

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

23. März 2022

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.20 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Brunegg  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan vom 27. September 2021
- Kulturlandplan vom 27. September 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 27. September 2021

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 27. September 2021
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 27. September 2021
- Mitwirkungsbericht (Beschluss Gemeinderat vom 27. September 2021)
- BNO (Änderungen) vom 27. September 2021

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die rechtsgültige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1996 und hat damit den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen haben sich seither ebenfalls geändert. Eine aktualisierte Gesamtschau ist angezeigt.

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. Gesamtbeurteilung**

Brunegg ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung ist im verwaltungsanweisenden Leitbild räumliche Entwicklung dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung basiert auf einer sorgfältigen Auseinandersetzung mit den raumplanerisch relevanten Aspekten der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie den ortsbaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Quartieren. Daraus wurden räumlich differenzierte und massgeschneiderte Vorgaben abgeleitet. Die planerische Stossrichtung der getroffenen Massnahmen wird aus kantonaler Sicht unterstützt. Auch im Hinblick auf das Ortsbild wurde die Gesamtrevision sorgfältig angegangen. Einige ortsbildrelevante Themen wurden aufgegriffen, untersucht und angemessen umgesetzt.

Das Fassungsvermögen sowie die Dichten in den unüberbauten und überbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen den Zielwerten des kantonalen Richtplans. Den punktuellen Einzonungen im Gebiet "Sandhübel" und bei der geschützten Trotte (Parzelle 25) steht die Auszonung im Gebiet "Steinrüti" gegenüber. Dabei werden die geplanten Einzonungen durch die Auszonung "Steinrüti" kompensiert, womit die Bauzonen insgesamt nicht weiter vergrössert werden. Dies ist sachgerecht.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag setzt voraus, dass folgende Punkte vor der öffentlichen Auflage noch bereinigt werden:

- Klären des Zusammenspiels zwischen den Bestimmungen der neuen Arbeitszone Dorf und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan "Türenfabrik" und Bereinigung BNO-Bestimmung
- Ergänzung Interessenabwägung zur Umsetzung des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) im Planungsbericht
- Bereinigung der BNO-Bestimmungen im Bereich Naturschutzzone Wald und Korrektur Waldareal
- Bereinigung der BNO-Bestimmung zur Arbeitszone 2 hinsichtlich Lärm
- Differenzierung BNO-Bestimmung Materialabbauzone
- Bereinigung der Vorbehalte zur BNO aufgrund der Revision der Bauverordnung (BauV) vom 1. November 2021

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Die Gemeinde hat mit Bericht vom 30. März 2017 die kantonalen Grundlagen erhalten. Am 21. August 2019 fand zudem, gestützt auf einen Entwurf zum Leitbild räumliche Entwicklung, eine Besprechung hinsichtlich der Rahmenbedingungen zur Umsetzung der daraus abgeleiteten Massnahmen in der kommunalen Nutzungsplanung statt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

### **3. Vorprüfungsergebnis**

#### **3.1 Kantonaler Richtplan**

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 (siehe nachfolgende Ziffern).

#### **3.2 Regionale Abstimmung**

Brunegg ist 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.

#### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

##### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 37,5 Hektaren (ha) auf. Davon sind ca. 32,1 ha überbaut und ca. 5,4 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,9 ha Wohn- und Mischzonen und 2,5 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Planungsbericht Anhang 5).

##### **3.3.2 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 Mindestdichten 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.

Im Detail soll die Entwicklung in den nachfolgend aufgeführten Handlungs- und Schlüsselgebieten wie folgt gewährleistet werden:

- Im Gestaltungsplangebiet "Reitstall" wird mit einer erhöhten erreichbaren Einwohnerdichte von 100 E/ha geplant, wofür in § 5 Abs. 1 BNO eine minimale Ausnützungsziffer von 0,6 festgelegt wurde. Die Einwohnerdichte in der Kernzone liegt aktuell bei 32 E/ha und im angrenzenden Gestaltungsplangebiet "Breitacker" wird aktuell eine Einwohnerdichte von 66 E/ha erreicht. Auch wenn die Fläche ein bedeutendes Gebiet für die Innenentwicklung der Gemeinde darstellt, ist die Einwohnerdichte für eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse mit 100 E/ha vergleichsweise hoch angesetzt. Gemäss Planungsbericht soll die der Dorfkernsituation angemessene Dichte mittels Richtprojekt im Gestaltungsplanverfahren ermittelt werden. Diese Vorgehensweise ist vertretbar.
- In der unüberbauten Wohnzone W2 mit Umgebungsschutzperimeter soll aufgrund der sensiblen Hanglage die bestehende Dichte von 55 E/ha bewahrt werden. Dies ist sachgerecht. Im unüberbauten Bereich der Wohnzone W2 in der Ebene (Gebiet "Unterbändli") wird eine Dichte von 65 E/ha angestrebt. Die Zielvorgaben beinhalten die situativ notwendigen Anforderungen bezüglich Lärm, Erschliessung und Dichte.
- In den mit einer Baupflicht belegten Reserven der Wohnzone W2+ im Gebiet "Oberbändli" wird aufgrund der beengten Parzellenverhältnissen mit einer erreichbaren Einwohnerdichte von rund 60 E/ha gerechnet. Dies ist sachgerecht.

### **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. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird dies wie folgt gewährleistet:

- In der neu geschaffenen Wohnzone W2+ wird durch das neu zulässige dritte Vollgeschoss (statt Dach- oder Attikageschoss) eine zusätzliche Kapazität von 10 E/ha ermöglicht.
- In der Kernzone wird die Ausnützungsziffer neu im Einzelfall durch den Gemeinderat beurteilt und festgelegt. Dadurch soll – unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen – eine erhöhte Dichte erreicht werden.
- Mit der Schaffung der Arbeitszone Dorf wird die Einwohnerdichte rechnerisch erhöht, da die Fläche von rund 2,7 ha neu der Arbeitszone zugeschlagen wird und sich damit die Fläche der Wohn- und Mischzonen reduziert.

Insgesamt kann in den überbauten Wohn- und Mischzonen für den vorliegenden Planungshorizont eine Einwohnerdichte von 51 E/ha erreicht werden. Dies entspricht den Vorgaben gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1.

### **Auszunungen/Aussenentwicklung [A]**

Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszunungen 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 leicht über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Als mit gewissen Unsicherheiten behaftet scheinen aus fachlicher Sicht die Annahmen zum Gebiet "Reitstall". Entsprechend 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 (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.3.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Fläche der Arbeitszone macht mit 13,63 ha einen verhältnismässig grossen Anteil (rund 36 %) der Bauzonen aus. Mit der Umzonung des Areals der Firma Brunex in die Arbeitszone Dorf erhöht sich dieser zusätzlich auf 16,47 ha (44 %). Die Flächen, 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".

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

### **3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Siedlungsgebietsumlagerungen**

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 "Steinrüti"). Diese dient in erster Linie der Kompensation der vorgenommenen Einzunungen 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 ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) Rechnung. Die Auszonung wird aus raumplanerischer Sicht insgesamt als zweckmässig und sachgerecht beurteilt.

#### **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 im Grundsatz sachgerecht. Es wird jedoch dringend empfohlen, das zwingend nötige Zusammenspiel der neu geschaffenen Grundnutzungszone "Arbeitszone Dorf" mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan "Türenfabrik" konzis auszuarbeiten (vgl. dazu auch Ziffer 3.6 zu § 12 Abs. 2 BNO; Legalitätsprinzip). Dabei ist eine Überführung in die BNO derjenigen Bestimmungen durch eine Regelung in der BNO zu prüfen, welche im Fall einer Aufhebung oder Anpassung des Gestaltungsplans weiterhin Bestand haben sollen. Solche Zielvorgaben sind systematisch in der BNO bei der Sondernutzungsplanung anzusiedeln (§ 4 ff. BNO) und würden auch für die Gestaltungsplanpflicht "Breitacher" gelten (**wichtiger Hinweis**).

## 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 Kapitel 5.1.2 im Planungsbericht; 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 <sup>1</sup> -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>2</sup>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
Auszonung Parzellen 76 und 77	-0,10 ha	-0,10 ha	0,00 ha
Einzonung Parzellen 10, 11, 12, 359, 241 sowie 25	+0,10 ha	+0,10 ha	0,00 ha
<b>Total/Saldo</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b> Parzellen 113, 121, 274, 107, 134 und 50	<b>+0,55 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>+0,55 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00</b>

<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>2</sup> Landwirtschaft Aargau

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

### **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. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

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 und 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<sup>3</sup>. Das öffentliche Interesse wird damit begründet, dass es sich beim betroffenen Gebiet um ein wichtiges Innenentwicklungspotenzial handelt. Diese Festlegung liegt im Ermessen der Gemeinde.

### **3.3.5 Siedlungsqualität**

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

Die Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO sollen zu einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen beitragen. Im Planungsbericht wird dargelegt, dass die Siedlungsqualität durch eine hochwertige Gestaltung der Bauten inklusive Umgebung sichergestellt werden soll. An exponierten Lagen soll nicht oder nur moderat verdichtet werden. Generell soll das Wachstum weniger stark als bisher ausfallen und vom Gemeinderat gesteuert werden. Die Anforderungen im Bereich Siedlungsqualität sind insgesamt angemessen berücksichtigt.

### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem 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.

---

<sup>3</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

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. Das ISOS 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 (sprich kantonaler) 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 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 Umgebungszone und -richtungen können aufgrund der Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten nicht mehr überall umgesetzt werden. Die ursprünglich freizuhaltende südwestliche (URi IV) und die nordöstliche (U-Ri III) Umgebungsrichtung 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 sollen zahlreiche Gebäude unter Volumenschutz (§ 27 Abs. 2 BNO) gestellt werden. 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 (was beim Volumenschutz eben gerade zulässig ist), 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 5.4.2) im Umgang mit dem Ortsbild – insbesondere bei der Sicherung der Ortsbildqualität bei der Umgestaltung von Ökonomiebauten in der Kernzone – erfordert von der Gemeinde eine umso sorgfältigere Praxis. Die fachliche Beratung gemäss § 11 Abs. 11 BNO ist 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.

### **Umgebungsgestaltung**

Mit den Bestimmungen in § 51 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 Bäumen und Baumgruppen vor.

### **3.3.6 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. bis 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.

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets "Sandhübel" soll gemäss Planungsbericht und § 6 Abs. 1 BNO auch über die Winkelstrasse möglich sein. Gemäss KGV ist die Winkelstrasse als Erschliessungsstrasse klassiert. Die Winkelstrasse weist teilweise lediglich eine Fahrbahnbreite von ca. 4 m auf. Es ist daher frühzeitig zu klären, ob eine ausreichende Erschliessung gemäss § 32 BauG gewährleistet werden kann. Allenfalls bedarf es einer weiteren Sondernutzungsplanung (**Hinweis**).

Bei der Weiterentwicklung der Arbeitszonen soll gemäss KGV beziehungsweise Planungsbericht ein Mobilitätsmanagement vorgesehen werden. Ein Mobilitätsmanagement wurde bisher jedoch nur für die "Spezialzone Faaracher I" in § 17 BNO umgesetzt. Es wird empfohlen, die Verpflichtung zu einem Mobilitätsmanagement jetzt verbindlich in der BNO zu regeln (**wichtiger Hinweis**).

## **Parkierung**

Die BNO regelt in § 46 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.

## **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler 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 der Arbeitszone A1 sind Läden bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb und in der Arbeitszone A2 Läden bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Dies ist sachgerecht. 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 ebenfalls der regionalen Muster-BNO sowie den Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan.

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

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

### **3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte 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 NLD<sup>4</sup>). Die Bestimmungen der BNO in den Bereichen Natur und Landschaft sind sachgerecht.

### **3.4.3 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.

---

<sup>4</sup> Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz

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

- Für den Kiesabbau im Gebiet "Lyri/Unterbändli" 31. Dezember 2020
- Für die Rekultivierung im Gebiet "Lyri/Unterbändli" 31. Dezember 2023
- Für den Kiesabbau im Gebiet "Hau" 31. Dezember 2024
- Für die Rekultivierung im Gebiet "Hau" 31. Dezember 2027

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 2 "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.

### **3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland**

#### **Wildtierkorridor**

Im Norden der Gemeinde befindet sich der Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung AG R16 Birret-holz. Mit den neuen Bestimmungen von § 26 BNO wurde die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors gesichert. Der Wildtierkorridor ist als überlagernde Zone im Kulturlandplan umgesetzt. Dies ist zweckmässig.

#### **Landschaftsschutzzone (LSZ)**

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

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

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

Auf Gemeindegebiet 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".

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.

#### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Ausführungen zum Hochwasserschutz (Planungsbericht Kapitel 5.5.8) sind sachgerecht.

### 3.5.3 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<sup>5</sup> als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen.

Im Bauzonenplan wird das Waldareal im Bereich der Parzelle 300 korrekt dargestellt, im Kulturlandplan nicht. Die Materialabbauzone liegt innerhalb des Walds. Gemäss Art. 4 WaG<sup>6</sup> gilt eine dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden als Rodung. Rodungen sind verboten (Art. 5 WaG). Für die Materialabbauzone innerhalb des Walds liegt kein Rodungsgesuch vor. Somit kann die Zone nicht innerhalb des Walds festgelegt werden. Das Waldareal auf der Parzelle 300 ist korrekt darzustellen und die Materialabbauzone anzupassen (**Vorbehalt**).

Das Waldareal kann über das Geoportal des Kantons Aargau bezogen werden ([www.ag.ch/geoport](http://www.ag.ch/geoport)) > Geodaten bestellen > Datensatz "Waldareal").

#### 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 Bestimmungen zur Naturschutzzone Wald in § 24 BNO sind – damit die damit verfolgten Ziele auch gesichert sind – den nachfolgenden Bestimmungen entsprechend zu formulieren (**Vorbehalt**):

##### § ... Naturschutzzone Wald

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

<sup>2</sup> Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft vor allem Privatwald) sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)).

<sup>3</sup> Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften\* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

\*seltene Waldgesellschaften vgl. Kap. 5 der Publikation "die Waldstandorte des Kantons Aargau", herausgegeben vom Finanzdepartement des Kantons Aargau, Abteilung Wald, 2002 (abrufbar unter [www.ag.ch/Waldstandorte](http://www.ag.ch/Waldstandorte)).

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Naturschutzzone Wald (Gebietsname)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	N

<sup>5</sup> Waldgesetz des Kantons Aargau

<sup>6</sup> Bundesgesetz über den Wald

<sup>4</sup> Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen:

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschrän- kung	Bezeichnung im Nutzungs- plan
Altholzinsel / Natur- waldreservat	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P

### 3.5.4 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).

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 Umweltschutzgesetz (USG) 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 im Falle einer späteren Neubetrachtung des Entwicklungsgebiets "Mattacher" sowie für die Gebiete "Gewerbegürtel Ost" und "Unterbändli/Lyri" bezüglich Störfallvorsorge zu berücksichtigen und zu beurteilen sind. Dies 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 (AA4193.0119). Diese Standorte sind von den geplanten Um- oder Einzonungen nicht betroffen.

#### Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Gemäss Art. 16 NISV dürfen Bauzonen nur ausgeschieden werden, wo der Anlagegrenzwerte (AGW) nach Anhang 1 NISV<sup>7</sup> von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten Anlagen – wie beispielsweise Hochspannungsleitungen – eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Gemäss Planungsbericht wurden die Bauzonen Faaracher I und II nach dem 1. Februar 2000 eingezont. In § 17 Abs. 4 BNO ist deshalb festgelegt, dass für neue oder künftige empfindliche Nutzungen gegenüber der 16kV-Hochspannungsleitung der AEW mindestens ein Abstand von 30 m und gegenüber der 380kV-Hochspannungsleitung der BKW ein Abstand von 45 m einzuhalten ist. Die Festlegung ist sachgerecht.

<sup>7</sup> Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung

### 3.5.5 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 richtigerweise 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 eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung stellt ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte laufend aktualisiert wird, ist die Onlinekarte während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung 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 sind sachgerecht.

### 3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

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, Objektnummer 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. Dies ist sachgerecht. Verschiedene ältere Trockenmauern an AG 738.1 und AG 734.1 geniessen keinen besonderen Schutz.

Das IVS ist summarisch im Planungsbericht Kapitel 2.4 erwähnt und im Orientierungsinhalt des Kulturlands- sowie Bauzonenplans dargestellt. Auf eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den historischen Verkehrswegen im Planungsbericht wird verzichtet.

Angesichts der Bedeutung und der Nähe zum Schloss, der vorhandenen Substanz sowie der verschärften Rechtspraxis im Umgang mit Bundesinventaren, ist im Planungsbericht eine angemessene Interessenabwägung darzulegen. Zugunsten der Rechts- und Planungssicherheit ist der Planungsbericht dahingehend zu ergänzen, als dass er den vorgesehenen Umgang mit den Objekten des IVS durchgängig behandelt und deren Schutzmassnahmen aufzeigt (**Vorbehalt**).

Die Wanderwege sind vollständig und korrekt dargestellt.

## 3.6 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.

§ 16 Abs. 4 und  
§ 21 Abs. 2

Der Begriff "Gebäudehöhe" ist ebenfalls an die Bestimmungen der IHVB anzupassen (**Vorbehalt**).

Die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung sind mit Ausnahme der nachfolgenden inhaltlichen **Vorbehalte**, dem unter Ziffer 3.5.3 aufgeführten **Vorbehalt** sowie der noch zu bereinigenden Anpassungen aufgrund der Revision der BauV vom 1. November 2021 insgesamt sachgerecht und rechtskonform:

- § 12 Abs. 2 Der Verweis auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan "Türenfabrik" ist im Sinne der Vereinheitlichung zu streichen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb hier ein solcher Verweis notwendig sein soll, während auf die anderen rechtskräftigen Gestaltungspläne in der BNO nicht verwiesen wird. Es ist zudem nicht ersichtlich, was mit der Ergänzung (3. Satz) bezweckt wird. Dies stellt eine Erweiterung des ersten Satzes dar und ist mit diesem entsprechend in Einklang zu bringen.
- § 16 Abs. 1 Stark störende Betriebe werden richtigerweise ausgeschlossen. Was mit der Zulässigkeit von mässig störenden Industriebetrieben zusätzlich zu den mässig störenden Betrieben bezweckt wird, ist aus juristischer Sicht unklar. Industrielle Bauten sind gemäss der Bestimmung bereits zonenkonform. Dazu ist mit § 15c BauV der Fächer von Betriebsarten beziehungsweise Störgraden gesetzlich abschliessend umrissen, womit beurteilt werden kann, welche Betriebe als mässig störend gelten können. Auf den Zusatz "mässig störender Industriebetriebe" ist daher im Sinne einer rechtsklaren und schlanken BNO ersatzlos zu verzichten.
- § 31 Abs. 4 Die neu aufgenommene, zusätzliche Bestimmung zum Materialabbau in der Arbeitszone A1 "Unterbändli/Lyri" ist unmissverständlich auf den zweitletzten Satz von § 31 Abs. 4 zu beziehen (zum Beispiel "Letzteres gilt auch für den..."). Andernfalls könnte verstanden werden, dass nach dem Materialabbau in der A1 die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten sollen. Ausserdem ist hier wohl die Arbeitszone A1 gemeint (und nicht Arbeitszone 2). Bitte bereinigen.

#### Anpassungen aufgrund Revision BauV vom 1. November 2021 (**Vorbehalte**)

- § 33 Der Paragraph ist ersatzlos zu streichen. Mit § 15c BauV besteht eine kantonal abschliessende Definition.
- § 34 Der Paragraph ist ersatzlos zu streichen. Mit § 15d BauV besteht eine kantonal abschliessende Definition.
- Der Begriff "Nettoladenfläche" ist in §§ 11, 15, 16 BNO durch den primären Begriff "Verkaufsfläche" zu ersetzen.
- § 38 Der Titel von § 38 BNO (soweit Abs. 1 erhalten bleiben soll) ist entsprechend anzupassen. Ebenso sind die Abs. 2 und 3 ersatzlos zu streichen. In § 19 Abs. 3 BauV erfolgt kantonal eine abschliessende Regelung dazu.
- Abs. 1 ist grundsätzlich verzichtbar.
- § 41 Die Bestimmung ist ersatzlos zu streichen. § 36c BauV regelt den Sachverhalt kantonal abschliessend.
- § 44 Abs. 1 und 3 sind ersatzlos zu streichen. Die Regelungen ergeben sich kantonal abschliessend nach § 36a BauV. Der Titel der Bestimmung ist auf den bisherigen Abs. 2 anzugleichen.
- § 49 Abs. 1 ist zu ersetzen durch: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach § 15e BauV."

§ 55

Die Bestimmung ist ersatzlos zu streichen. § 36b BauV regelt den Sachverhalt kantonal abschliessend.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Malte Scheurer  
Stv. Kreisplaner