlüsselparzellen“ wurden Einzelgespräche geführt.</p>
<p>Schritt 3 Handlungsbedarf: Was ist zu ändern?</p>	<p>Die Rückmeldungen zu den Fragebögen, Quartiergesprächen und Einzelgesprächen wurden vom Planungsausschuss und dem Planungsbüro ausgewertet.</p>
<p>Schritt 4 Realisierung: Was wird wann und wie umgesetzt?</p>	<p>Aus dem Handlungsbedarf werden Massnahmen abgeleitet, die in eine zeitliche Abfolge gebracht werden. Die Prioritäten (kurz- / mittel- / langfristig) werden aufgezeigt.</p>
<p>Schritt 5 Verankerung: Mit welchen Instrumenten können wir was erreichen?</p>	<p>Diverse Massnahmen können in der Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich verankert werden. Es gibt auch Massnahmen, die als Einzelprojekte umgesetzt werden und allenfalls einen Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung bedürfen.</p>
<p>Verabschiedung</p>	<p>Das Leitbild räumliche Entwicklung (Dokumente 3 und 4) wird durch den Gemeinderat verabschiedet. Die Analysen (Dokumente 1 und 2) sind Grundlagenpapiere, die vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen werden.</p>
<p>Bestandteile</p>	<ul style="list-style-type: none">- Dokument 1: Gesamtörtliche Analysen- Dokument 2: Quartiersanalysen- Dokument 3: Leitbild räumliche Entwicklung- Dokument 4: Zielbild zum Leitbild räumliche Entwicklung

3 Beteiligung der Bevölkerung

Die Beteiligung der Bevölkerung wurde mehrstufig durchgeführt:

- Befragung mittels Fragebogen: Versand der Fragebögen an alle Einwohner mit der Einladung zu den Quartiergesprächen (vgl. Fragebogen im Anhang)
- Quartiergespräche mit ausgewählten Quartieren (Fotodokumentation im Anhang)
- Zusätzlicher Gesprächstermin für alle Einwohner, die nicht explizit zu den Quartiergesprächen eingeladen waren

Auswertung Fragebögen zur allgemeinen Ortsentwicklung

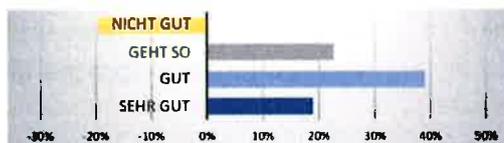
Die Fragen zur allgemeinen Ortsentwicklung waren unterteilt in zwei Bereiche:

Wie wird die Lebensqualität in Brunegg bewertet und wie ist die Zustimmung zu den formulierten Entwicklungszielen für die Themen Wohnen, Arbeiten und Landschaft.

Die Rücklaufquote HH betrug 19% (54/286).

Lebensqualität in Brunegg:
Identifikation

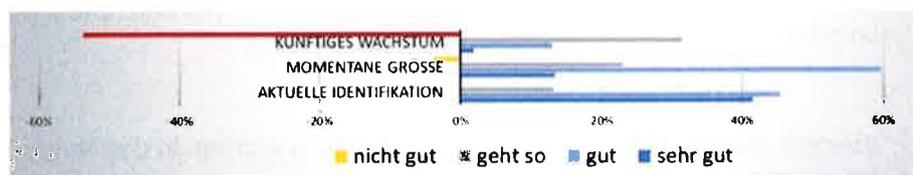
Wie wohl und verbunden fühlen wir uns in Brunegg?



→ 87% gaben beim Wohlfühlen und Verbundenheit «gut bis sehr gut» an.

Grösse

Bevölkerungswachstum: Wie beurteilen wir das Zusammenleben mit der heutigen Grösse? (Anzahl Einwohner: 810 am 31.12.2017)



→ Einem zu starken und schnellen Bevölkerungswachstum stehen ein Drittel kritisch gegenüber, während 54% es ablehnen: In Anlehnung an das Leitbild soll das idyllisch gelegene Brunegg weiterhin ihren dörflich-ländlichen Charakter erhalten und stärken, wo (oder gerade eben weil dann) das Miteinander noch gut funktioniert.

Entwicklung in Brunegg:
Identität / Ortsbild

Bauernhäuser in Brunegg möglichst erhalten und zeitgemäss erneuern?

Erhalt und Schutz weiterer identitätsbildender Elemente (z.B. Bäume, Brunnen, Vorgärten?)

→ Die Erhaltung des bäuerlichen Ortsbildes finden 77% richtig bis sehr gut. Drei Viertel sind für den Erhalt und Schutz weiterer identitätsstiftender Elemente.

Innere Entwicklung mit Qualität

Soll bei Baueingaben ein Umgebungsplan verlangt werden, der die Durchgrünung sicherstellt?

→ Drei Viertel befürworten, dass bei Baueingaben ein Umgebungsplan verlangt werden soll, der die Durchgrünung sicherstellt.

Arbeitszonen

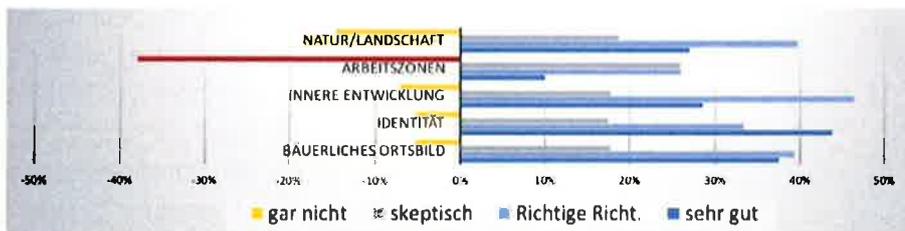
Besteht Handlungsbedarf für die Spezialzonen Vianco bezüglich Auswirkungen der Anlässe?

→ Bei den Arbeitszonen besteht weniger bis keine Zustimmung. Hier gab die Mehrheit von 64% an, dass sie keinen Handlungsbedarf (Intensivierung) bei Vianco sehen und dem skeptisch entgegenstehen.

Natur- und Landschaft

Soll die Erhaltung von ortsbildprägenden, grossen Bäumen gefördert werden? (z.B. Pflegeschnitte durch Gemeinde Auszeichnungen, ...)

→ Zustimmung von 65% („sehr gut“ und „richtige Richtung“)



Die in den Fragebogen und an den Quartiergesprächen formulierten Stärken und Schwächen Brunegg werden wie folgt zusammengefasst. (Zur detaillierten Einzelauswertung vgl. Anhang I)

Themen	Stärken	Schwächen
Siedlung und Identifikation	<ul style="list-style-type: none"> - Ländliche Umgebung - Dorfcharakter - gute Dorfgemeinschaft 	<ul style="list-style-type: none"> - Zu starkes Wachstum - Fehlendes Angebot (Versorgung täglicher Bedarf, Verwaltung)
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Ursprüngliches Ortsbild (Bauernhäuser, Brunnen, Bäume) erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbild in Gefahr - Keine weiteren Vorschriften
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Nähe zum Wald und Natur 	<ul style="list-style-type: none"> - Materialabbaugebiete problematisch (keine Weiteren)
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - direkter Autobahnanschluss 	<ul style="list-style-type: none"> - öV Anbindung und Takt - sichere Schulwege auf Fusswegen
Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> - Abschirmung von Lärm, Pufferzone zwischen Autobahn und Siedlungsgebiet - Arbeitsplätze 	<ul style="list-style-type: none"> - Standort in Kernzone bringt Probleme (u.a. Lärm)

4 Angestrebte Gesamtentwicklung Handlungsfelder räumlicher Entwicklung

4.1 Siedlung und Identifikation

Identifikation und Wachstum

Brunegg wächst in Zukunft moderat. Ein weiteres starkes Wachstum gefährdet den dörflich-ländlichen Charakter und die gute Dorfgemeinschaft. Die zukünftige bauliche Entwicklung von Brunegg wird prioritär nur in Gebieten gefördert, die für die Gesamtentwicklung eine strategische Bedeutung haben.

Massnahmen

Die Gebiete werden etappiert entwickelt.

Gebiete vgl. folgende
Abbildung

1. Priorität (innert 5 Jahren)

- «Reitstall»; geplante Aufgabe des Reitstalles; Umnutzung und Verdichtung von privater Seite geplant; wichtiges Innenentwicklungspotential; Gestaltungsplan oder gleichwertiges qualitätssicherndes Instrument zur ortsbaulichen Qualitätssicherung.
- «Mattacher», eine Bautiefe längs Feldstrasse; baureife Parzellen; Einzonung ermöglicht Umgestaltung der Feldstrasse mit Einbezug der angrenzenden Überbauung. Erfordert eine Kompensation der Einzonung durch eine wesensgleiche Auszonung an anderer Stelle.
- «Oberbändli»; Überbauung der Baulücke von privater Seite geplant; wichtiges Innenentwicklungspotential. Zur Mobilisierung des Baulandpotentials erlässt die Gemeinde eine Baupflicht.

2. Priorität (innert 5 bis 10 Jahren)

- «Sandhübel»: landschaftlich empfindliche Hanglage; Gestaltungsplan zur Erschliessung und ortsbaulichen Qualitätssicherung.

Kompensationsfläche für Einzonung «Mattacher»

- Die «Wohnzone Unterbändli» wird zugunsten der «Wohnzone Mattacher» ausgezont. Aufgrund des Lärmschutzes ist die Entwicklung dieser Zone abhängig von der Entwicklung der Arbeitszone Lyri/ Unterbändli. Diese Massnahme und die erwünschte Einzonung «Mattacher», eine Bautiefe längs Feld- und Industriestrasse» bedingen, dass die heutige Wohnzone W2 ausgezont wird.

In der nächsten Revisionsphase (nach 15 Jahren)

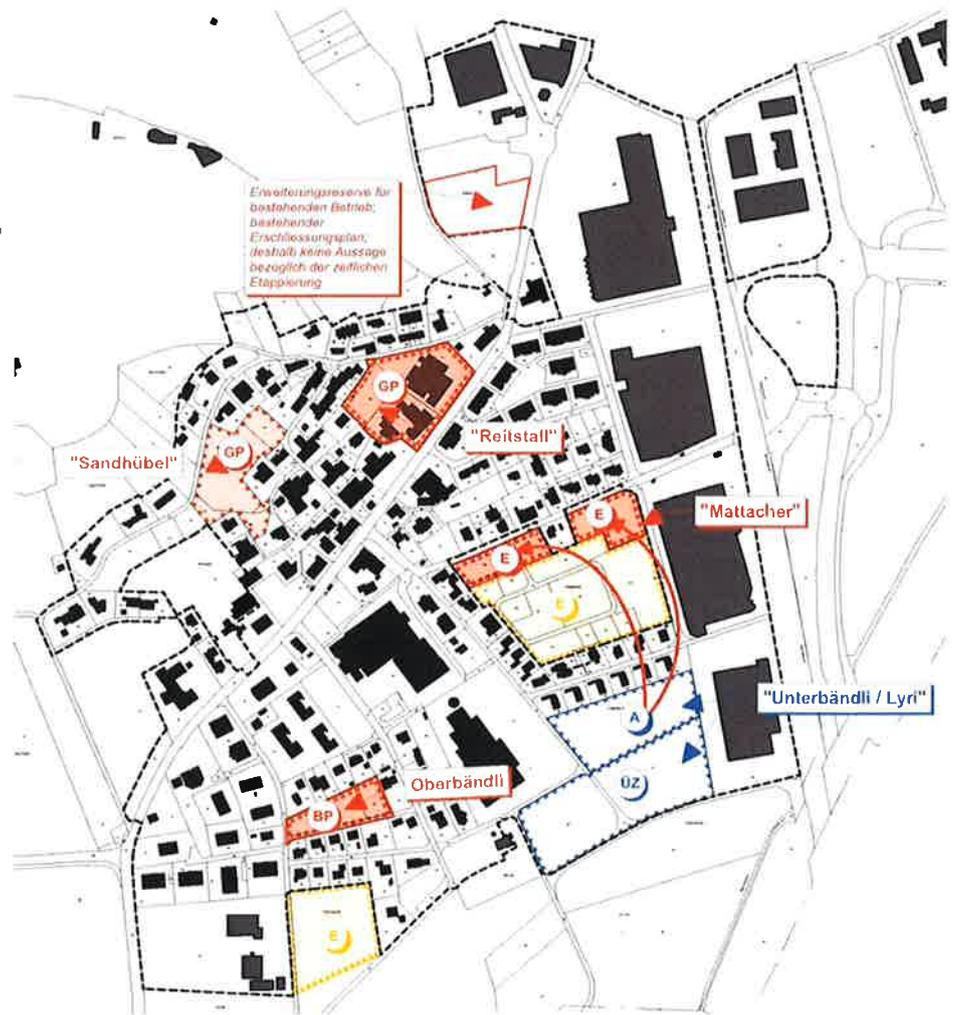
- «Arbeitszone Lyri/ Unterbändli»: Gebiet mit bestehender Gestaltungsplanpflicht; zurzeit noch Materialabbau und Auffüllung im Zusammenhang mit der angrenzenden Materialabbauzone. Das Gebiet wird der Übergangszone gemäss § 170 BauG zugeteilt. Eine

Neubeurteilung im Zusammenhang mit zukünftigen Bauzonenkapazität wird frühestens in 10, eher in 15 Jahren erfolgen.

- «Mattacher, restliches Gebiet»: erfordert eine Einzonung, welche mit den heutigen kantonalen Rahmenbedingungen in dieser Planungsrevision nicht möglich ist. Die direkte Umlagerung der «Arbeitszone Lyri/ Unterbändli» – die wie oben beschrieben als Übergangszone festgelegt werden soll – in eine Wohnzone ist nicht möglich, da eine Umlagerung innerhalb der Gemeinde wesensgleich sein muss. Es wird dannzumal zu prüfen sein, ob die Umlagerung über den regionalen Ausgleichstopf möglich ist oder ob bis dann neue kantonale Rahmenbedingungen geschaffen werden.
- Gebiet östlich des Schulhauses; Baulücke; heute Landwirtschaftszone; erfordert eine Einzonung; welche mit den heutigen kantonalen Rahmenbedingungen nicht möglich ist.

Etappierung

- Entwicklung Wohnen (1. Priorität)
- Entwicklung Wohnen (2. Priorität)
- Umlagerung, bzw. Übergangszone
- Baulandumlagerung
- Einzonung Wohnzone
- Auszonung Wohnzone
- langfristige Entwicklungsoption in der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung
- Zuweisung Arbeitszone zur Übergangszone gem. § 170 BauG
- Gebiete mit Baupflicht gem. § 28 BauG
- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gem. § 21 BauG
- Bauzonengrenze, rechtmässig



Innenentwicklung mit Qualität

Der Ortskern entlang der Hauptstrasse wird durch Ausbauten (Umnutzungen), Anbauten und Ergänzungsbauten punktuell verdichtet. Das besondere Augenmerk liegt in der Förderung der Siedlungsqualität und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Bauten inklusive Umgebung. An landschaftlich exponierten Lagen findet keine oder nur eine moderate Verdichtung statt.

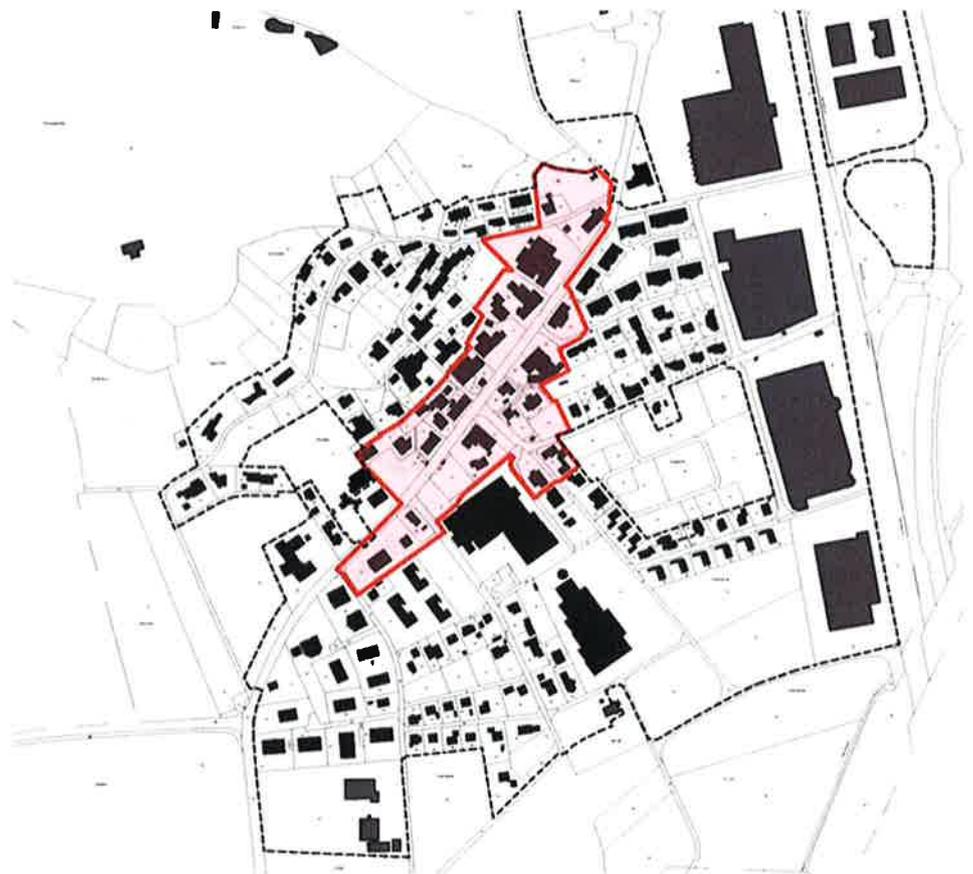
Massnahmen

Die niedrigen Dichten in den Quartieren entlang der Hauptstrasse werden erhöht. Dazu dient das Aufzeigen von Beispielen und die fachliche Beratung der Bauwilligen. Mit der angestrebten Innenentwicklung wird der Ortskern belebter und die bestehende Infrastruktur besser genutzt.

Die unüberbauten Potentialflächen im Ortskern wie das Gebiet "Reitstall" werden mit einem qualitätssichernden Planungsinstrument gesamthaft erschlossen und überbaut. (vgl. auch: Handlungsfeld «Wachstum und Identifikation» und Kapitel «Entwicklungsgebiete»)

Eine zusätzliche Massnahme zur Innenentwicklung ist das Ermöglichen von dichterem Bauen in den Wohnzonen. Dazu sind Aufzonungen in dafür geeigneten Quartieren in der Ebene möglich. Beispielsweise im Quartier «Oberbändli» ist es möglich, ein Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss zu ersetzen (Wohnzone W2+).

 Erneuerung / Verdichtung





Verdichtete Einfamilienhäuser in Brütten, ZH



Innenentwicklung durch Nachverdichtung in 2. Reihe



Innenentwicklung mit Mehrfamilienhäusern (alle Beispiele: Espace Suisse, Impuls Innenentwicklung: Beispielsammlung)

Förderung Gewerbe in der Dorfzone

Die Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandel wird gefördert. (KMU, Dienstleistungen, Einzelhandel, Läden)

Massnahmen

Ergänzung der Vorschriften BNO, z.B. Erhöhung der potentiellen Ausnutzung bei gewerblicher Erdgeschossnutzung in der Dorfzone.

4.2 Ortsbild

Ortsbildschutz

Das Ortsbild mit seiner bäuerlichen Vergangenheit ist erhalten und wird in seiner Lesbarkeit gestärkt.

Massnahmen

Die angestrebte Verdichtung im Ortskern kann in Konflikt zum Ortsbildschutz stehen. Es wird sorgfältig zwischen Innenentwicklung und Schutz abgewogen. Der bestehende Volumenschutz gilt grundsätzlich weiterhin.



Kommunale Schutzobjekte

Die historischen Gebäude mit ihrer spezifischen Gebäudekubatur, Gebäudestellung und Geschichte sind geschützt.

Massnahmen

Der bestehende kommunale Gebäude- und Volumenschutz wird beibehalten. Im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung werden die Bestimmungen überprüft. Nur soviel wie nötig verbindlich festlegen. Den betroffenen Eigentümern wird die fachliche Begleitung bei Bauvorhaben angeboten.



Beratung

Die ortsbauliche Beratung für Bauherren wird angeboten.

Massnahmen

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen und der angestrebten Verdichtung im Dorfkern erhält die ortsbauliche Beratung einen immer grösseren Stellenwert. Fachliche Stellungnahmen zu Baugesuchen in der Dorfzone bleiben obligatorisch.

4.3 Landschaft, Natur und Erholung

Bäume / Natur im Siedlungsgebiet

Besondere Bäume und Baumgruppen stellen Identifikations- und Orientierungspunkte in der Gemeinde dar. Die typischen Vorgärten sind ortsbildprägend. Gut gestaltete Gärten mit standortheimischen Pflanzen tragen wesentlich zur Biodiversität bei.

Massnahmen

Bäume: Mittels Auszeichnungen wird der Anreiz gesetzt, besonders wertvolle Bäume auf privatem Grund zu erhalten (z.B. in Form von Baum-Zertifikaten). Wertvolle Bäume im öffentlichen Raum werden erhalten. In den Bauzonen wird kein kommunaler Schutz von Bäumen im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung festgelegt.

Gärten: Wettbewerb der Gemeinde mit Auszeichnungen für gelungene Gartengestaltungen (Beispiel: Natur findet Stadt! Naturama).



Bestehende Baumgruppe

Umgebungsgestaltung

Bei zunehmender, innerer Entwicklung wird besonderen Wert auf eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung gelegt. Eine gut gestaltete und vielfach nutzbare Umgebung ist für die Bewohner von hohem Wert.

Massnahmen

Ein Umgebungsplan, der die Durchgrünung sicherstellt, ist bei Baugesuchen obligatorisch. Die entsprechende Vorschrift wird in der BNO ergänzt.



Begrünte Vorgärten

Materialabbauzonen Es werden keine weiteren Materialabbauzonen für Kies festgelegt. Die negativen Auswirkungen dieser Zonen durch Verkehr, Lärm und Schmutz sind zu hoch. Es gibt in der Region auf lange Zeit genügend ausgeschiedene Materialabbaugebiete.

Massnahmen Die potentiellen Kiesabbauf Flächen im Gebiet gegen Möriken, Gebiet «Neufeld» das im kantonalen Richtplan auf Stufe Zwischenergebnis dargestellt wird, werden kritisch gesehen. Bestehende Landschaftsschutzzonen bleiben erhalten.

Die bestehende Materialabbauzone «Unterbändli / Lyri» wird vertragsgemäss aufgefüllt. Die Renaturierungspläne werden, bis auf folgenden Punkt, wie vertraglich vorgesehen umgesetzt: Statt der vorgesehenen landwirtschaftlichen Fläche soll entlang der Autobahn ein Lärmschutzwall ermöglicht werden, für den eine kantonale Bewilligung erforderlich ist (Änderung Renaturierungsplan; Deponie von Aushubmaterial). Der Wall kann bei entsprechender Gestaltung als ökologische Ausgleichsfläche dienen.



Kiesabbaugebiet «Lyri/ Unterbändli»

4.4 Verkehr

Fusswege Das öffentliche Fusswegnetz wird periodisch bezüglich Sicherheit überprüft. Wesentlich ist eine komfortable Fusswegeverbindung Richtung Nord-Süd in Verbindung mit dem Entwicklungsgebiet „Sandhübel“.

Massnahmen Das bestehende hohe öffentliche Interesse an der nord-süd verlaufenden Fusswegeverbindung soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes gesichert werden. Die Gestaltungsplanpflicht wird in der BNO und dem Bauzonensplan verankert.
Die im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) geplanten Fusswege werden konsequent umgesetzt.

**Strassenraumgestaltung
Feldstrasse** Die umgewidmete, neue Gemeindestrasse (Feldstrasse) soll siedlungsorientiert und benutzerfreundlich umgestaltet werden. Ziel ist ein durchgehendes, abgesetztes Trottoir entlang der Feldstrasse.

Massnahmen Für das Umgestaltungsprojekt "Feldstrasse" wird ein Kredit beantragt. Die Umsetzung erfolgt im Zusammenhang mit der angestrebten Einzoning "Mattacher, eine Bautiefe entlang der Feldstrasse" mit Einbezug der angrenzenden Grundeigentümer.
Es soll ein LKW-Verbot durchgesetzt werden (lediglich Anlieferung gestatten).

Parkierung Die Parkierung wird innerhalb des Gemeindegebietes einheitlich geregelt.

Massnahmen Ein Parkierungskonzept wird mit Unterstützung der Regionalpolizei Lenzburg (Repol) erstellt.

Öffentlicher Verkehr Die Gemeinde setzt sich für die Verbesserung des öffentlichen Verkehrs ein, namentlich eine bessere Anbindung an die Bahn (insbesondere an den Bahnhof Othmarsingen). Sie fördert zusätzliche Mobilitätsangebote.

Massnahmen Brunegg informiert regelmässig über verschiedene Mobilitätsangebote. (Homepage, Informationsblätter).
Der Gemeinderat unternimmt entsprechende Vorstösse in den Regionalplanungsverbänden Lebensraum Lenzburg Seetal und Brugg regio).

4.5 Arbeitszonen

Zonierung Brunex

Der grosse Gewerbebetrieb, der nicht in den Mantel der Dorfzone passt, erhält spezifische Vorschriften. Die Nutzungskonflikte zwischen dem angrenzenden Wohnen und dem Arbeiten werden entschärft.

Massnahmen

Der heute in der Dorfzone liegende Betrieb Brunex wird einer Spezialzone zum Arbeiten zugeteilt, ausgenommen die erste Bautiefe ab der Dorfstrasse. So können gegenüber den Wohnzonen massgeschneiderte Vorschriften erlassen werden, auch zum Schutz der benachbarten Bewohner.



Veranstaltung in der Vianco Arena

Die Veranstaltungen der Vianco Arena bleiben zukünftig im gegebenen Rahmen. Das Angebot wird nicht ausgeweitet. Die bestehenden Beeinträchtigungen (Verkehrsch caos, Verschmutzung Strassen) werden reduziert.

Massnahmen

Vertragliche Regelung Verkehrsdienst, Strassenreinigung anstreben; ev. Verfügung prüfen.

5 Ziele Entwicklungsgebiete

5.1 Entwicklungsgebiet „Reitstall“

Zur Beschreibung der Potentiale und des Handlungsbedarfes siehe Dokument "Quartieranalysen", speziell Quartier 3b "Ortskern Hauptstrasse Nord".

Ziele

Innere Entwicklung im Ortskern mit hoher Qualität einfordern:

Massnahmen

- Wettbewerbsverfahren oder Gestaltungsplanpflicht im Bauzonenplan festlegen; denkbar ist auch eine Arealüberbauung
- Zielvorgaben in der BNO: Erschliessung, Gebäudestellung, Baufelder, Grünstrukturen

-  kantonale Schutzobjekte
-  Volumenschutz
-  Gewerbenutzung
-  unternutzte Gebäude
-  Entwicklungsgebiete
-  Bauzonengrenze, rechtsgültig



5.2 Entwicklungsgebiet „Oberbändli“

Zur Beschreibung der Potentiale und des Handlungsbedarfes siehe Dokument "Quartieranalysen", speziell Quartier 7 "Oberbändli".

Ziele

Entwicklung der unüberbauten und erschlossenen Parzellen im Rahmen der Bau- und Nutzungsordnung (Wohnzone W2).

Massnahmen

- Massnahmen zur Aktivierung von Bauland: Baupflicht gemäss § 28i
- Prüfung einer Aufzonung (ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses, Zone W2+)
- Ergänzung der bestehenden ortsbaulichen Struktur durch Neubauten in Einzelbauweise

- Förderung der Innenentwicklung durch eine Festlegung in der Bau- und Nutzungsordnung zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungen

□ Entwicklungsgebiete
----- Bauzonengrenze, rechtsgültig



5.3 Entwicklungsgebiet „Mattacher, eine Bautiefe längs Feldstrasse“

Die generelle Systematik der Umlagerung sind in Kapitel Handlungsfelder: 4.1 Siedlung, beschrieben.

Ziele

Überbauung der ersten Bautiefe mit Einzelbauten kombiniert mit der Neugestaltung der Feldstrasse.

Massnahmen

- Umgestaltung der Feldstrasse zur Sammelstrasse mit Erschliessungs- und Aufenthaltsfunktion aufgrund des dringenden Sanierungsbedarfes
- Fussweg mit Baumallee entlang Feldstrasse
- Festlegung in der Bau- und Nutzungsordnung zur Vorgartengestaltung in Verbindung mit Fussweg entlang Feldstrasse

- Entwicklungsgebiete
----- Bauzonengrenze, rechtsgültig



5.4 Entwicklungsgebiet „Sandhübel“

Zur Beschreibung der Potentiale und des Handlungsbedarfes siehe Dokument "Quartieranalysen", speziell Quartier1 "Sandhübel".

Ziele

Die vorhandenen Qualitäten wie Sicht und Verzahnung mit dem Landschaftsraum sind zu sichern. Aufgrund der bestehenden, schwer zu erschliessenden Topographie wird eine gemeinsame Erschliessung der Parzellen mit Anschluss über die Winkelstrasse, angestrebt. Ein nord-süd verlaufender Fussweg ermöglicht eine bessere Anbindung des zentrumsnahen Gebietes «Sandhübel» an das Dorfzentrum.

Massnahmen

- Gestaltungsplanpflicht im Bauzonenplan festlegen
- Zielvorgaben in der BNO:
Realisierung der Fusswegeverbindung Richtung Dorfzentrum, Gebäudestellung, die sich am Bestand orientiert und Durchblicke erlaubt,
ein Anschluss des Gebietes an die bestehende Erschliessung Winkelstrasse



5.5 Langfristige Entwicklung «Unterbändli / Lyri» und «Mattacher»

Beschreibung

Das am Bauzonenrand gelegene, unüberbaute Gebiet «Unterbändli / Lyri» ist in zwei Bauzonen (Wohnzone W2 und Arbeitszone 2) unterteilt. Die Wohnzone W2 kann erst nach der Erstellung und Umsetzung eines Gestaltungsplanes im Perimeter der Arbeitszone 2 (gem. § 5 Abs. 3 BNO) überbaut werden. Die Lärmproblematik an dieser Stelle muss gelöst sein. Dazu wäre die unüberbaute Arbeitszone 2 im jetzigen Kiesabaugebiet zu entwickeln.

Das Gebiet «Mattacher» wurde auf Grundlage eines rechtskräftigen Erschliessungsplanes parzelliert. In der letzten Nutzungsplanungsrevision wurde diese Fläche, die der 2. Etappe zugewiesen war, aufgrund zu grosser Baulandreserven ausgezont. Die jetzigen verschärften, übergeordneten Vorschriften ermöglichen auch in der jetzigen Planungsrevision keine Einzonung des gesamten Gebietes «Mattacher». Es ist jedoch langfristig sinnvoll, diese Baulücke zum Wohnen einzuzonen.

Ziele

Damit eine Bautiefe entlang der Feldstrasse im Gebiet «Mattacher» zum Wohnen eingezont werden kann, wird die heutige langfristige Baulandreserve Wohnzone W2 Unterbändli/Lyri ausgezont.

Für die Entwicklung der unüberbauten Arbeitszone 2 im Gebiet Unterbändli/Lyri sind folgende zwei Optionen denkbar.

1. Die Flächenkapazität der Gemeinde wird in der nächsten Planungsrevision (in ca. 15 Jahren) neu bewertet. Eine Umlagerung dieser Fläche in das Gebiet «Mattacher» ist dann allenfalls möglich. Der Lärmschutz für die Gemeinde wird durch einen Wall entlang der Autobahn hergestellt. Die gesamte Kiesabbaufläche bleibt unüberbaut. Sie dient nach der Auffüllung als wieder hergestellte Fruchtfolgefläche und im Bereich des Lärmschutzwalles dem Naturschutz.
2. Die Überbauung der Arbeitszone wird bei der Neu beurteilung in der nächsten Planungsrevision als sinnvoll erachtet. Die Fläche bleibt im Siedlungsgebiet und wird definitiv der Arbeitszone zugeordnet.

Massnahmen

- Die unüberbaute, nicht baureife Wohnzone W2 Unterbändli/Lyri wird ausgezont. Allenfalls kann ein kleiner Streifen den im Norden angrenzenden Einfamilienhäusern zugeteilt werden.
- Die unüberbaute, nicht baureife Arbeitszone 2 Unterbändli/Lyri wird der Übergangszone gemäss § 170 BauG zugeteilt. Diese Massnahme bewirkt, dass die definitive Zonierung frühestens 10 Jahre nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen kann.

-  Entwicklungsgebiete
 Bauzonengrenze, rechtsgültig

