



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 01. März 2021 | Anpassungen beschlossen am 27. September 2021



Einleitung

Der Planungsablauf der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist im Planungsbericht ersichtlich.

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens:

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 7. September bis 9. Oktober 2020 auf der Bauverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Der Planungsentwurf wurde an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 9. September 2020 in den Hauptzügen vorgestellt.

Eingereichte Eingaben

(Die Originaleingaben können auf der Bauverwaltung während den Büroöffnungszeiten eingesehen werden):

| | | | |
|----|----------|--|--------------------------------------|
| 1 | 10.03.20 | Grünzweig Christian & Manuela, Sandhübelweg 6, 5505 Brunegg | |
| 2 | 14.09.20 | Türenfabrik Brunegg AG, Kirchstrasse 3, 5505 Brunegg | |
| 3 | 05.10.20 | Erdin Hans & Edith, Ausserdorfstrasse 3, 5505 Brunegg | |
| 4 | 06.10.20 | Von Ah Arnold, Sternenmattstrasse 5, 5505 Brunegg | |
| 5 | 06.10.20 | chkp AG, Dr. Philipp Laube, Schwertstrasse 1, 5401 Baden | als Vertreter von EG Werner Kolb |
| 6 | 05.10.20 | Widmer Hans Peter & Georgina, Breitackerstrasse 3, 5505 Brunegg | |
| 7 | 09.10.20 | Agir Gruppe, Hans-Martin Meyer, Beton & Cementwaren AG, 5634 Meerenschwand | |
| 8 | 09.10.20 | Knecht Bau AG, Aarauerstrasse 112, 5200 Brugg | |
| 9 | 09.10.20 | Forster Max, Breitackerstrasse 19, 5505 Brunegg | |
| 10 | 09.10.20 | Becker Gurini Hanhart Vogt, Niederlenzerstrasse 10, 5600 Lenzburg | als Vertreter von Vianco AG |
| 11 | 09.10.20 | BKW Energie AG, Bahnhofstrasse 20, 3072 Ostermundigen | |
| 12 | 08.10.20 | Jaggi Emmanuel & Aferdita, Breitackerstrasse 17, 5505 Brunegg | |
| 13 | 08.10.20 | Reich Florian, Hauptstrasse 15, 5505 Brunegg | |
| 14 | 08.10.20 | Herren Luginbühl, Meyer, Grosse, Unterbändlistrasse, 5505 Brunegg | |
| 15 | 09.10.20 | Pinto Gomes Davide & Monica, Breitackerstrasse 15, 5505 Brunegg | |
| 16 | 08.10.20 | Siegrist Ries & Partner, Bleichemattstrasse 42, 5001 Aarau | als Vertreter von Kies & Rohstoff AG |
| 17 | 08.10.20 | Meyer Yvonne & Hans Peter, Breitackerstrasse 15, 5505 Brunegg | |
| 18 | 08.10.20 | Renold Markus, Birkenweg 2, 5505 Brunegg | |
| 19 | 07.10.20 | Nancy Wellinger / Antonio Delmonte, Breitackerstrasse 1, 5505 Brunegg | |
| 20 | 07.10.20 | Scarabino Rahel & Pedro, Sandhübelstrasse 16, 5505 Brunegg | |
| 21 | 09.10.20 | Bosshart Beatrice, Sandhübelstrasse 3, 5505 Brunegg | |



| | | |
|----|----------|--|
| 22 | 09.10.20 | Urech Baugeschäft AG, Kirchstrasse 9a, 5505 Brunegg |
| 23 | 08.10.20 | Reich Hans & Marianne, Hauptstrasse 19, 5505 Brunegg |

Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. In der nachfolgenden Tabelle sind die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen ersichtlich. Die Ergebnisse der Diskussion im Planungsausschuss und der geführten Einzelgespräche sind berücksichtigt.

Die Eingaben sind thematisch zusammengefasst und nach den folgenden Abschnitten eingeteilt:

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Anträge bezüglich Arbeitszone Dorf | 4 |
| 2. | Anträge zum Bauzonenplan/ BNO bezüglich Gestaltungsplanpflicht, Vorschriften Kernzone | 7 |
| 3. | Anträge bezüglich Bauzonenabtausch Unterbändli – Mattacher sowie Rücknahme der Übergangszone | 11 |
| 4. | Spezialzonen / Sonstiges | 18 |
| 5. | Anträge auf Belassen der Empfindlichkeitsstufe (ES III) in den Arbeitszonen 2 (insgesamt 6 Anträge) | 20 |
| 6. | Anträge auf Anpassung der Bauzonengrenze (Einzonungen am Bauzonenrand westlich Sandhübelstrasse) | 22 |



| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|--|--|---|
| 1. Anträge bezüglich Arbeitszone Dorf | | | |
| 2 Türenfabrik Brunegg AG, Kirchstrasse 3, 5505 Brunegg | Arbeitszone Dorf / südwestlich der Kirchstrasse Die Parzelle soll weiterhin in die W3 verbleiben. <ul style="list-style-type: none"> • Massive Wertverminderung • Anwohner/Eigentümer werden sich wegen den Emissionen aus dem Produktionsbetrieb beschweren. | Mit der Türenfabrik Brunegg AG wurde während der Entwurfsphase ein Gespräch hinsichtlich der geplanten Umzonung durchgeführt. Die betreffende Parzelle 54 sollte demnach weiterhin als Parkplatz genutzt werden. Daher wurde die Umzonung zur Arbeitszone Dorf vorgenommen, verbunden mit einer Pufferzone zur angrenzenden Wohnbebauung. Der Belassung der Parzelle 54 in der Wohnzone W3 steht nichts entgegen. Auf eine Pufferzone kann verzichtet werden, da bei einer zukünftigen Überbauung der Parzelle die Vorschriften der Wohnzone gelten und da sich zwischen der Wohnzone und der Arbeitszone eine Erschliessungsstrasse befindet. | Antrag wird angenommen. Auf die Umzonung der Parzelle 54 zur Arbeitszone Dorf und auf die Festlegung einer Pufferzone wird verzichtet. |
| | Kernzone / Haus von Ah Platanenweg 7 Die Liegenschaft soll von der Kernzone in die Wohnzone W2 umgeteilt werden. <ul style="list-style-type: none"> • Die Liegenschaft ist weder erhaltenswert noch Teil des historisch gewachsenen Ortsbildes. Die Parzelle ist im aktuellen Entwurf eine «Kernzoneneinzel» und ohne «Kernzonennachbarn». | Die Parzelle 58 ist der Kernzone und somit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Mit einer Umzonung zur Wohnzone W2 wäre diese Parzelle einer empfindlicheren Stufe, der ES II zugeordnet. Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Arbeitszone Dorf ist damit weniger gut und die Zuordnung zur Kernzone sachgerecht. Die auf der Ostseite des Platanenweges gelegenen Einfamilienhäuser sind der W2 Zone zugewiesen. Sie sind vom Fabrikverkehr weniger belastet als die Parzelle 58. Hier ist die Zuordnung gerechtfertigt. Das bestehende Haus auf dieser Parzelle ist Teil des gewachsenen Ortsbildes und ordnet sich in die Gebäudefolge anschliessend an das Gemeindehaus ein. Auch bei einer möglichen, zukünftigen Neuüberbauung der Parzelle fügt sich ein Gebäude nach Vorschriften der Kernzone besser in die Gebäudeabfolge ein. | Antrag wird abgelehnt. |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|---|---|---|
| <p>3 Erдин Hans & Edith, Ausserdorfstrasse 3, 5505 Brunegg</p> | <p>Die Arbeitszone Dorf soll durch kein weiteres nicht artverwandtes Gewerbe belastet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle 363 wird neu der Arbeitszone Dorf zugeordnet, welche für die Gewährleistung der gewerblich-industriellen Produktion von Türen und artverwandten Bauteilen dient (§ 12 Abs. 1). Zu dieser gehört die Urech Baugeschäft AG nicht. | <p>Durch die Umzonung wird die Parzelle 363 neu der Arbeitszone Dorf zugeordnet. Sie dient gem. § 12 Abs. 1 BNO Entwurf "zum Erhalt und zur massvollen Weiterentwicklung des Gewerbes im Dorf und zu Gewährleistung der gewerblich-industriellen Produktion von Türen und artverwandten Bauteilen."</p> <p>Die bereits an diesem Standort bestehende Urech Baugeschäft AG entspricht genau dieser Nutzung. Mit der Erteilung der Baubewilligung für ein Lager auf dieser Parzelle wurde die Entwicklung bereits vorweggenommen. Die Erläuterung im Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p> | <p>Antrag wird abgelehnt. Der Zweck der neuen Arbeitszone Dorf wird im Planungsbericht ausführlicher erläutert.</p> |
| | <p>§ 12 Abs. 4 soll wie folgt geändert werden: «In den Bauzonen als Pufferzone gekennzeichneten Flächen ist eine Grünfläche von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Die Fläche ist mit Hochstammbäumen und Strauch- oder Staudenpflanzungen zu begrünen. <i>Diese muss nach Rechtskraft der BNO umgesetzt werden.</i>» Diese Grünfläche dient einer klaren Abtrennung der Wohn- und Arbeitszone Dorf.</p> | <p>Die Forderung nach einer Verschärfung der Vorschrift bezüglich des Zeitpunktes der Pflicht zur Begrünung ist verständlich. Da auf Parzelle 363 bereits eine Baubewilligung für ein Lager erteilt wurde, kann die Forderung nach einer Bepflanzung nach Rechtskraft der BNO rechtlich nicht durchgesetzt werden.</p> <p>Der gemäss erteilter Baubewilligung vorgesehene Grünstreifen soll entsprechend umgesetzt werden. Der Gemeinderat sucht daher mit den zwei Parteien das Gespräch mit dem Ziel, dass diese eine Vereinbarung zur Bepflanzung der geplanten Pufferzone unterzeichnen. (vgl. auch Eingabe Nr.22 Urech).</p> | <p>Dem Antrag wird sinngemäss zugestimmt. Der Gemeinderat sucht mit beiden Parteien das Gespräch.</p> |
| | <p>Die Ruhezeiten sind vom benachbarten Gewerbe strikte einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mit der Umzonung der Parzelle 363 wird die Empfindlichkeitsstufe von II auf III erhöht. | <p>Es gilt die Polizeiverordnung. Ein Gewerbebetrieb hat die Empfindlichkeitsstufe in der benachbarten Wohnzone einzuhalten (ES II). Nur innerhalb der Arbeitszone Dorf gelten die weniger strengen Immissionsvorschriften (ES III).</p> | <p>Antrag wird abgelehnt.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|---|--|--|
| 22 Urech Baugeschäft AG, Kirchstrasse 9a, 5505 Brunegg | Gemäss § 12 Abs. 1 BNO dient die Arbeitszone «Dorf» zur Gewährleistung der gewerblich-industriellen Produktion von Türen. Urech Baugeschäft produziert aber keine Türen. Da müsste noch ergänzt werden, dass das Gewerbe Urech auch zonenkonform ist und auch erweitert werden darf, oder ist dies mit dem Satz «dient zum Erhalt und zur massvollen Weiterentwicklung des Gewerbes im Dorf» bereits umschrieben? | Der Hinweis ist richtig, die Zonenkonformität der Urech Baugeschäft AG ist durch den generellen Zweckartikel "...dient dem Erhalt und zur massvollen Weiterentwicklung des Gewerbes im Dorf und ..." gegeben. | Frage wird gemäss Stellungnahme beantwortet. |
| | <p>§ 12 Abs. 4 BNO ist für die Parzelle Nr. 363 ersatzlos zu entfernen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Auf der Grenze (Parzelle 363/395) besteht bereits ein Grünstreifen mit Strauchpflanzen als Sichtschutz. Ausserdem gelten für Hochstammbäume bestimmte Grenzabstände, welche mit den geforderten 5 m nicht einzuhalten sind. Ein 5 m breiter Grünstreifen nimmt zu viel Lagerfläche weg. | <p>Der Pufferstreifen ist zur Abgrenzung der bestehenden empfindlicheren Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung festgelegt. Der bestehende Grünstreifen ist auf 5 m zu verbreitern. Die Bepflanzung kann so gewählt werden, dass die Grenzabstände gemäss EG ZGB eingehalten werden. Falls Bäume über 10m Höhe gepflanzt werden, können mit den Nachbarn – die eine entsprechende Baumpflanzung befürworten – Absprachen getroffen werden.</p> <p>Vgl. folgende Abstände gem. Einführungsgesetze zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch rev. 1.1.2018 (EG ZGB § 169, Abstände von Pflanzen), demnach betragen die Pflanzabstände für:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grünhecken: bis 1.80 m Heckenhöhe = 0.60 m Grenzabstand, ab 1.80 m Heckenhöhe = Mass der Heckenhöhe Andere Pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> bis 1.80 m Höhe = kein Grenzabstand zwischen 1.80-3.00 m Höhe = 1.00 m zwischen 3.00-7.00 m Höhe = 2.00 m zwischen 7.00-12.00 m Höhe = halbe Pflanzhöhe (10.00 m Baum = 5.00 m Abst.) über 12.00 m Höhe = 6.00 m | Antrag wird abgelehnt. Vgl. auch Eingabe Nr. 3, Erdin |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|--|---|--|
| <h2>2. Anträge zum Bauzonenplan/ BNO bezüglich Gestaltungsplanpflicht, Vorschriften Kernzone</h2> | | | |
| <p>5 chkp AG, Dr. Philipp Laube, Schwertstrasse 1, 5401 Baden</p> <p>Stellvertretend für EG Werner Kolb</p> | <p>In der Kernzone K ist eine Mindestausnützung zu garantieren, weshalb eine Richtausnützung von 0.75 festzusetzen ist, welche durch den Gemeinderat bei Vorliegen sämtlicher diesbezüglicher Voraussetzungen bis auf eine Ausnützung von maximal 1.0 erhöht werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Kernzonenfläche wird im Entwurf deutlich verkleinert und das Entwicklungspotential wird folglich reduziert. Deshalb muss die Einwohnerdichte in den verbleibenden Kernzonen stark erhöht werden im Sinne einer inneren Verdichtung und eine Ausnützung von mindestens 0.6 erreicht werden. Um eine hochwertige Lösung im Gestaltungsplangebiet «Reitstall» zu erreichen, genügen Mindestregelungen nicht. Deshalb müsste die Ausnützungsziffer definiert werden, welche gegebenenfalls erhöht werden könnte. | <p>Das Gestaltungsplangebiet "Reitstall" ist eines der Schlüsselgebiete für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Brunegg. Im Entwurf wurde das Entwicklungspotential des GP-Gebietes zurückhaltend mit 80 E/ha bilanziert. Bei einer Flächengrösse von ca. 0.6 ha ergibt sich eine mögliche AZ von ca. 0.5.</p> <p>Grundsätzlich ist bei Umsetzung eines Gestaltungsplanes eine weitaus grössere Dichte möglich. Dennoch ist es im Interesse der Gemeinde, dass in diesem Gebiet eine Überbauung entsteht, welche den Bestand (Volumenschutz) und eine angemessene Umgebungsfläche miteinbezieht.</p> <p>Durch die Reduktion der Kernzonenfläche erhöht sich – im Gegensatz zur Darstellung des Antrages – die Einwohnerdichte der verbleibenden Kernzone. Daher ist der Druck eine sehr hohe Ausnutzung (max. 1.0) zu erreichen nicht so hoch wie im Antrag dargestellt.</p> <p>Dennoch ist eine Festlegung einer Mindestausnutzung sinnvoll. Bei einer minimalen AZ von 0.6 kann bei der Fläche von 0.6 ha die Dichte von 100 E/ha erreicht werden. Das entspricht einem Potential von ca. 60 Einwohnern. Im Gestaltungsplanverfahren soll ausgelotet werden, welche bauliche Dichte dem Ort angemessen ist.</p> | <p>Antrag wird im Grundsatz angenommen.</p> <p>Es wird eine Mindestausnutzung von 0.6 AZ min. festgelegt. Die Zielvorgaben zum GP Reitstall gem. § 5 Abs. 1 BNO werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung zu dieser Massnahme erfolgt im Planungsbericht.</p> |
| | <p>Der Gestaltungsplanperimeter «Reitstall» ist auf die Parzellen 85, 86 und 454 zu beschränken und die Parzelle 95 ist nicht einzubeziehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Parzelle 95 wird nur mit einem Teilbereich im Gestaltungsplanperimeter erfasst. Aufgrund der angrenzenden volumengeschützten Bauten sind auf dieser Parzelle keine sinnvolle | <p>Für den Gestaltungsplanperimeter wird eine gemeinsame Erschliessung festgelegt. Diese ist von der Hauptstrasse aus vorzusehen. Um einen grösseren Spielraum im Bereich der bestehenden Zufahrt für eine Ein- und Ausfahrt zu ermöglichen, wird ein Teil der Parzelle 95 mit in den GP Perimeter einbezogen.</p> | <p>Antrag wird abgelehnt.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---------|--|---|------------------------|
| | <p>Überbaumungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Realisierung eines Gestaltungsplans zu erkennen und diese würden von der Grundeigentümerin nicht gutgeheissen werden.</p> | <p>Wie im Detail mögliche Flächenabtausch und Zufahrtsrechte geregelt werden, ist im Gestaltungsplanverfahren festzulegen und in der Entwicklung des Richtprojektes zu berücksichtigen.</p> <p>Wir empfehlen zur Entwicklung eines abgestimmten, Ortsbaulichen Konzeptes ein Wettbewerbs- oder Testplanverfahren durchzuführen.</p> | |
| | <p>Die Unterschutzstellungen der Gebäude unter Volumenschutz im Bereich des Gestaltungsplanperimeters «Reitstall» sind aufzuheben und durch Pflichtbaulinien und Baulinien respektive durch Festlegungen mittels Baufelder mit Höhenvorgaben im Rahmen des nachfolgenden Gestaltungsplanverfahrens zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der volumengeschützten Gebäude entlang der Hauptstrasse werden die Gestaltungsmöglichkeiten für die Erschliessung «Reitstall» erschwert. Um einen genügenden Planungsspielraum zu ermöglichen, sind entsprechende Festlegungen zu treffen, welche die Zulässigkeit und den Umfang allfälliger Anpassungen der geschützten Volumen regeln. | <p>Die volumengeschützten Gebäude bleiben generell im revidierten Bauzonenplan erhalten. Dieses Instrument hat sich in Brunegg bewährt, um die einheitlichen Gebäudestellungen und ortstypischen Volumen zu erhalten. Gemäss § 27 Abs.2 BNO geplant kann bei einem Ersatzbau von den Aussenmassen abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Ein gewisser Spielraum ist also vorhanden.</p> <p>Mögliche Abweichungen vom Volumenschutz können durch eine Ortsbaulich hergeleitete Begründung, gestützt auf ein Richtprojekt, erfolgen. Wenn eine bessere Lösung gefunden wird, die nicht mehr von § 27 Abs.2 BNO abgedeckt wird, kann zu diesem Zeitpunkt ein Antrag zur Aufhebung des Volumenschutzes gestellt werden. Die Gemeindeversammlung wäre zuständig (Änderung Bauzonenplan), dies in Kenntnis des Gestaltungsplanes.</p> | Antrag wird abgelehnt. |
| | <p>Es sei eine alternative Erschliessungsmöglichkeit des Gestaltungsplanperimeters «Reitstall» ab Steinrütistrasse vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weitestgehende Handlungsspielräume sind bei der Entwicklung des Gestaltungsplanperimeters «Reitstall» zu erhalten und alle Möglichkeiten sollen berücksichtigt werden. | <p>Mit der Festlegung des Perimeters und den entsprechenden Zielvorgaben gem. § 5 BNO hat die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der Erschliessung des Gebietes von der Hauptstrasse aus deutlich gemacht.</p> <p>Die Steinrütistrasse soll von zusätzlichem Erschliessungsverkehr freigehalten werden.</p> | Antrag wird abgelehnt. |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|---|---|---|
| | <p>Es seien die bisherigen baulichen Möglichkeiten in der Kernzone K bezüglich Dachgestaltung/Flachdächer und Kleingäuben im 2. DG beizubehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter Verweis auf § 24 Abs. 1^{bis} BauV wird festgehalten, dass in der Kernzone die Drittelsregelung ohnehin gelte, weshalb die heute bestehenden Absätze 7 und 8 von § 7 BNO aufgehoben werden können. • Obwohl in den Bemerkungen zu § 11 BNO-E auf die übergeordneten Regelungen in § 24 BauV verwiesen wird, hält § 50 Abs. 2 BNO-E wiederum bereits nach § 24 BauV Geltendes fest. Dies ist nicht erforderlich und widersprüchlich. Schliesslich steht auch im Widerspruch zu § 11 Abs. 7 BNO-E. § 50 Abs. 2 BNO-E ist deshalb nicht erforderlich. | <p>Im Rahmen der Festlegungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat Abweichungen von der Regelbauweise beschliessen. Gem. § 8 Abs. 2 BauV kann unter anderem die Gestaltung der Bauten (Gebäude und Dachform) von der Regelbauweise abweichen.</p> <p>§ 50 Abs. 2 BNO Entwurf bezieht sich neben der Kernzone auch auf Wohnzonen. Im gesamten Umgebungsschutzgebiet des Schlosses Brunegg soll die Drittelsregel gelten.</p> | Antrag wird abgelehnt. |
| <p>18 Renold Markus, Birkenweg 2, 5505 Brunegg</p> | <p>Löschen des Aussichtspunktes auf der Sandhübelstrasse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bank kann als Aussichtspunkt belassen werden bis eine Überbauung realisiert wird, aber es darf nicht sein, dass Standorte von Häusern wegen dieses Punktes Rücksicht nehmen müssen. | <p>Der bereits gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan bestehende Aussichtspunkt soll beibehalten werden. Es besteht ein öffentliches Interesse der Gemeinde an Durchblicken von der Sandhübelstrasse aus, verbunden mit einer öffentlichen Fusswegeverbindung an dieser Stelle. Diese Interessen sind ausdrücklich in den Zielvorgaben zum Gestaltungsplan "Sandhübel" gem. § 6 BNO Entwurf verankert.</p> | Antrag wird abgelehnt. |
| | <p>Löschen des Volumenschutzes von Gebäude 44 auf Parzelle 38 und von Gebäude 47 auf Parzelle 361.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von Vorteil bei einem Überbauungsplan von Parz. 35, 269, 271 und 277. | <p>Die Volumenschutzobjekte sind durch Gebäudekubatur und -stellung für das Ortsbild von besonderem Wert. Sie sollen deshalb beibehalten werden. Die bestehenden Vorschriften der BNO wurden mit dem Entwurf gelockert. So sind neu bei Ersatzbauten gewisse Abweichungen vom Bestehenden möglich, wenn eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht (vgl. § 27 Abs.2 BNO geplant).</p> | Antrag wird abgelehnt. Vgl. auch Eingabe 5 |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|---|---|-------------------------------|
| | <p>Aufheben der max. Gebäudelänge in der Kernzone.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Umbau-Projekt scheiterte unter anderem an dieser Zahl. • Diese Zahl wird in neuen Bauordnungen nicht mehr so gehandhabt. | <p>Die maximale Gebäudelänge in der Kernzone hat sich bewährt und soll weiterhin gelten. Die Kernzone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des historischen Ortskerns. Dazu dient unter anderem die Begrenzung der Gebäudelänge.</p> | <p>Antrag wird abgelehnt.</p> |
| <p>21 Bosshart Beatrice, Sandhübelstrasse 3, 5505 Brunegg</p> | <p>Änderungsvorschlag betreffend § 6 BNO-Entwurf: "Den bestehenden Gebäuden wird der Durchblick gewährt, z.B. durch versetztes Bauen." Die Weitsicht vom Aussichtspunkt soll erhalten bleiben und ist zu berücksichtigen bei allfälligen Planungsprojekten.</p> | <p>Mit den Zielvorgaben zum GP Sandhübel gem. § 6 BNO werden die verlangten Durchblicke und Sichtbezüge zur Ebene vorgegeben. Das Anliegen ist in den Zielvorgaben berücksichtigt und wird im Gestaltungsplan konkretisiert. Die Mitwirkung der Bevölkerung ist auch in diesem Verfahren Pflicht.</p> | <p>Antrag wird abgelehnt.</p> |
| | <p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welcher Zeitplan ist für die Gesamtrevision vorgesehen? • Wann wird abgestimmt? | <p>Folgender Zeitplan wird angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Auflage → Juni 2021 • Beschluss Gemeindeversammlung → November 2021 | <p>Zur Information.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|---|--|--|
| 3. Anträge bezüglich Bauzonenabtausch Unterbändli – Mattacher sowie Rücknahme der Übergangszone | | | |
| <p>4 von Ah, Arnold, Sternenmatt- strasse 5, 5505 Brunegg</p> | <p>Abklären, dass keine entschädigungspflichtige Auszonung im Unterbändli, Parzellen Nr. 293 und Nr. 432 (Arbeitszone 2) vorliegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sollen mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung keine ausserordentlichen Kosten für die Gemeinde entstehen. <p>Abklären, dass kein entschädigungspflichtiger Abtausch im Mattacker von Parzelle Nr. 295 (Wohnzone W2) zu einer Bautiefe Feldstrasse-Süd und Industriestrasse-West vorliegt.</p> | <p>Auf den geplanten Bauzonenabtausch der Flächen der Wohnzone W2 Unterbändli gegen Mattacher wird im angepassten Entwurf verzichtet.</p> <p>Der Bauzonenplan, Kulturlandplan und das Leitbild räumliche Entwicklung werden angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einzonung W2 Mattacher • keine Auszonung W2 Unterbändli • keine Übergangszone Arbeitszone II Unterbändli/ Lyri <p>Der Regierungsrat hat am 23.12.2020 betreffend Neuausscheidung von Übergangszonen in einer Gemeinde folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:</p> <p><i>Mit der Genehmigung einer Gesamtrevision Nutzungsplanung einer Gemeinde hat der Regierungsrat Ende 2020 entschieden, dass Übergangszonen (ÜZ) gemäss § 170 Abs. 2 BauG nicht mehr rechtmässig angewendet werden können. Entsprechend kommen heute ÜZ generell nicht mehr als planerische Massnahme in Betracht.</i></p> <p><i>Zur Begründung wird angeführt, dass § 170 Abs. 2 BauG im Zusammenhang mit dem BauG vom 19. Januar 1993 als Übergangsrecht erlassen wurde. Rechtlicher Hintergrund dieser Übergangsbestimmung war, dass der Grosse Rat den Gemeinden bei der erstmaligen Anpassung der Nutzungsplanung an das RPG die Möglichkeit geben wollte, altrechtliches Bauland einer Übergangszone zuzuweisen. Dies mit Blick auf die vom Bundesgericht inzwischen mehrfach als unzulässig eingestufte Baugebietsetappierung. Unter Berücksichtigung der damit zusammenhängenden Bundesgerichtsentscheide sowie der geänderten übergeordneten Verhältnisse (RPG1 und</i></p> | <p>Der wichtige Antrag erübrigt sich, da auf die Übergangszone und die Auszonung verzichtet werden muss.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|--|---|---|
| | | <p><i>Richtplan) ist der Regierungsrat zur Überzeugung gelangt, dass ÜZ längst als überholt zu gelten haben und nicht mehr angewendet werden können.“</i></p> <p>Aufgrund dieser neuen Ausgangslage muss auf die Ausscheidung einer Übergangszone verzichtet werden.</p> <p>Begründungen siehe auch Einwendungen 7 und 8.</p> | |
| <p>7</p> <p>Agir Gruppe, Hans-Martin Meyer, Beton & Cementwaren AG, 5634 Mee- renschwand</p> | <p>Die Parzelle 295 soll nicht ausgezont werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Firma B&C hat vor dem Mitwirkungsverfahren die Ausarbeitung einer Baueingabe für die Parzelle 295 sowie den Erschliessungsplan der Gemeinde eingereicht. • Eine materielle Enteignung würde der Gemeinde Brunegg mehrere Millionen Franken kosten. Im Falle einer Auszonung wird die B&C eine Entschädigung infolge materieller Enteignung, rechtlich und gerichtlich einfordern. • Die neu eingezonten Flächen befinden sich an befahrenen Strassen und bieten keine vernünftige Wohnqualität. • Der Mehrwert dieser raumplanerischen Massnahmen für die Bewohner der Gemeinde Brunegg ist für die B&C nicht nachvollziehbar. | <p>Auf den geplanten Bauzonenabtausch der Flächen der Wohnzone W2 Unterbändli gegen Mattacher wird verzichtet.</p> <p>Die kantonale Vorprüfung ergab, dass die Hürden für den Bauzonenabtausch zu gross sind. Auch die Gefahr von grossen Entschädigungszahlungen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Bauzonenplan, Kulturlandplan und das Leitbild räumliche Entwicklung wird folgendermassen angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einzonung W2 Mattacher • keine Auszonung W2 Unterbändli • keine Übergangszone Arbeitszone 2 Unterbändli/ Lyri <p>Die unüberbauten Parzellen 295 (W2 Zone) sowie 293 und 432 (angrenzende Arbeitszone 1) sollen zusammen baulich entwickelt werden. Um angemessen auf die Anforderungen des Lärmschutzes zu reagieren, eine gemeinsame Erschliessung zu ermöglichen und denkbare Nutzungskonflikte Wohnen / Arbeiten auszuschliessen, wird im angepassten Entwurf des Bauzonenplanes und der BNO eine Gestaltungsplanpflicht für den gesamten Perimeter festgelegt.</p> | <p>Antrag wird angenommen.</p> <p>→ Auf die Auszonung der Parzelle 295 wird verzichtet.</p> <p>→ Der Entwurf wird entsprechend angepasst.</p> <p>→ Für das Gebiet Unterbändli (Parzellen 295, 293, 432, 295 und Teilparzelle 292) wird eine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht festgelegt.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|--|---|---|
| <p>8 Knecht Bau AG, Aarauerstrasse 112, 5200 Brugg</p> | <p>Die Parzellen 293 und 432 sollen in der Arbeitszone 2 belassen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostenintensive Auffüllung, um den Anforderungen und Normen des Baugebietes zu genügen. Diese wären im Falle einer Auszonung vollumfänglich zu entschädigen. (mind. 900'000 CHF) • Durch die Auszonung ist der Lärmschutz, Gewerbegebiet Ost, der das Wohngebiet vor dem Strassen- und Eisenbahnlärm schützen soll, nicht mehr gewährleistet. Dieses Manko an Lärmschutz soll durch eine höhere Schüttung entlang der Autobahn A1 behoben werden. Für diesen Lärmschutzwall ist eine neue Baubewilligung notwendig. • Die Baureife der Parzellen 293 und 432 kann in 5 Jahren erreicht werden. Die verkehrliche Erschliessung ist gewährleistet. Erschliessungsbeiträge wurden von den ehemaligen Eigentümern an die Gemeinde Brunegg bezahlt. Bei einer Auszonung müssen diese Beiträge zurückbezahlt werden. • Der Ausbau der SBB-Linie «Leistungssteigerung Rapperswil-Mägenwil» wird Brunegg zu einer noch attraktiveren Gemeinde machen, was zu Wachstum führen wird. Dies wird in der vorliegenden Nutzungsplanung nicht erwähnt und nicht berücksichtigt. • Im Planungsbericht wird nicht hervorgehoben, dass die Gemeinde Brunegg im kantonalen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt liegt, wo u.a. die Verfügbarkeit des Baulandes zu erhöhen ist. Aufgrund der guten Erschliessung des Gebietes können attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze ermöglicht werden. Mit ihrem Vorhaben widerspricht die Gemeinde Brunegg den Vorgaben des Richtplans. • In der vorliegenden Nutzungsplanung fehlt die Förderung des Wirtschaftsstandorts. | <p>Auf die geplante Zuweisung der Arbeitszone 2 zur Übergangszone wird verzichtet und ebenso auf die Verlagerung der Wohnzone W2 Unterbändli zum Mattacher.</p> <p>Rechtlicher Grund dafür siehe Eingabe 4 (Regierungsratsbeschluss zu den Übergangszonen).</p> <p>Ein weiterer wesentlicher Grund ist, dass bereits umfangreiche Vorleistungen (kostenintensive Auffüllung durch stufenweise Verdichtung) erbracht wurden, die zu einer Entschädigung führen könnten. Das war im bisherigen Entwurf nicht entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Da das Gebiet auf einer langen Anstosslänge direkt an die Wohnzone W2 angrenzt, sollen nur nicht störende und mässig störende Betriebe zugelassen werden. Die heutige Arbeitszone 2 wird deshalb in die Arbeitszone 1 umgezont. Damit wird auch dem geltenden § 5 Abs.1 Rechnung getragen, in dem der Begriff „Gewerbezone“ verwendet wird.</p> <p>Die weiteren Anregungen zum Thema wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt, etc. werden aufgenommen und im Planungsbericht entsprechend thematisiert. Insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der SBB-Linie «Leistungssteigerung Rapperswil-Mägenwil» - diese Massnahme hat keine direkte Einwirkung auf die Attraktivität der Gemeinde. Brunegg hat keinen Bahnanschluss und ist vom Ausbau | <p>Antrag wird angenommen.</p> <p>→ Auf die Festlegung einer Übergangszone auf den Parzellen 293 und 432 muss verzichtet werden.</p> <p>→ Der Entwurf wird entsprechend angepasst.</p> <p>→ Für das Gebiet Unterbändli/ Lyri (Parzellen 295, 293, 432, 295 und Teilparzelle 292) wird eine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht festgelegt.</p> <p>→ Ergänzung Planungsbericht durch das Thema wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt im regionalen Kontext.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---------|---|---|--------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Brunegg soll gemäss Planungsbericht moderat wachsen. Diese Zielsetzung missachtet die kantonalen Vorgaben im Richtplan. • Der Regionalverband soll seine Stellungnahme betreffend «Arbeitszonen» ergänzen und die Stellungnahme des Gemeindeverband Lebensraum Lenzburg Seetal soll bekanntgegeben werden. • Die Auszonung von zwei Parzellen in der Arbeitszone 2 ist ohne wertgleiche Kompensation geplant. Das Baugebiet wird verkleinert. • Eine Umzonung einer Arbeitszone in eine Wohnzone widerspricht dem Raumplanungsgesetz und ist nicht zulässig. • Die Umzonung von Wohnzonen und Kernzonen in die Arbeitszone Dorf schafft eine Zone, damit der Betrieb neu zonenkonform ist. Dies ist fraglich, da vor fünf Jahren ein grosser Erweiterungsbau bewilligt wurde. Zudem kann dank der Umzonung die kantonal vorgegebene Einwohnerdichte in den Wohnzonen und Kernzonen erreicht werden. • Das Land im Mattacher soll erstmals eingezont werden und das Landwirtschaftsland wird verkleinert, was nicht im Sinne einer guten Nutzung des Landes sein kann. Zudem befinden sich im Mattacher Fruchtfolgefleichen. • Die Voraussetzung gemäss § 179 Abs. 2 BauG, wonach das Land der Übergangszone zugewiesen werden muss, weil Art. 15 RPG nicht entsprochen wird, wird nicht erfüllt. Ein öffentliches Interesse, das eine Zuweisung der Übergangszone der Parzellen 293 und 432 rechtfertigen würde, wurde im Planungsbericht nicht erwähnt. Deshalb handelt es sich hier um eine Auszonung und Ausgrenzung aus dem Baugebiet. • Es stellt sich die Frage, ob die materielle Enteignung entschädigt werden muss. | <p>lediglich aufgrund der Auswirkungen (Immissionen) betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brunegg ist Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes „Birrfeld“ gemäss Richtplan. Die Erhaltung der Arbeitszonen ist der Gemeinde wichtig. Ebenso wichtig ist die auf die angestrebte moderate Bevölkerungsentwicklung abgestimmte, verträgliche Gesamtentwicklung und die Abstimmung von Wohnen und Gewerbe. • Ein moderates Wachstum mit ca. 24% im Zeitraum ab 2012 bis 2040 (also 0.86% /pro Jahr) ist die Planungsabsicht in ländlichen Entwicklungsachsen gemäss dem kantonalen Richtplan. • Zum Punkt Umzonung von Wohnzonen und Kernzonen in die Arbeitszone Dorf: Die Türenfabrik war bereits in der Dorfzone zonenkonform; der bestehende Gestaltungsplan basiert darauf. Die grosse Betriebsfläche innerhalb der Dorfzone verfälscht die Einwohnerdichte innerhalb der Dorfzone. In der kantonalen Vorprüfung wird die Umzonung in die "Arbeitszone Dorf" als sachgerecht erachtet. | |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|--|---|-------------------------------|
| <p>14 Herren Luginbühl, Meyer, Grosse, Unterbändlistrasse, 5505 Brunegg</p> | <p>Das Gebiet Mattacher ist vollständig einzuzonen. Damit die kantonalen Vorgaben bzgl. Baulandreserve eingehalten werden, sei die Auszonung des Gebiets Sandhübel und Oberbändlistrasse zu prüfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grundeigentümer aus dem Gebiet Mattacher haben die Klärung der Erschliessung vorfinanziert. Es liegt ein gültiger Erschliessungsplan auf. • Die Gesamtrevision von 1996 hat das Gebiet Sandhübel und das Gebiet an der Oberbändlistrasse in der Bauzone belassen, obwohl die Eigentümer schon darauf aufmerksam gemacht worden sind, dass sie mit dem Horten von Land die Gemeindeentwicklung blockieren. • In beiden Bereichen sind nun eine Gestaltungsplan- und Baupflicht vorgesehen. Dies ist lediglich eine minimale Verpflichtung, welche eingefordert wird. • Es kann nicht angehen, dass Grundeigentümer, die Vorleistungen erbracht haben, in der Weiterentwicklung behindert werden und andere mit einer mehr als 20-jährigen Toleranz umgegangen wird. • • Erkundigungen inwieweit eine Einzonung wieder möglich ist, haben gezeigt, dass das RPG und die kantonalen Vorlagen die Handlungsmöglichkeiten des Gemeinderates enorm einschränken. Nun können im Rahmen einer Gesamtrevision Vorleistungen neu gewürdigt und eingeschätzt werden. | <p>Auf den geplanten Bauzonenabtausch der Flächen der Wohnzone W2 Unterbändli gegen Mattacher wird im angepassten Entwurf verzichtet.</p> <p>Der Bauzonenplan, Kulturlandplan und das Leitbild räumliche Entwicklung wird folgendermassen angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Einzonung W2 Mattacher • keine Auszonung W2 Unterbändli • keine Übergangszone Arbeitszone 2 Unterbändli/ Lyri <p>Der Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und die Vorbehalte in den regionalen Stellungnahmen gegenüber der Bauzonenumlagerung und gegenüber der Festlegung einer Übergangszone waren zu gross.</p> <p>Die einzelnen Vorbehalte wurden wie folgt vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • das bessere raumplanerische Ergebnis kann noch nicht nachgewiesen werden, Variantenprüfung erforderlich • Überbauungskonzept erforderlich (für gesamte Fläche, auch den Teil Landwirtschaft) • Fruchtfolgefläche die nicht kompensiert werden kann • Spätere Umlagerung der Übergangszone (jetzige Arbeitszone2) in Wohnzone W2 nicht möglich (nicht wesensgleich) <p>Zudem hat der Regierungsrat Ende 2020 entschieden, dass Übergangszonen (ÜZ) gemäss § 170 Abs. 2 BauG nicht mehr rechtmässig angewendet werden können. Vgl. Eingabe Nr.4 auf Seite 10/11</p> <p>Zusätzlich wären die Bauzonenumlagerung sowie die Zuweisung zur Übergangszone mit</p> | <p>Antrag wird abgelehnt.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|---|--|---|
| | | Entschädigungsforderungen der betroffenen Grundeigentümer verbunden. | |
| | Der Industriegürtel entlang der Autobahn ist sowohl lärmtechnisch als auch finanziell (Aktiensteuern) ein Mehrwert für die Gemeinde. Die strategische Weiterentwicklung des Gürtels wird unterstützt. | Mit der Beibehaltung der unüberbauten Arbeitszone 1 und der zukünftigen Entwicklung im Rahmen eines Gestaltungsplanes wird der Forderung entsprochen. | Hinweis wird berücksichtigt. |
| 16 Siegrist Ries & Partner, Bleichemattstrasse 42, 5001 Aarau Stellvertretend für Kies & Rohstoff AG Brugg | <p>Auf die Auszonung der Parzellen 293 und 432 und deren Zuweisung zur Landwirtschaftszone/Übergangszone ist zu verzichten und sie sind in der Arbeitszone zu belassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Parzellen 293 und 432 bilden Gegenstand der Abbaubewilligung zum Abbau von Kies. Auffüllung und Wiederherstellung erfolgen im Hinblick darauf, dass die Parzellen als Bauland genutzt werden können, was zusätzliche Aufwendungen, welche teurer sind, erfordert. • Am 17. März 2020 wurde ein Gesuch für eine Projektänderung von der Knecht Brugg Holding AG eingereicht. Dieses Baugesuch ist bis heute nicht bewilligt und nicht abgewiesen worden. Es wurde nur eine Planungszone angelegt. • Gemäss Richtplan liegen beide Parzellen im Siedlungsgebiet und sind von keiner Überlagerung betroffen. Sie sind heute rechtskräftig eingezont. Bei dem bereits eingezonten Gebiet darf die Gemeinde nicht vom Richtplan abweichen. Zudem muss Brunegg nicht ihr Siedlungsgebiet reduzieren. • Brunegg zeichnet sich durch eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Autobahn und das Hauptstrassennetz aus. Arbeitszonen sind an solchen Orten zu planen und daher im vorliegenden Fall beizubehalten. • Die Einzonung des Gebietes Mattacher widerspricht der kantonalen Vorgabe. • Eine umfassende Interessenabwägung ist bei der Festsetzung der Lage und Grösse der Bauzonen vorzunehmen. Das private Interesse der Mitwirkenden | <p>Auf die geplante Zuweisung der Arbeitszone 2 zur Übergangszone wird im angepassten Entwurf verzichtet. Ebenso auf den Bauzonenabtausch der Flächen der Wohnzone W2 Unterbändli gegen Mattacher.</p> <p>Erwägungen vgl. Eingaben Nrn. 8 und 14</p> | <p>Antrag wird angenommen.</p> <p>→ Auf die Festlegung einer Übergangszone auf den Parzellen 293 und 432 wird verzichtet.</p> <p>→ Der Entwurf wird entsprechend angepasst.</p> <p>→ Für das Gebiet Unterbändli/ Lyri (Parzellen 295, 293, 432, 295 und Teilparzelle 292) wird eine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht festgelegt.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---------|--|---------------|--------------|
| | <p>und der weit über 100 Mitarbeiter, der 12 Arbeits- und Ausbildungsplätze ist enorm.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gebiet Mattacher gehört zur Fruchtfolgefläche Güteklasse 1, weist eine nahezu rechteckige Parzellenform auf und ist deshalb zur landwirtschaftlichen Nutzung geeignet. Gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen eingezont werden. • Durch eine Auszonung der Parzellen 293 und 432 entfällt die Lärmschutzwirkung für die dahinter liegenden Areale. • Mit der Auszonung verliert die Gemeinde Brunegg Land, das sich für gewerbliche Tätigkeiten (Arbeitszone 2) eignet. • Der Abtausch der Flächen bezüglich Umzonung ist weder wesens- noch flächengleich erfolgt. • Der vorherige Eigentümer hat Erschliessungsbeiträge bezahlt, welche sich im Kaufpreis niedergeschlagen haben. • RPG-konforme Planung | | |



| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|--|--|-------------------------------|
| 4. Spezialzonen / Sonstiges | | | |
| <p>10 Becker Gurini Hanhart Vogt, Niederlen- zerstrasse 10, 5600 Lenzburg Stellvertretend für Vianco AG</p> | <p>Die beiden Spezialzonen Faaracher I + II sind in die Arbeitszone A2 überzuführen, welche einerseits in der ARENA auf der Parzelle 306 – unter Beachtung der zum Schutze der Umgebung und zur Abwicklung eines störungsfreien Verkehrs notwendigen Auflagen – die Durchführung von zonenkonformen Veranstaltungen im bisherigen und erweiterten Rahmen ermöglicht, und andererseits auch auf der Parzelle Nr. 308 eine erweiterte Nutzung zulässt, insbesondere auch die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten und damit eine vom DBVU des Kantons Aargau angeregte Park-and-Ride-Anlage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Nutzung der ARENA in Brunegg über den bisherigen Verwendungszweck hinaus einem öffentlichen Bedürfnis entspricht, indem auch vermehrt nicht-landwirtschaftliche Organisationen die Lokaltäten für ihre Veranstaltungen nutzen möchten. • Die Änderung stellt die logische und sinnvolle Erweiterung der Arbeitszone A2 dar, die westlich der Bahngleise bereits besteht. • Verkehrstechnisch sind die Parzellen 306 und 308 für eine Arbeitszone und die Erweiterung der Park-and-Ride-Anlage mit kurzen und direkten Zufahrten optimal gelegen. Eine Überführung entspricht der Zielsetzung gemäss Planungsbericht und den kantonalen Vorgaben, dass in den bestehenden Bauzonen verdichtet werden soll. • Die Gesamtfläche der heutigen Bauzonenfläche in der Gemeinde Brunegg würde unverändert bleiben. • Die Anliegen der VIANCO AG werden in den Entwürfen des Planungsberichts nicht berücksichtigt. | <p>Es liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde, die beiden Spezialzonen Faaracher I und II in bisheriger Art beizubehalten. Eine zusätzliche Erweiterung der Nutzung und damit verbundenen Erhöhung der Grossanlässe ist von Seite Gemeinde nicht vorstellbar.</p> <p>Das hat insbesondere die Befragung der Bevölkerung gezeigt. Das Meinungsbild im Rahmen der Quartiergespräche hat eine breit gestützte Ablehnung zusätzlicher Aktivitäten in der Vianco Arena aufgezeigt. (vgl. Protokoll der Quartiergespräche, Beilage zum Leitbild räumliche Entwicklung).</p> <p>Die Durchführung von Grossanlässen bringt für die Gemeinde zusätzlichen Verkehr, insbesondere durch Parkplatzsuchverkehr in den Quartieren. Es besteht die Befürchtung, dass durch die Erweiterung der Spezialzone Faaracher II in Form von Hochbauten (Parkhaus etc.) die Kapazitäten derart erweitert werden, dass noch grössere Veranstaltungen durchgeführt werden mit einer einhergehenden Erhöhung der Verkehrsmenge an motorisierten Individualverkehr.</p> <p><i>Beim AEW wird zurzeit abgeklärt, ob der nachfolgende Absatz eingefügt werden kann: Beim Erlass der Spezialzonen Faaracher führte eine geplante Hochspannungsleitung des AEW durch die Zone Faaracher I, was zu einem Bauverbotsstreifen für empfindliche Nutzungen in dieser Zone führte. Auf Anfrage hin hat das AEW mitgeteilt, dass diese geplante Leitung nicht mehr benötigt wird. Damit verbessert sich die Überbaumöglichkeit. Der heutige §12 bis Abs.2 BNO wird entsprechend angepasst. Vgl. § 17 Abs.4 BNO neu.</i></p> | <p>Antrag wird abgelehnt.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|---|---|---|
| 11 BKW Energie AG, Bahn- hofstrasse 20, 3072 Ostermun- digen | Gemäss Entwurf der BNO sind Einzonungen im Bereich der Hochspannungsleitung geplant und es ist festgehalten, dass für neue oder künftige empfindliche Nutzungen gegenüber der 380-kV-Hochspannungsleitung ein Abstand von 55 m eingehalten werden muss. Diese Aussage muss von swissgrid noch überprüft werden. | Gemäss den erfolgten Berechnungen der swissgrid ist der einzuhaltende Abstand auf Seite Vianco neu nur noch 45.0 m. Das wird in § 17 Spezialzone Faaracher I entsprechend berücksichtigt. | Hinweis wird berücksichtigt. Die BNO wird angepasst. |
| 13 Reich Florian, Hauptstrasse 15, 5505 Brunegg | Richterliches Parkverbot Sandhübelstrasse und ev. weitere Orte <ul style="list-style-type: none"> • Legehennenstall muss mit Lastwagen jederzeit zugänglich sein. • Falsch parkierte Autos erschweren das Durchfahren oder Kreuzen. • Im Leitbild räumliche Entwicklung Art. 4.4 steht, dass die Parkierung innerhalb des Gemeindegebietes einheitlich geregelt und ein Parkierungskonzept mit Unterstützung der Regionalpolizei Lenzburg erstellt wird. | Die Problematik ist der Gemeinde bekannt. Die Überwachung der Parkierung ist ein Umsetzungsproblem und kann nicht auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung geregelt werden. Die Repol ist für die Umsetzung und somit für die Busse der falsch parkierten PWs zuständig. Seit dem 1. Januar 2021 ist das Parkierungsreglement der Gemeinde Brunegg in Kraft getreten, mit dem das Parkieren auf öffentlichen Grund geregelt ist. | Hinweis wird entgegen- genommen. |

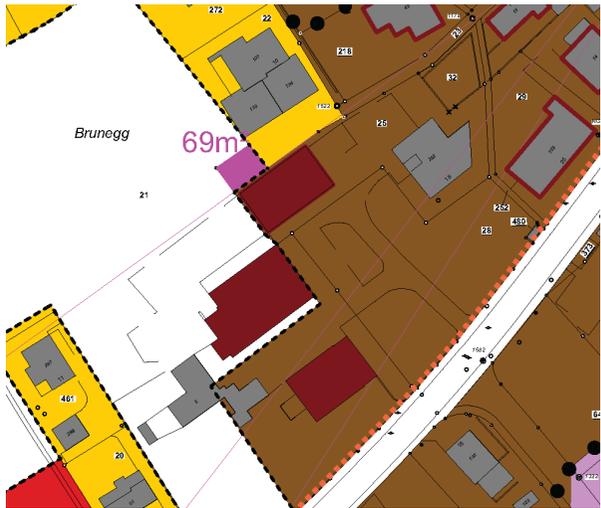
| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|-------------------------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------------|---|-------------------------|---|-----------|---|----|-----|----|----|----|-------|-----|----|---------------|--|--|--|--|----|----|--|---|---|----------------------|---|------|------|------|---|----|---|--|--|-----------------------------|-----|---------|----|----|----|----------|---|---|---|----------------------|-----|----|----|----|---|----------|-------------|---|---|---------------------|-----|----|----|----|---|---|-------------|---|---|----------------|----|---|---|---|---|----|---|---|---|-----------------------|-----|----|----|----|-----|----|-----|-----|----|---|--|
| <p>5. Anträge auf Belassen der Empfindlichkeitsstufe (ES III) in den Arbeitszonen 2 (insgesamt 6 Anträge)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6 Widmer Hans Peter & Georgina, Breitackerstrasse 3, 5505 Brunegg</p> | <p>Arbeitszone A2 in der Empfindlichkeitsstufe (ES) 3 belassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Arbeitszonen mit ES 4, die an eine Wohnzone mit ES 2 angrenzen, werden von Fachpersonen abgeraten. Die Lärm-Empfindlichkeit sollte höchstens um eine Stufe abweichen. Nutzungskonflikt Wohnen/Arbeiten | <p>Die Arbeitszone A2 wird in der Empfindlichkeitsstufe III belassen. Abklärungen mit dem Kanton (Rechtsdienst) haben ergeben, dass die Beibehaltung der ES III ist rechtlich möglich ist, auch wenn stark störende Betriebe zugelassen werden. So kann die im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte sinnvolle Regelung beibehalten werden.</p> | <p>Antrag wird angenommen. → vgl. §10 BNO</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>Die Übereinstimmung vom § 10 zum § 16 Abs. 4 ist nicht gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> Max. Fassadenhöhe m am Hang bei der Arbeitszone A2 sollte leer bleiben und max. Gesamthöhe m bei Arbeitszone A2 sollte 428 ü.M stehen. <p style="text-align: center;">§ 10</p> <p>Bauzonenvorschriften ¹ Der Bauzonensplan scheidet folgende Bauzonen aus:</p> <table border="1" data-bbox="472 855 949 1182"> <thead> <tr> <th></th> <th>Kernzone</th> <th>Wohnzone W2 (inkl. Umgebungsschutz)</th> <th>Wohnzone W2 plus</th> <th>Wohnzone W3</th> <th>Arbeitszone A1</th> <th>Arbeitszone A2</th> <th>Arbeitszone Dorf</th> <th>Spezialzone Feuerwehr I</th> <th>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</th> </tr> <tr> <th>Abkürzung</th> <th>K</th> <th>W2</th> <th>W2+</th> <th>W3</th> <th>A1</th> <th>A2</th> <th>ADorf</th> <th>SPF</th> <th>OE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Voligeschosse</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>--</td> <td>--</td> <td></td> <td>3</td> <td>#</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer AZ</td> <td>#</td> <td>0.45</td> <td>0.55</td> <td>0.60</td> <td>#</td> <td>--</td> <td>#</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>max. Fassadenhöhe m am Hang</td> <td>10*</td> <td>7 / 7.5</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>10</td> <td>428 ü.M.</td> <td>#</td> <td>#</td> <td>#</td> </tr> <tr> <td>max. Gesamthöhe m 2)</td> <td>14*</td> <td>11</td> <td>11</td> <td>14</td> <td>#</td> <td>428 ü.M.</td> <td># vgl. § 12</td> <td>#</td> <td>#</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge max. m</td> <td>28*</td> <td>28</td> <td>28</td> <td>35</td> <td>#</td> <td>#</td> <td># vgl. § 12</td> <td>#</td> <td>#</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand m</td> <td>4*</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>6</td> <td>6</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>#</td> <td>#</td> </tr> <tr> <td>Empfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>II</td> <td>III</td> <td>IV</td> <td>III</td> <td>III</td> <td>II</td> </tr> </tbody> </table> | | Kernzone | Wohnzone W2 (inkl. Umgebungsschutz) | Wohnzone W2 plus | Wohnzone W3 | Arbeitszone A1 | Arbeitszone A2 | Arbeitszone Dorf | Spezialzone Feuerwehr I | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Abkürzung | K | W2 | W2+ | W3 | A1 | A2 | ADorf | SPF | OE | Voligeschosse | | | | | -- | -- | | 3 | # | Ausnutzungsziffer AZ | # | 0.45 | 0.55 | 0.60 | # | -- | # | | | max. Fassadenhöhe m am Hang | 10* | 7 / 7.5 | 10 | 10 | 10 | 428 ü.M. | # | # | # | max. Gesamthöhe m 2) | 14* | 11 | 11 | 14 | # | 428 ü.M. | # vgl. § 12 | # | # | Gebäudelänge max. m | 28* | 28 | 28 | 35 | # | # | # vgl. § 12 | # | # | Grenzabstand m | 4* | 4 | 4 | 6 | 6 | 10 | 4 | # | # | Empfindlichkeitsstufe | III | II | II | II | III | IV | III | III | II | <p>Redaktioneller Fehler aufgrund fehlender Anpassung an die Baubegriffe der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe: In § 16 Abs. 4 BNO wird der Begriff "Gebäudehöhe" auf den neuen Baubegriff der IVHB "Fassadenhöhe" angepasst. Die Fassadenhöhe wird wie bisher mit 428 m.ü.M. als Maximalmass in § 10 BNO festgelegt. Gemäss § 16 Abs. 4 BNO kann die Fassadenhöhe nur durch einzelne Bauteile überschritten werden. Die "Gesamthöhe" (früher "Firsthöhe") ist wie bisher mit "#" bezeichnet. Über sie entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.</p> | <p>Hinweis wird berücksichtigt. → vgl. § 16 Abs. 4 BNO</p> |
| | Kernzone | Wohnzone W2 (inkl. Umgebungsschutz) | Wohnzone W2 plus | Wohnzone W3 | Arbeitszone A1 | Arbeitszone A2 | Arbeitszone Dorf | Spezialzone Feuerwehr I | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abkürzung | K | W2 | W2+ | W3 | A1 | A2 | ADorf | SPF | OE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Voligeschosse | | | | | -- | -- | | 3 | # | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ausnutzungsziffer AZ | # | 0.45 | 0.55 | 0.60 | # | -- | # | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Fassadenhöhe m am Hang | 10* | 7 / 7.5 | 10 | 10 | 10 | 428 ü.M. | # | # | # | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| max. Gesamthöhe m 2) | 14* | 11 | 11 | 14 | # | 428 ü.M. | # vgl. § 12 | # | # | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudelänge max. m | 28* | 28 | 28 | 35 | # | # | # vgl. § 12 | # | # | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grenzabstand m | 4* | 4 | 4 | 6 | 6 | 10 | 4 | # | # | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Empfindlichkeitsstufe | III | II | II | II | III | IV | III | III | II | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>9 Forster Max, Breitackerstrasse 19, 5505 Brunegg</p> | <p>Die Bauzonenvorschriften sollten in den bestehenden heute rechtlichen Lärmbestimmungen beigelassen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Brunegg will eine dynamische fortschrittliche Gemeinde sein, die das Wohle der Bevölkerung und der Wirtschaft in einem gesunden Verhältnis vertritt. | <p>Die Arbeitszone A2 wird in der Empfindlichkeitsstufe III belassen. Abklärungen mit dem Kanton (Rechtsdienst) haben ergeben, dass die Beibehaltung der ES III ist rechtlich möglich ist, auch wenn stark störende Betriebe zugelassen werden. So kann die im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte sinnvolle</p> | <p>Antrag wird angenommen. → vgl. §10 BNO</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|---|--|---|
| | <p>Mit der neuen ES, kann dem Wohle der Bevölkerung nicht genügend Rechnung getragen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> In der nächsten Zeit wird es noch einige industrielle Umstrukturierungen geben. | Regelung beibehalten werden. | |
| 12 Jaggi Emmanuel & Aferdita, Breitackerstrasse 17, 5505 Brunegg | <p>Antrag gegen die Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Quartier wohnen viele Steuerzahler der Gemeinde Brunegg und sie erwarten auch Wohnqualität. Der Minderwert von Wohneigentum ist zu beachten. | Die Arbeitszone A2 wird in der Empfindlichkeitsstufe III belassen. Begründung siehe Eingabe Nr. 9 | Antrag wird angenommen. → vgl. §10 BNO |
| 15 Pinto Gomes Davide & Monica, Breitackerstrasse 15, 5505 Brunegg | <p>Antrag gegen die Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Aufstufung in die ES IV hätte erhebliche Einbussen an die bereits belastete Wohnqualität, sowie ein massiver Wertverlust des Wohneigentums zur Folge. | Die Arbeitszone A2 wird in der Empfindlichkeitsstufe III belassen. Begründung siehe Eingabe Nr. 9 | Antrag wird angenommen. → vgl. §10 BNO |
| 17 Meyer Yvonne & Hans Peter, Breitackerstrasse 15, 5505 Brunegg | <p>Antrag gegen die Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Quartier wohnen viele Steuerzahler der Gemeinde Brunegg und sie erwarten auch Wohnqualität. Der Minderwert von Wohneigentum ist zu beachten. | Die Arbeitszone A2 wird in der Empfindlichkeitsstufe III belassen. Begründung siehe Eingabe Nr. 9 | Antrag wird angenommen. → vgl. §10 BNO |
| 19 Nancy Wellinger / Antonio Delmonte, Breitackerstrasse 1, 5505 Brunegg | <p>Arbeitszone A2 in der Empfindlichkeitsstufe 3 belassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Verminderung der Wohnqualität in der Wohnzone, was sich in minderen Steuereinnahmen und Zufriedenheit seitens der Wohnbevölkerung auswirken wird. Arbeitszonen mit ES 4 die an eine Wohnzone mit ES 2 angrenzen, werden von Fachpersonen abgeraten. | Die Arbeitszone A2 wird in der Empfindlichkeitsstufe III belassen. Begründung siehe Eingabe Nr. 9 | Antrag wird angenommen. → vgl. §10 BNO |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|--|---|---|---|
| 6. Anträge auf Anpassung der Bauzonengrenze | | | |
| <p>1 Grünzweig Christian & Ma- nuela, Sand- hübelweg 6, 5505 Brunegg</p> | <p>Teilweise und zonenkonforme Einzonung der Parzelle 359</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufforderung vom Kanton zum eingereichten Bau- gesuch • Aktuell ist die Bauzonengrenze gleich mit der Fas- sade des Hauses, die Hangsicherung musste aus- serhalb der Bauzone vorgenommen werden und die Pergola liegt teilweise ausserhalb der Bauzone.  <p>Abbildung 1: Unser Vorschlag der Verlegung der Bauzonengrenze (rote Linie) für die teilweise und zonenkonforme Einzonung der Parzelle 359.</p> | <p>Zum Zeitpunkt der Festlegung der Bauzonengrenze im Jahr 1996 war die Parzelle noch unüberbaut. Die südwestliche Bauzonengrenze liegt im Bereich des Umgebungsschutzes gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie soll möglichst nicht in das Kulturland verschoben werden.</p> <p>Auch aus Gründen der Gleichbehandlung sollen generell keine Einzonungen im Umgebungsschutzperimeter vorgenommen werden.</p> <p>Es wurden umfangreiche Gespräche mit mehreren betroffenen Eigentümern geführt. Diverse Varianten zur Bauzonenumlagerung wurden erörtert. Aufgrund von Auszonungen im Gebiet Steinrüti sind Einzonungen an anderer Stelle (Steinhübelstrasse) möglich.</p> <p>Der Revisionsentwurf mit Stand 27. September 2021 zeigt die Lösung (Änderungsplan) auf.</p> | <p>Antrag wird abge- lehntangenommen.</p> <p>Keine Einzonung zur Anpassung der Bauzonengrenze.</p> |
| <p>20 Scarabino Rahel & Pedro, Sand- hübelstrasse 16, 5505 Brunegg</p> | <p>Baulandgrenze der Parzelle 10 im Norden den angrenzenden Parzellen anpassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die aktuelle Baulinie ist bestritten und Gegenstand des laufenden Verfahrens mit dem Kanton. | <p>Die südwestliche Bauzonengrenze liegt im Bereich des Umgebungsschutzes gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie soll möglichst nicht in das Kulturland verschoben werden.</p> <p>Es wurden umfangreiche Gespräche mit mehreren betroffenen Eigentümern geführt. Diverse Varianten zur Bauzonenumlagerung wurden erörtert. Aufgrund von Auszonungen im Gebiet Steinrüti sind Einzonungen an anderer Stelle</p> | <p>Antrag wird abge- lehntangenommen.</p> <p>Keine Einzonung zur Anpassung der Bauzonengrenze.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---|--|---|--------------------------------|
| | | <p>(Steinhübelstrasse) möglich. Der Revisionsentwurf mit Stand 27. September 2021 zeigt die Lösung (Änderungsplan) auf.</p> <p>Auch aus Gründen der Gleichbehandlung sollen generell keine Einzonungen im Umgebungsschutzperimeter vorgenommen werden.</p> | |
| <p>23 Reich Hans & Marianne, Hauptstrasse 19, 5505 Brunegg</p> | <p>Änderung der Umschwungfläche der Trotte, Nr. 19 (9+10) in die Bauzone, um zonenkonform zu werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Laut kant. Steueramt mit Schreiben vom 06.12.13 sowie 06.03.14 ist die Parzelle im Masse von 700.74 m² als Bauland ausgewiesen und versteuert.  | <p>Die bestehende Bauzonengrenze nördlich der Trotte ist nicht entlang der Parzellengrenze (Parz. Nr. 25) abgegrenzt. Ein kleiner Teil (knapp 70 m²) der Parzelle Nr. 25 ragt in das angrenzende Kulturland und ist nicht Teil der Bauzone.</p> <p>Die untergeordnete Einzonung von knapp 70 m², stellt eine zweckmässige Anpassung der Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze dar. Die geschützte Trotte erhält einen kleinen Umschwung. Die Anpassung wird im Entwurf des Bauzonenplanes und Kulturlandplanes berücksichtigt.</p> | <p>Antrag wird angenommen.</p> |

| Eingabe | Begehren / Begründung | Stellungnahme | Entscheid GR |
|---------|-----------------------|---|--------------|
| | |  <p>The image is a site plan map of the Brunegg area. It shows various building footprints in grey and red, lot numbers (272, 22, 461, 20, 21), and a pink dimension line indicating a distance of 69m between two points. The map also shows a road and a railway line.</p> | |