

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

16. November 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.15 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Bremgarten

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 (BZP) – Ortsteil Bremgarten, Situation 1:2'500 vom 24. April 2023
- BZP – Ortsteil Hermetschwil-Staffeln, Situation 1:2'500 vom 24. April 2023
- Kulturlandplan (KLP), Situation 1:2'500 vom 24. April 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) synoptische Darstellung vom 24. April 2023
- Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA, Anhang 4 zur BNO) vom 24. April 2023

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. April 2023
- Umsetzung der Anträge gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht (Entwurf); Ergebnisse vom 24. April 2023
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) inklusive Plan, aktualisiert am 4. Juli 2022
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV), Bericht vom 24. April 2023
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Teilpläne (Motorisierter Individualverkehr [MIV], Fussverkehr [FV], Veloverkehr [VV], Öffentlicher Verkehr [öV]) vom 23. April 2023
- KGV, Anhänge vom 29. März 2023
- Innenentwicklung – Potenzialabschätzungen vom 24. April 2023
- Flächenrelevante Änderungen BZP Bremgarten, Situation 1:2'500 vom 24. April 2023
- Flächenrelevante Änderungen BZP Hermetschwil-Staffeln, Situation 1:2'500 vom 24. April 2023
- Inventar Natur, Landschaft und Kultur sowie Grundlagenplan vom 24. April 2023

- Themenpläne (Hochwasserschutz, Oberflächenabfluss, Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz [IVS], Stand Erschliessung, Naturschutz zonen Wald) vom 24. April 2023
- Regionale Stellungnahme vom 21. Februar 2022
- Auswertungsbericht zum Mitwirkungsverfahren vom 4. Juli 2022
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 4. Juli 2022
- ISOS<sup>1</sup>-Verträglichkeits-Studie Bahnhofareal Bremgarten vom 5. September 2022

## 1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Bremgarten wurde am 17. Januar 2008 beschlossen und am 5. November 2008 genehmigt. Seit dem Gemeindegemeinschaftsabschluss am 1. Januar 2014 gehört Hermetschwil-Staffeln zur Stadt Bremgarten. Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Hermetschwil-Staffeln wurde am 30. November 2001 beschlossen und am 16. Oktober 2002 genehmigt.

Die Planungsvorlage dient der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Stadt Bremgarten. Die noch rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente werden inhaltlich und formal überprüft und vereinigt, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

## 2. Gesamtbeurteilung

Als ländliches Zentrum im Urbanen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Stadt Bremgarten im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Bremgarten im verwaltungsanweisenden REL dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage mit Ausnahme nachstehender Punkte als genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Massnahmen im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Anpassungsbedarf betreffend die Umsetzung des Gewässerraums
- Anpassungsbedarf betreffend Schutzzonen und -objekten
- Bereinigung der Bestimmungen in der BNO

### 2.1 Vollständigkeit

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

### 2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Der Stadtbehörde wurden mit Schreiben vom 30. Mai 2016 die kantonalen Grundlagen eröffnet. Am 30. März 2017 wurden die kantonalen Grundlagen im Rahmen eines Startgesprächs erörtert.

### 2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

---

<sup>1</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

## **2.4 Laufende Projekte und Verfahren**

Verschiedene Teilbereiche der zukünftigen Stadtentwicklung werden zurzeit in separaten Prozessen und Verfahren bearbeitet. Einige dieser Vorhaben sind planungsrechtlich relevant und setzen eine Abstimmung mit der Gesamtrevision und womöglich zu anderen Projekten und Verfahren voraus. Bestimmte Vorhaben mit Planungsrelevanz können in begründeten Fällen in separaten Planungsverfahren umgesetzt werden. Eine Übersicht zu laufenden oder geplanten Projekten und Vorhaben mit Angaben zur Planungsrelevanz beziehungsweise zum Koordinationsbedarf mit der Gesamtrevision ist im Planungsbericht (Kapitel 1.6) aufgeführt.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Bremgarten gilt gemäss Raumkonzept als Ländliches Zentrum im Urbanen Entwicklungsraum. In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Das Gebiet "Oberebene" ist im Richtplan als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von regionaler Bedeutung festgesetzt. Wirtschaftliche ESP von kantonaler und regionaler Bedeutung sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

Im Gebiet "Bremgarten West" ist im Richtplan ein Wohnschwerpunkt (WSP) festgesetzt. WSP umfassen Wohngebiete, in denen die Siedlungserneuerung und Siedlungsentwicklung in besonderem Masse qualitativ hochstehend und dicht erfolgt. Die als WSP bezeichneten Gebiete befinden sich an sehr gut erschlossenen und raumplanerisch speziell geeigneten Lagen und leisten einen bedeutenden Zielbeitrag zur raumverträglichen Aufnahme des prognostizierten Bevölkerungswachstums.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Gemäss § 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Der regionale Planungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) hat am 30. Juni 2022 die erste regionale Entwicklungsstrategie (RES) verabschiedet. Gemäss der Stellungnahme des regionalen Planungsverbands entspricht die

vorliegende Planung der angestrebten Entwicklung gemäss RES. Die Umzonung im Gebiet "Ober-ebene" wird weiterhin unterstützt.

Der regionale Planungsverband stellt in Aussicht, die regionalen Angebote und den regionalen Bedarf an Sportinfrastrukturen gesamthaft im Rahmen eines Konzepts zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sollen auch die Belange des Pferdesports berücksichtigt werden.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)**

Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein REL erarbeitet und am 25. März 2019 vom Stadtrat für das Mitwirkungsverfahren verabschiedet. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde das REL überarbeitet und in der Folge vom Stadtrat am 16. November 2020 beschlossen. Das REL legt die Ziele der Gemeinde unter Abwägen verschiedener Interessen fest und besteht aus einem Plan sowie einem Ziel-/Massnahmenkatalog mit konkreten Handlungsanweisungen für nachgelagerte Verfahren.

#### **3.3.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen gemäss vorliegendem Entwurf eine Fläche von total 275,79 ha auf. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 10,13 ha Wohn- und Mischzonen, 10,29 ha Arbeitsplatzzonen, 2,29 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) und 14,18 ha weitere Zonen (Planungsbericht, Kapitel 5.3.2 und 5.6.4).

#### **3.3.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

##### **Auftrag und Datenerhebung**

Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.2) wird dargelegt, nach welchen Methoden das Innenentwicklungspotenzial berechnet wird. Die Darlegung der Innenentwicklungspotenziale erfolgt im Dokument Innenentwicklung/Potenzialabschätzung und den Teilkarten im Anhang. Die gebietsspezifische beziehungsweise parzellenscharfe "bottom-up" Methode in Verbindung mit bewilligten Bauvorhaben ergibt sehr plausible Resultate, die ins Verhältnis zur "top-down" Methode (festgesetzte Dichtewerte gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1) gesetzt und beurteilt werden.

Die Datenerhebung für die Darlegungen zum Innenentwicklungspfad und der Bevölkerungsentwicklung wurde an die aktuellen Verhältnisse (Stand September 2022) nachgeführt. Da der Planungshorizont in der vorliegenden Planung annähernd mit dem Richtplanhorizont zusammenfällt, wurden die Darlegungen zum Innenentwicklungspfad und zur Bevölkerungsentwicklung auf den Horizont 2040 ausgerichtet (Innenentwicklung – Potenzialabschätzung, Kapitel 6). Dies ist aus fachlicher Sicht sachgerecht, zumal sich verschiedene Festlegungen im BZP erst mittel- bis langfristig auf das Bevölkerungswachstum auswirken.

##### **Bevölkerungsentwicklung**

Gemäss REL ist im nachgelagerten Verfahren eine massvolle und kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen. Die Bevölkerungsprognose der Stadt Bremgarten, die auf dem "bottom-up" Ansatz beruht, sieht im Jahr 2040 9'580 bis 9'690 Einwohnerinnen und Einwohner (E) vor. Gemäss kantonaler Berechnungsgrundlage ist die Planung auf eine Bevölkerungsanzahl von 9'840 für das Jahr 2040 auszurichten.

Seit 2012 beziehungsweise nach dem Gemeindegemeinschaftsschluss vom 1. Januar 2014 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Bremgarten sprunghaft entwickelt. Die Bevölkerung ist per September 2022 um rund 900 Personen auf 8'667 Personen angewachsen (ca. +1,45 % pro Jahr beziehungsweise total +11,6 %). Dies lässt sich insbesondere mit den in den letzten Jahren erstellten und bezogenen Grossüberbauungen auf den Arealen der "Papierfabrik" (Gebiet H) sowie "Wydeweg" (Gebiet G) erklären. Diese Entwicklung liegt über dem angenommenen Wachstum gemäss Richtplan.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Δ 2014-2022%
Bevölkerung	7'767	7'791	7'746	7'769	7'944	8'218	8'424	8'615	8667	+1,45 % p.J.

## Einwohnerdichte

Innerhalb der bebauten Wohn- und Mischzonen konnte die durchschnittliche Einwohnerdichte über beide Ortsteile betrachtet von 51,9 E/ha im Jahre 2000 auf heute 67,7 E/ha erhöht werden. Der Zielwert für Ländliche Zentren von 55 E/ha per 2040 gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1. wird bereits deutlich übertroffen. Gemeinden, in denen die Mindestdichte bereits erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung, die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen, und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2).

Im kantonalen Berechnungsmodell wurde für Bremgarten ein spezifischer Zielwert von rund 75 E/ha für das Jahr 2040 angenommen sowie für den Ortsteil Hermetschwil 55 E/ha. Dies würde bedingen, dass die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen durchschnittlich mit 97 E/ha beziehungsweise 75 E/ha zu entwickeln sind.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Planungsbehörde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor (Planungsbericht, Kapitel 4.2.12), unter anderem:

- Umzonung Gebiet "Oberebene" mit Gestaltungsplanpflicht und Zielvorgaben (rund 5,4 ha)
- Festlegung der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben in den Gebieten "Zürcherstrasse" und "Schellenhausstrasse"
- Umzonung der W2A (aufgelockert) in die W2 (rund 5,9 ha; damit verbundene Erhöhung der Ausnützungsziffer [AZ] von 0.3 auf 0.4)
- Festlegungen zur Ausnützung in § 38 BNO (Sicherung minimale Ausnützung, Ausnützungsbonus).

## Unüberbaute Wohn- und Mischzonen **[R]**

### *Schlüsselgebiete*

Im Zusammenhang der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung kommt der Umzonung der 5,4 ha Arbeitszone in die Wohn- und Arbeitszone "Oberebene" (WAO) eine zentrale Bedeutung zu. Das Innenentwicklungspotenzial wird gestützt auf ein früheres Richtprojekt auf 420 bis 520 Personen geschätzt. Die Überbauung des Areals kann aufgrund der vorgängigen Auffüllung und erforderlichen Setzung des Bodens frühestens in 10 Jahren erfolgen (Planungsbericht, Kapitel 3.3.1).

Im Weiteren wird das 0,4 ha grosse Areal "Bahnhofgebiet Bremgarten" als Schlüsselgebiet eingestuft. Auf diesem Areal wird gestützt auf das Richtprojekt die Realisierung von Wohnraum für rund 140 Personen erwartet.

### *Weitere unüberbaute Areale (inklusive in Planung befindliche Areale)*

Bei den weiteren 29 ermittelten, unüberbauten Flächen im Ortsteil Bremgarten (2,08 ha) sowie im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln (2,36 ha) handelt es sich meist um kleinere Bauzonenflächen mit einer Fläche von 0,06 ha bis 0,38 ha Grösse. Lediglich drei dieser Areale weisen eine Fläche von 0,3 ha

und mehr aus. Zwei dieser Areale befinden sich in Hermetschwil-Staffeln, wo die Arealüberbauung nicht zulässig ist (§ 45 BNO). Das Fassungsvermögen wird gestützt auf die "bottom-up" Variante auf insgesamt 212 E geschätzt.

## **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

### *Handlungsgebiete*

Im Ortsteil Bremgarten werden drei Areale mit einer Gesamtfläche von 0,41 ha als Handlungsgebiete ermittelt. Da auf diesen Arealen nur eine geringe Ausgangsdichte besteht, wird dieser in der Berechnung vernachlässigt. Der von diesen Arealen erwartete Innenentwicklungsbeitrag (rund 50 E/ha) ist bescheiden. Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln wird ein Areal mit einer Gesamtfläche von 0,7 ha als Handlungsgebiet ermittelt. Dieses trägt mit rund 25–30 Wohneinheiten beziehungsweise 50–60 E/ha zur gewünschten Innenentwicklung bei.

### *Gebiete mit geringer Einwohnerdichte*

Im Ortsteil Bremgarten werden sechs Gebiete mit einer Gesamtfläche von rund 26 ha als Sichtungsgebiete mit einem Einwohnerpotenzial von 424 E per 2040 aufgeführt ("top-down" Methode). Dabei handelt es sich meist um Einfamilienhausquartiere an topografisch ausgeprägten Lagen, die aus fachlicher Sicht mit durchschnittlich 39 E/ha bereits angemessen dicht überbaut sind. Im Dokument Innenentwicklung – Potenzialabschätzung wird das realistische Innenentwicklungspotenzial nach der "bottom-up" Methode geschätzt. Demnach können aus diesen Gebieten bis 2040 zusätzliche rund 60 Personen erwartet werden.

### *Sichtungsgebiete*

Verschiedene weitere überbaute Quartiere im Ortsteil Bremgarten (wie Bärenmatt/Zelgli, Au, Chapuzinerhügel) wurden hinsichtlich des Innenentwicklungspotenzials im Detail untersucht. Dabei wird festgestellt, dass die vorhandenen Einwohnerdichten bereits über den Referenzwerten für die entsprechenden Zonen liegen. Auf die Festlegung von planerischen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung wird unter Darlegung von gebietsspezifischen Gründen verzichtet (Innenentwicklung – Potenzialabschätzung, Kapitel 3.2 und 3.3).

Im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln sind in den überbauten W2 und W2D auf der höher gelegenen Terrasse mit 44 E/ha grundsätzlich angemessene Einwohnerdichten ausgewiesen und die Werte werden sich aufgrund der jüngsten Überbauungen und bewilligten Bauprojekten weiter positiv verändern.

### *Stille Innenentwicklungspotenziale (nicht bezifferte Gebiete)*

Südlich des Bahnhofgebiets Bremgarten liegt ein rund 5 ha grosses Areal innerhalb der Wohn- und Mischzonen, das zurzeit als Depot und Gleisanlage der Aargau Verkehr AG (AVA) sowie gewerblich mitunter für Einkaufszentren genutzt wird. Das entsprechende Innenentwicklungspotenzial kann nur durch die Verlegung des Depotstandorts oder die Neuüberbauung der Verkaufsbauwerke erreicht werden. Die Möglichkeit zur Erschliessung der Innenentwicklungspotenziale ist mit der bestehenden und zweckmässigen Zonierung grundsätzlich möglich. Eine diesbezügliche Entwicklung ist innerhalb des Planungshorizont 2040 jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der zentralen Lage dieser Gebiete wird davon ausgegangen, dass hier keine Entdichtung stattfinden wird.

## **Auszonungen/Aussenentwicklung [A]**

Abgesehen von der Umzonung der A1 in die WAO ergibt sich aufgrund der Anpassung an die amtliche Vermessung (mitunter Altstadtbereich, Verkehrsflächen) sowie aufgrund verschiedener kleinflächiger Änderungen an der Abgrenzung der Wohn- und Mischzonen (Planungsbericht, Kapitel 5.3.2) eine minimale Verkleinerung der Wohn- und Mischzonen. Diese Änderungen sind in Bezug auf die Beurteilung des Fassungsvermögens nicht relevant.

## **Wohnschwerpunkt (Richtplankapitel S 1.9)**

Gemäss Richtplankapitel S 1.9, Planungsanweisung 1.1, ist der WSP "Bremgarten West" (Bärenmattächer/Isenlauf) festgesetzt. Die Gemeinden sorgen für die notwendigen konzeptionellen Planungsarbeiten und setzen die Ergebnisse mit den Instrumenten der Nutzungsplanung um (Planungsanweisung 2.2). Aus fachlicher Sicht besteht keine räumliche Überlagerung zwischen dem WSP und dem ESP.

Im Gebiet des WSP sind die Einwohnerdichten in weiten Teilen mit 80 bis 160 E/ha bereits überdurchschnittlich hoch. Die noch vorhandenen und kompakt angeordneten Bauzonenreserven innerhalb der Zone für OE im Gebiet "Isenlauf" werden mittel- bis langfristig für die Entwicklung der Schulanlage und/oder der St. Josef Stiftung gebraucht und stehen daher für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Im Zentrum des WSP befindet sich bei der Bahnhaltestelle "Bremgarten-West" die rund 1,6 ha grosse Parzelle 4098 (Eigentum Schweizerischen Bundesbahnen, SBB). Das Entwicklungspotenzial dieses Areals kann nur mittels einer vorgängigen und fundierten Auseinandersetzung mit der gewünschten Entwicklung, erschlossen werden. Mit der Festlegung einer Verpflichtung zur Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans wird der gewünschte planungsrechtliche Prozess angestossen. Dieses Vorgehen entspricht dem kantonalen Interesse betreffend das Bahnhofgebiet sowie den Wohnschwerpunkt. Es muss davon ausgegangen werden, dass dieses Entwicklungspotenzial erst langfristig zum Tragen kommt.

Die Festlegungen zum WSP sind sachgerecht.

## **Innenentwicklungspfad und Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 *[R-I-A]* und WSP**

### *Beurteilung Innenentwicklungspfad:*

Der in den kantonalen Berechnungsmodellen für den Ortsteil Bremgarten zugrunde gelegte Richtplan-Zielwert von 75 E/ha bis 2040 kann mit bis zu 77 E/ha leicht übertroffen werden. Derjenige für den Ortsteil Hermetschwil-Staffeln von 55 E/ha kann auch bis 2040 nicht erreicht, jedoch minimal auf bis zu 43 E/ha gesteigert werden. Gestützt auf die realistische "bottom-up" Erhebungsmethode kann, über beide Ortsteile betrachtet, bis 2040 eine weitere Steigerung der Einwohnerdichte auf rund 70 E/ha erwartet werden.

Die Dichtevorgaben für unüberbaute Wohn- und Mischzonen, gemäss der kantonalen Annahme von 97/75 E/ha, können im Ortsteil Bremgarten mit 90 bis 103 E/ha erreicht, im Ortsteil Hermetschwil-Staffeln mit 36 E/ha aufgrund der strukturellen Verhältnisse (Kleinstflächen, hoher Anteil an W2, gebietsspezifisch keine Arealüberbauungen zulässig) nicht erreicht werden. Über die ganze Gemeinde hinweg beurteilt, können die unüberbauten Wohn- und Mischzonen mit bis 94 E/ha entwickelt werden.

Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Bremgarten wird insgesamt als konform zu den Richtplanvorgaben beurteilt.

### *Beurteilung Bevölkerungsentwicklung und Fassungsvermögen*

Die Planungsbehörde erachtet für die Stadt Bremgarten eine mehrgleisige Entwicklungsstrategie als sinnvoll. Diese basiert auf der Entwicklung der grösseren, unüberbauten Areale in den Wohn- und Mischzonen, der Ermöglichung einer qualitativ hochstehenden inneren Verdichtung sowie der Umstrukturierung im Gebiet "Obere Ebene" als Schlüsselgebiet.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Innenentwicklungspotenzial gemäss der "bottom-up" Methode von 910 bis 1'020, gemäss der "top-down" Methode von rund 1'190 E ausgewiesen (Innenentwicklung Potenzialabschätzung, Kapitel 6). Dies führt je nach Methode zu einer Bevölkerungsentwicklung auf rund 9'630 bis 9'860 Personen bis ins Jahr 2040. Diese Werte liegen im Bereich der kantonalen

Annahmen von 9'840 Personen für das Jahr 2040. Unter Berücksichtigung der Potenziale innerhalb des WSP sowie der stillen Innenentwicklungspotenziale wäre eine Bevölkerungszunahme auf ca. 10'000 Personen theoretisch möglich. Diese zusätzlichen Innenentwicklungspotenziale können realistischerweise nicht innerhalb des vorliegenden Planungshorizonts vollständig erschlossen werden (siehe vorstehend).

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.

### 3.3.4 Demografie

Die Altersentwicklung von 2017 bis 2021 sieht wie folgt aus:

Altersklasse	2017	2018	2019	2020	2021
00-19	1'545	1'581	1'610	1'634	1'636
20-64	4'922	5'018	5'200	5'329	5'447
65-79	995	1'021	1'073	1'103	1'167
80-95+	307	324	335	358	365
Bremaarten	7'769	7'944	8'218	8'424	8'615

In den letzten Jahren stieg die Zahl der Menschen in allen Altersklassen an, je höher das Alter, desto stärker. Die Entwicklung ist geprägt von einer üblichen Alterung der Bevölkerung.

Die Altersstruktur entwickelt sich von 2021 bis 2040 etwa wie folgt:

Altersklasse	2021	2021 in %	2040	2040 in %	Δ 2021-2040	Δ 2021-2040 in %
00-19	1'636	19 %	1'970	20 %	334	20 %
20-64	5'447	63 %	5'500	56 %	53	1 %
65-79	1'167	14 %	1'460	15 %	293	25 %
80 +	365	4 %	910	9 %	545	49 %
Total	8'615	100 %	9'840	100 %	995	14 %

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2040 stark ansteigen wird (ca. +838 Personen, von 1'532 auf 2'370 Personen). Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen ansteigen wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich kaum ansteigen.

### 3.3.5 Arbeitsplatzzonen

#### Bauzonenreserven in Arbeitszonen

Innerhalb der Arbeitszonen (A1 und A2) sind gemäss vorliegendem Planentwurf und unter Berücksichtigung der Umzonung in die WAO noch rund 10,29 ha unüberbaute A1 und A2 vorhanden. Diese Reserven liegen überwiegend im ESP.

#### Wirtschaftlicher ESP von regionaler Bedeutung

Im Richtplan ist das Arbeitsplatzgebiet "Oberer Ebni" als ESP von regionaler Bedeutung mit der Vorrangnutzung "produzierende und verarbeitende Nutzungen" sowie bedingt für "arbeitsplatzintensive Nutzungen" (APN) festgesetzt. Gemäss Richtplankapitel S 1.3, Planungsgrundsatz D, sorgen die Standortgemeinden regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte. Die Gemeinden sorgen für Qualitätsanforderungen für Industrie- und Gewerbezone in den Nutzungsordnungen.

### *Bedarf an Arbeitsplatzzonen und regionale Abstimmung*

Die Stadt Bremgarten weist mit rund 10 ha unüberbauten Arbeitszonen als einzige Gemeinde in der Repla MRK noch nennenswertes Entwicklungspotenzial auf. Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.3) wird der Bedarfsnachweis bezüglich Arbeitsnutzungen gestützt auf aktualisierte Erhebungen und unter Einbezug bereits durchgeführter Analysen im Rahmen der Teilzonenplanänderung "Oberebene" dargestellt. Dieser Erhebung zu Folge reichen die bestehenden Reserven in Arbeitsplatzzonen in der Region bei einem erwarteten konstanten Bedarf wie die letzten 15 Jahre deutlich über den Richtplanhorizont von 2040 hinaus. Das Arbeitsplatzangebot in der Region und insbesondere in Bremgarten wird aus der Sicht der Planungsbehörde als ausreichend beurteilt. Auf die Durchführung einer erneuten regionalen Bedürfnisabklärung wird verzichtet (siehe Protokollauszug Gemeinderat [PA] vom 4. Juli 2022).

Die am 30. Juni 2022 vom Vorstand des regionalen Planungsverbands verabschiedete RES führt als Massnahme zur Stärkung der Wirtschaftsregion auf, dass die Gemeinden und Repla bei der Aktivierung der Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung eine aktive Rolle einnehmen. Gemäss PA des Stadtrats vom 4. Juli 2022 wird die Arbeitszonenplanung, insbesondere auch hinsichtlich der Stärkung des ESP "Oberebene" als kommunale Aufgabe angesehen.

### *Strategische Ausrichtung und Massnahmen*

Die Stadt Bremgarten hat gestützt auf eine Potenzialanalyse aus dem Jahr 2017 die Entwicklungsstrategie für die Arbeitszone im Gebiet "Oberebene" festgelegt. Die Strategie verfolgt das Ziel, die Nutzung des Gebiets zu intensivieren und dieses mit hochwertigen Industriebauten zu überbauen, weitere Betriebe mit einem ausgewogenen Mix von kleinen bis mittelgrossen Betrieben aus unterschiedlichen Industriezweigen anzusiedeln und weitere rund 1'000 Arbeitsplätze zu schaffen (REL, Kapitel 2.4 Strategie Arbeitszone "Obere Ebene"). Im Fokus der Stadt Bremgarten steht die Absicht das Arbeitsplatzgebiet "Oberebene" als Standort für APN gemäss Richtplandefinition zu stärken. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann von der Vorrangnutzung abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1.4).

Um dies zu erreichen, sieht die Stadt Bremgarten verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, Kapitel 4.2.4). Im Zentrum der Bestrebungen steht die Verbesserung der öV-Anbindung des Gebiets mittels neuer Buslinie. Im Weiteren soll ein Standortmanager beauftragt werden, die Strategie gemäss REL umzusetzen. Mit einem gezielten Standortmanagement sollen Anreizsysteme geschaffen werden. Der Entwicklung in der dritten Dimension soll Beachtung geschenkt werden.

### *Anbindung an den öV*

Die bis anhin als Vororientierung im Richtplan aufgenommene Bahnhaltestelle "Obere Ebene" wurde mit der Anpassung vom Juni 2023 aus dem Richtplan gestrichen. Die öV-Erschliessung des ESP "Oberer Ebni" muss mittels Bus sichergestellt werden.

- Der Planungsbericht ist diesbezüglich anzupassen.

### **Fazit ESP**

Die erfolgsversprechende Ansiedlung von Gewerben setzt das Vorhandensein von marktfähigen, das heisst erschlossenen und verfügbaren Bauzonen voraus, auf denen sich Bauvorhaben ohne vorgängige Grenzbereinigungen oder planungsrechtliche Verfahren realisieren lassen.

Es wird anerkannt, dass die Stadt Bremgarten in den letzten Jahren mitunter in Zusammenarbeit mit der Standortförderung von Aargau Services Anstrengungen im Sinne der Stärkung des ESP unternommen (Standortanalyse) und basierend darauf Ziele und Massnahmen im REL festgelegt hat.

Die im REL geforderte Umsetzung der Strategie Arbeitszone "Obere Ebene" ist in den vorliegenden Planungsunterlagen nur ansatzweise erkennbar. Die Planungsbehörde verzichtet bewusst auf weitergehende Festlegungen in der BNO zur Entwicklung des regionalen Entwicklungsschwerpunkts (rESP).

Es ist in der Verantwortung des Stadtrats die Voraussetzungen für einen wettbewerbsfähigen Arbeitsplatzstandort mit weitergehenden Massnahmen zu stärken.

### **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)**

Im Planungsbericht (Kapitel 4.8) werden die Verhältnisse der öffentlichen Einrichtungen sowie der Zone für OE im Kontext der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung umfassend und schlüssig dargelegt.

Anpassungen an der Grundzonierung oder der äusseren Abgrenzung ergeben sich womöglich aufgrund laufender Studien am Obertorplatz, des Ausbauprojekts des Kinderheims St. Benedikt oder aufgrund von Abklärungen zu den Kapazitäten der Abwasserreinigungsanlage (ARA). Diese Entwicklungen konnten im vorliegenden Entwurf zur Gesamtrevision noch nicht berücksichtigt werden. Sie werden bei Bedarf im Rahmen von der Gesamtrevision nachgelagerten Teiländerungen umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

### **Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet**

#### **Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene (WAO)**

Geplant ist die Umzonung einer Fläche von 5,4 ha von der Arbeitszone 2 in die WAO mit Gestaltungsplanpflicht. In der BNO werden gebietsspezifische Zielvorgaben festgelegt (§ 4 Abs. 10 BNO).

#### *Bedarfsnachweis*

Der Bedarfsnachweis für die Umzonung wird aus fachlicher Sicht unter Abwägung der Richtplanvorgaben zur Innenentwicklung und der Verhältnisse betreffend den WSP positiv beurteilt.

#### *Wohnqualität und Einpassung ins Ortsbild*

Das Areal grenzt an die WAO, WA3 sowie die Wohnzone W2 Nordwesten an die Arbeitszone A1 und A2. Das Areal kommt am westlichen Rand an die Oberebenenstrasse (Kantonsstrasse K260) zu liegen. Als Grundlage für die geplante Umzonung sowie für die nachgelagerten Verfahren wurde für das "Comolli-Areal" ein städtebauliches Leitkonzept (August 2016) sowie eine städtebauliche Analyse (Oktober 2017) zur Einordnung des Areals in das nähere und weitere Ortsbild erarbeitet. Das Areal übernimmt demnach eine vermittelnde Position im Siedlungsgefüge.

Dem Gestaltungsplan (GP) "Oberebene" muss ein Richtprojekt zugrunde liegen, das in einem Variantenverfahren erarbeitet wurde (§ 4 Abs. 4 BNO). Dies in Verbindung mit den gebietsspezifischen Zielvorgaben zur Siedlungsqualität sind gute Vorgaben für die nächsten Planungsschritte.

#### *Abstimmung Siedlung und Verkehr / Mobilitätsmanagement*

Die Planungsbehörde stimmt bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab (§ 4 Abs. 2 Bauverordnung [BauV]). Es gilt aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird.

Das Mobilitätsmanagement ist ein Element der Gesamtverkehrsstrategie "mobilitätAARGAU". Mit dem Mobilitätsmanagement wird das am konkreten Standort induzierte Verkehrsaufkommen mittels baulicher, betrieblicher und organisatorischer Massnahmen beeinflusst. Insgesamt sind die Voraussetzungen für das Mobilitätsmanagement am fraglichen Standort gut.

Gemäss § 4 Abs. 10 BNO muss die verbesserte Bus-Anbindung zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung gesichert sein. Wie diese verbessert werden soll, wird im Planungsbericht (Kapitel 4.9) erläutert.

Auf die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts wird in den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Oberebene" sowie in der allgemeinen Regelung zum Mobilitätskonzept und zur Parkierung (§ 51 BNO) abgesehen. Damit eine genügende Leistungsfähigkeit am Anschlussknoten gewährleistet werden kann, ist ein entsprechender Modal-Split zu berücksichtigen (siehe Planungsbericht, Kapitel 4.2.3 beziehungsweise Planungsbericht zur Teilzonenplanung Oberebene der Metron AG). Der Verzicht auf die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts ist aus fachlicher Sicht nicht begründet.

#### *Erschliessung*

Das Planungsareal "Oberebene" kann über den Wydenweg/Oberebenenstrasse und den bestehenden Knoten an die K260 angeschlossen werden. Gemäss einer ersten Berechnung wird die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens als ausreichend bis gut beurteilt. Die Leistungsfähigkeit muss zu einem späteren Zeitpunkt anhand des konkreten Nutzungskonzepts sowie basierend auf neuere Erhebungen (Kantonsstrasse) überprüft werden.

#### *Lärm*

Im Rahmen der Teiländerung des BZP wurde die Umzonung in lärmrechtlicher und lärmtechnischer Hinsicht untersucht (Machbarkeitsstudie Lärm vom 28. März 2019). Gemäss dieser Untersuchung sind Massnahmen notwendig, um Bewohnende und Beschäftigte auf dem Gebiet "Oberebene" vor übermässigen Lärmbelastungen zu schützen. Gemäss dieser Einschätzung der Lärmsituation können Wohnnutzungen nicht direkt an der Oberebenenstrasse angeordnet werden. Somit resultieren zwangsläufig bestimmte Potenziale für die gewerbliche Nutzung. Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) sowohl bezüglich Strassenverkehrslärm wie auch bezüglich Industrie- und Gewerbelärm wird vorausgesetzt. In den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Oberebene" fehlen qualitative Vorgaben zum Umgang mit dem Lärm.

#### *Stark belastete Verkehrsachsen*

Das Planungsareal liegt an einer stark befahrenen Verkehrsachse (Durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV] ca. 10'000 Fahrzeuge gemäss KGV). Gemäss Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.3, wird den Gemeinden empfohlen, entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem DTV von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern.

In den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet ist der Strassenraum der Oberebenenstrasse einzu beziehen und aufzuwerten. Die Abstimmung dieser Massnahmen mit dem Kanton erfolgt somit im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens.

#### *Verhältnis zum Arbeitsplatzgebiet/ESP*

Die geplante Mischzone dient vorwiegend dem Wohnen (§ 11 Abs. 2 BNO). Ebenfalls zulässig sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Es werden keine Vorgaben zu Nutzungsanteilen in der BNO festgelegt. Gemäss den gebietsspezifischen Zielvorgaben ist ein differenziertes Wohn- und Gewerbeangebot in unterschiedlichen Preissegmenten zu schaffen.

Die geplante Umzonung reduziert das Entwicklungspotenzial im Bereich Arbeiten massgeblich. Umso mehr ist die konsequente Stärkung der übrigen Arbeitszonen im Sinne des rESP notwendig.

### *Etappierung*

Gemäss den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet ist eine mögliche etappierte Entwicklung konzeptionell aufzuzeigen. Dies ist sachgerecht.

### *Grundwasser*

Das Gebiet "Oberebene" liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel. Gestützt auf Anhang 4 Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

#### **Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:**

In erster Priorität sind Bauvorhaben so zu planen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel minimiert wird (zum Beispiel durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus anderen Gründen (zum Beispiel Vorgaben der maximalen Bauhöhe) nicht möglich, ist die Durchflusskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen (zum Beispiel Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter).

Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflusskapazität 10 % beträgt. Ausnahmen für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel werden zurückhaltend erteilt und es besteht kein Anspruch.

### *Siedlungsentwässerung*

Das Entwässerungssystem sowie die Kapazitäten der dafür benötigten öffentlichen Infrastrukturen wurden gemäss den Darlegungen im Rahmen der Teilzonenplanänderung geprüft. Die vorhandenen Systeme und Anlagen sind ausreichend. Ein allfälliger Ausbau erfolgt basierend auf den bestehenden Reglementen sowie unter Berücksichtigung des im Rahmen des GP gewonnenen Erkenntnissen zum Nutzungsmix.

### *Hochwassergefahren und Oberflächenabfluss*

Der Durchlass des öffentlichen Gewässers „Landgericht 1“ vermag bereits ab einem HQ30 Hochwasserereignis die anfallenden Wassermengen nicht abzuführen. So entsteht ein Fliesskorridor bis zur Reuss. Mit der geplanten Geländemodellierung wird sich das Hochwasserproblem (Schutzdefizit) im Perimeter lösen. Das Hochwasser wird bei einem HQ100 westlich des Perimeters abfließen und das Überbauungsareal nicht mehr tangieren.

#### **Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:**

Allfällig notwendige Massnahmen, welche den seitlichen Einlauf von Oberflächenwasser in das Bauungsareal verhindern können, sind im Zusammenhang mit dem Baugesuch zur Geländemodellierung zu eruieren.

### *Energie*

Im Sinne des Richtplankapitels S 1.1, Planungsanweisung 1.1, wird eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen als Zielvorgabe für die Gestaltungsplangebiete vorgegeben (§ 4 Abs. 5 BNO).

### *Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)*

Gemäss Anhang zur Verordnung über die UVP muss für den Anlagentyp 11.4 (Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen) eine UVP durchgeführt werden. Je nach Parkfelderzahl, die im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb) beziehungsweise Gestaltungsplanverfahrens eruiert wird, kann sich die Notwendigkeit einer UVP ergeben.

Aus fachlicher Sicht muss eine UVP im vorliegenden Verfahren nicht zwingend durchgeführt werden.

#### **Hinweis für das nachgelagerte Verfahren:**

Die UVP-Pflicht ist in den nachfolgenden Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren erneut zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf einzelne GP-Perimeter, sondern auf den funktionalen Zusammenhang mehrerer Anlagen an.

#### **Fazit Umzonung WAO**

Die Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone "Oberebene" mit Gestaltungsplanpflicht und Zielvorgaben in der BNO ist aus fachlicher Sicht gestützt auf die umfangreichen Planungsgrundlagen sachgerecht und mit Art. 15 RPG sowie dem kantonalen Richtplan vereinbar.

- ▶ Für die WAO ist in der BNO die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts verbindlich vorzugeben. **(Vorbehalt)**
- ▶ Es wird empfohlen, die Zielvorgaben zum Thema Lärm in qualitativer Hinsicht zu schärfen (Lärmarchitektur, Anordnung Nutzung etc.).

#### **Bahnhofgebiete und höhere Gebäude**

An der Aufwertung der Bahnhofgebiete und deren vielfältigen Nutzung besteht ein kantonales Interesse (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Bahnhofgebiete sind als städtebauliche Orientierungspunkte zu konzipieren und sind entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion zu entwickeln.

##### *Zentrumsgebiet Bahnhofareal*

Im Zusammenhang der Aufwertung der Zürcherstrasse und der Verlegung der Bushaltestellen vom Obertorplatz an den Bahnhof Bremgarten, soll auch das Bahnhofareal entwickelt werden. Dabei handelt es sich um das zwischen den Gleisanlagen und der Zürcherstrasse liegende Grundstück der SBB. Im REL wurde dieser Standort als Entwicklungsgebiet Wohnen bezeichnet, wo das Wohnen mit hoher Dichte ermöglicht werden soll.

Für die Neuorganisation der Bushaltestellen am Obertorplatz/Zürcherstrasse wurden im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) "Zürcherstrasse" verschiedene Lösungen evaluiert. Auf dem Bahnhofareal soll eine Mobilitätsdrehscheibe beziehungsweise die Erstellung und der Betrieb einer kombinierten Anlage von Bahn- und Bushof realisiert werden. Für die städtebauliche Entwicklung dieses Areals wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht nebst einem tiefen Längsbau mit Bushof im Erdgeschoss ein höheres Gebäude vor.

Zum Areal "Bahnhofgebiet/Depot" besteht ein rechtskräftiger GP aus dem Jahre 2004. Die gewünschte Entwicklung am Bahnhof Bremgarten setzt die Überprüfung und Anpassung des rechtskräftigen GP "Bahnhofareal" voraus.

An der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten. In § 4 Abs. 9 BNO werden gebietspezifische Zielvorgaben festgelegt. In Abweichung zu den zulässigen Massen gemäss § 6 Abs. 1 BNO ist innerhalb des speziell bezeichneten Gestaltungsplangebiets eine höhere Baute bis 27 m Gesamthöhe zugelassen (§ 10 Abs. 2 BNO). Die Begründungen für ein höheres Gebäude auf dem Bahnhofareal Bremgarten werden im Planungsbericht (Kapitel 4.2.7) sowie die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des ISOS in einer vom Stadtrat Bremgarten in Auftrag gegebenen Studie weitergehend dargelegt und von der Planungsbehörde als städtebaulich verträglich beurteilt.

Für das Areal zwischen dem Bahntrasse und der Zürcherstrasse innerhalb des Gestaltungsplangebiets "Bahnhofareal/Depot" gelten neu eine maximale AZ von 2.3 sowie ein minimaler Gewerbeanteil von 15 % (§ 10 Abs. 3 BNO). Die Erhöhung der Ausnützung wurde von der Planungsbehörde gestützt auf das Wettbewerbsprojekt und unter Berücksichtigung der bestehenden Überbauung als städtebaulich verträglich beurteilt.

### *Zentrumsgebiet Bahnhof Bremgarten-West*

Das Bahnhofgebiet Bremgarten-West liegt zentral im WSP. Der Entwicklung dieses 1,6 ha grossen Gebiets kommt hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Die Stadt Bremgarten hat die Bedeutung des Standorts und das Entwicklungspotenzial für eine multifunktionale Entwicklung in Bremgarten-West erkannt (Planungsbericht, Kapitel 4.2.8). In einem ersten Schritt soll auf der Basis eines qualitätsfördernden Varianzverfahrens die Grundlage für einen kommunal behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erarbeitet werden. Dies wird mit der Festlegung eines die Grundnutzungszone überlagerten Bereichs im BZP und mit differenzierten und grundsätzlich guten Zielvorgaben in der BNO verankert (§ 5 Abs. 5 bis § 7 BNO). Mitunter soll am Bahnhof Bremgarten West nebst der Förderung von angemessenen hohen Dichten ein multimodaler Umsteigepunkt sowie ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Die Festlegungen zu den Bahnhofsgeländen werden aus fachlicher Sicht weitgehend als sachgerecht beurteilt.

### **Weitere Umzonungen**

Die übrigen Umzonungen (wie Gebiet "Suterhübel", Anpassungen im Bereich von Verkehrsanlagen, Grünzone) sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

### **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).

In verschiedenen Gebieten erfolgen kleinflächige Einzonungen, die auf die Abstimmung mit den Waldgrenzen oder die amtliche Vermessung zurückgehen. Diese Arrondierungen (Planungsbericht, Kapitel 5.6.2) erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen / Fall c).

Die Einzonung beim Kreisel im Gebiet "Oberebene" wurde bereits im Rahmen der Teilzonenplanänderung "Shell-Tankstelle" im Jahr 2017 genehmigt und im Sinne des Anordnungsspielraums anerkannt.

Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

### **Bauzonenbilanz**

Die nutzungsplanerischen Interventionen sind im Planungsbericht (Kapitel 5.3.2) für jeden Zonentyp tabellarisch dargestellt. Diese Änderungen liegen vollumfänglich innerhalb des Siedlungsgebiets und betreffen keine Fruchtfolgeflächen (FFF).

### **3.3.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

#### *Mehrwertabgabe*

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.

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Gesamtrevision ein kommunales Reglement für die Fälle gemäss § 28a Abs. 2 BauG erarbeitet (genehmigt durch Generalversammlung vom 14. Dezember 2017). Die Stadt Bremgarten wird im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verträgen, die durch die Umzonungen in den Gebieten "Oberebene" sowie am "Bahnhof" entstandenen Mehrwerte gestützt auf dieses Reglement abschöpfen (Planungsbericht, Kapitel 5.6.3). Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG wird keine Abgabe erhoben gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Nach Auslegung der Norm gemäss Sinn und Zweck wird auch gegenüber dem Bund keine Abgabe erhoben, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Dies ist bei der Waffenplatzzone WP1 zu bejahen und damit besteht keine Mehrwertabgaberelevanz.

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.

#### *Baupflicht*

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 Vorkehrungen zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Überbauung des WAO-Areals setzt die vorgängige Auffüllung, Geländemodellierung und Setzung der Auffüllung voraus. Es wird von einem Zeitraum von zehn Jahren ausgegangen, bevor das Gelände überbaut werden kann. Die Planungsbehörde verzichtet auf die Festlegung einer Baupflicht im Sinne von § 28i Abs. 2 BauG. Dies ist nachvollziehbar.

### **3.3.7 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet oder Variantenverfahren zu Entwicklungsplanungen durchgeführt. Dazu gehören beispielsweise der Rahmenplan "Zürcherstrasse", die Arealstrategie ESP "Oberer Ebnet" oder das Konkurrenzverfahren für den Casinoplatz und das Bahnhofareal Bremgarten. Diese Planungen tragen zu einer hochwertigen Planungs- und Baukultur bei. Das verantwortungsvolle Vorgehen der Stadtbehörde wird ausdrücklich begrüsst.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurden verschiedene bewährte Festlegungen und Planungsgrundlagen, die als Grundlagen für die qualitative Siedlungsentwicklung gelten, überprüft und angepasst. Im Weiteren sind neue planerische Festlegungen im Sinne der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen (wie neue Areale mit Gestaltungsplanpflicht).

### **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 (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2).

Das Ortsbild von Bremgarten ist gemäss ISOS als national bedeutend, das Ortsbild von Hermettschwil als regional bedeutend und das Ortsbild von Staffeln als lokal bedeutend eingestuft. Mehrere Ortsbildteile (Gebiete, Baugruppen, Umgebungen) im Ortsteil Bremgarten sowie im Ortsteil Hermettschwil sind in der höchsten Aufnahmekategorie "A" (Erhalten der Substanz) oder "a" (Erhalten der Beschaffenheit) erfasst. Im Weiteren sind in Bremgarten zwei Gebiete mit dem Erhaltungsziel "B" (Erhalten der Struktur) bezeichnet. Für Bremgarten sind darüber hinaus spezielle Erhaltungshinweise zu beachten, die bezüglich geltender und neuer Festlegungen zu beurteilen und in die Interessenabwägung einzubeziehen sind.

### *Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln*

Im Planungsbericht (Kapitel 4.6.1) erfolgt eine gebietspezifische Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen der sensibelsten Gebiete. Aus fachlicher Sicht ist die Auseinandersetzung betreffend den Ortsteil Bremgarten weitgehend nachvollziehbar dargelegt. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Planungsbehörde.

Die von der Planungsbehörde im Zusammenhang des Projektwettbewerbs auf dem Bahnhofareal Bremgarten in Auftrag gegebene Studie ist umfangreich dokumentiert und behandelt grundsätzlich alle relevanten Fragen. Die Erkenntnisse sind in Textform, mit Fotos, Bildern und 3D-Simulationen festgehalten. Es liegt ein Fazit vor und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen. Die Planungsbehörde geht davon aus, dass durch das höhere Gebäude keine Erhaltungsziele des ISOS beeinträchtigt werden und daher keine weitere Interessenabwägung vorgenommen werden muss (Planungsbericht, Kapitel 4.6.1).

Die historische Gebäudeansammlung des Ortsteils Hermetschwil liegt teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb des Siedlungsgebiets und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Klosteranlage. Gemäss ISOS handelt es sich bei dieser Kleinsiedlung ("Dorf") um einen besonders sensiblen Ortsteil (Erhaltungsziel "A"; Erhalt der Substanz). Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Festlegungen innerhalb sowie angrenzend an die Bereiche mit Erhaltungsziel A ist im Planungsbericht nicht erfolgt. Mit dem Verzicht auf die Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten in Hermetschwil-Staffeln sowie dem Verbot von Arealüberbauungen sollen grossvolumige Bebauungen unterbunden werden. Darüber hinaus sollen spezifischen Bestimmungen zum Hangbereich Suterhübel im Ortsteil Staffeln für eine bessere Einordnung ins Ortsbild sorgen (§ 12 Abs. 3 BNO).

### **Altstadtzone und Umgebungsschutzzone Altstadt**

Die Abgrenzung der Altstadtzone erfährt gegenüber der rechtskräftigen Festlegung keine Änderung. Die Bestimmungen zur Altstadtzone (§ 7 BNO) werden zielführend geschärft.

Verschiedene Umgebungsbereiche begründen die Lagequalität und die ortsbauliche Qualität des Kernbereichs. Vor diesem Hintergrund sind diese Bereiche unter Einbezug noch vorhandener Qualitäten mit grosser Sorgfalt zu entwickeln. Es gilt, die verbleibenden Freiraumstrukturen zu sichern.

Die Umgebungsschutzzone Altstadt wird gegen Süden erweitert, um auf die hohe Bedeutung der südlich der Reuss gelegenen Gebiete auf das Ortsbildganze zu reagieren. Im nördlichen Bereich des Waldareals Promenade wird die Umgebungsschutzzone minimal angepasst. Dies ist sachgerecht.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in der Altstadtzone und der Umgebungsschutzzone Altstadt wird die Altstadtkommission verpflichtet (§ 2 Abs. 3 RBA). Bei Bauvorhaben in empfindlichen Umgebungen sowie bei aussergewöhnlichen Bauten kommen die Bestimmungen gemäss § 52 Abs. 2 lit d, § 59 Abs. 1 und § 61 Abs. 1 BNO zur Anwendung.

### **Kommunale Richtpläne**

Neu wird die Möglichkeit zur Erarbeitung von kommunalen Richtplänen geschaffen (§ 5 Abs. 2 BNO). Die Planungsbehörde legt damit auch gleich die Grundlage für den bereits erarbeiteten Rahmenplan "Zürcherstrasse" sowie für die "Zugerstrasse" und das Bahnhofsgebiet "Bremgarten-West".

Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.11) werden die Zusammenhänge betreffend den Rahmenplan "Zürcherstrasse" umfassend dargelegt. An der Zugerstrasse soll eine betriebliche und gestalterische Optimierung (KGV, Massnahme M4) erreicht werden.

### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Im BZP werden vier Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Davon betroffen sind zwei Schlüsselgebiete der Innenentwicklung sowie zwei Areale nördlich der Zürcherstrasse. Für sämtliche Gestaltungsplangebiete werden differenzierte Zielvorgaben festgelegt, die auf die zentralen Aspekte des jeweiligen Raums ausgelegt sind. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

#### *Hinweis zum Gebiet "Oberebene"*

Es bleibt der Planungsbehörde vorbehalten (wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 21 BauG vorausgesetzt) im nachgelagerten Verfahren die Gestaltungsplanperimeter auf Bereiche auszudehnen, wo eine direkte Fuss- und Velowegverbindung Richtung Bahnhof Bremgarten West notwendig ist. Auf eine solche Massnahme kann dannzumal verzichtet werden, wenn diese Wegverbindung zwischenzeitlich auf eine andere Art und Weise verbindlich gesichert werden konnte.

### **Überlagerte Zonen**

#### *Neubauten Unterstadt (§ 7 Abs. 5 BNO)*

Innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unterstadt sind von den bestehenden Kubaturen abweichende Neubauten im Rahmen eines GP zulässig.

Das speziell gekennzeichnete Gebiet befindet sich in der Altstadtzone. Betroffen ist gemäss ISOS eine Teilfläche des Gebiets 3 "nördliche Erweiterung der Unterstadt" mit Erhaltungsziel A (Abbruchverbot, keine Neubauten). Dies würde eine planungsrechtliche Festlegung erfordern, welche die integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume zum Ziel hat, so wie dies mit der Festlegung der Altstadtzone erfolgt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.6.1) weist dieser Bereich in Abweichung zu den übrigen Bereichen der Unterstadt keine besonderen räumlichen Qualitäten auf. Im Planungsbericht ist keine vertiefte Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen zu diesem Gebiet erkennbar.

#### **Hinweise für das nachgelagerte Verfahren:**

Die vertiefte Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS ist spätestens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens unabdingbar. Gegebenenfalls ist zu diesem Zeitpunkt ein Gutachten durch die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen. Die Durchführung eines Varianzverfahrens wird dringend nahegelegt.

#### *Gebiete mit kleinteiliger Parzellenstruktur (§ 40 Abs. 2 BNO)*

Die weitgehend bebauten Quartiere in den Gebieten "Au" und "Bärenmatt/Zelgli" werden als Gebiete mit kleinteiliger Parzellenstruktur identifiziert. Gemäss ISOS gehören diese Gebiete zu empfindlichen Ortsbildteilen.

Um das Erscheinungsbild und deren gewachsenen Quartierstruktur in dem Sinne zu wahren, dass nicht zu grosse Bauvolumen entstehen, wird die Arealüberbauung in der W3 im Gebiet "Bärenmatt/Zelgli", die Gestaltungsplanung in den gelb bandierten Bereichen der Gebiete "Bärenmatt/Zelgli" und "Au" untersagt und innerhalb der gelb bandierten Bereichen die Aufhebung der Grenzabstände bei dreigeschossigen Bauten untersagt. Im Vordergrund steht dabei die Kömung der Bauten, jedoch nicht der Schutz der baulichen Substanz (Planungsbericht, Kapitel 4.2.5). Eine Verdichtung und Entwicklung sollen weiterhin gewährleistet bleiben. Auf Festlegungen zur Förderung der Siedlungs- und Freiraumqualitäten in diesen Quartieren wird bewusst verzichtet.

- ▶ Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgaben festzulegen (gegebenenfalls Varianzverfahren für bestimmte Teilgebiete)

#### *Übrige überlagerte Zonen*

Zu den übrigen überlagerten Zonen bestehen keine Einwände.

## Freiraumentwicklung

Als Grundlage für die Gesamtrevision wurde ein Freiraumkonzept erstellt (Planungsbericht, Kapitel 4.4 und 4.5). Dieses identifiziert die herausragenden natürlichen Qualitäten sowie die wichtigsten Freiraumstrukturen und öffentlichen Funktionen und zeigt Schwächen und Potenziale auf. Das Freiraumkonzept definiert sieben Ziele und legt drei Schwerpunkte für die weiteren Planungen fest. Anhaltspunkte zur gewünschten Entwicklung finden sich in den Planungsgrundsätzen (§ 3 BNO) sowie in den Zielvorgaben zu bestimmten Gestaltungsplangebieten. Die Erarbeitung der Grundlagen zu den Freiraumthemen sowie die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts werden ausdrücklich begrüsst.

Die verschiedenen Bestimmungen in der BNO zur Freiraumentwicklung, zur Aussenraumgestaltung und Terrainveränderungen, zur Gestaltung der Siedlungsränder, zur Dachbegrünung sowie in den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Oberebene" sind sachgerecht.

Verschiedene innerhalb der OE zonierte Freiflächen, wie die Umgebungsfläche Casino, der Obertorplatz und die Umgebungsflächen Schulhaus, sind aus fachlicher Sicht für die ortsbauliche Entwicklung von grosser Bedeutung. Der Stadtrat hat im Rahmen seiner Legislaturziele beschlossen, für die Entwicklung der öffentlichen Freiräume zukünftig eine Natur- und Heimatschutzkommission einzusetzen (Planungsbericht, Kapitel 4.8.2). Dies wird ausdrücklich begrüsst.

## Baudenkmäler und Kulturobjekte

### *Kantonale Denkmalschutzobjekte und kommunale Substanzschutzobjekte*

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte werden sachgerecht umgesetzt. Die Objekte des 2018 aktualisierten Bauinventars der Stadt Bremgarten werden mit der Festlegung von Gebäuden mit Substanzschutz umgesetzt. Zwei Objekte wurden nicht umgesetzt (BRG917 und BRG927). Gemäss § 4 Abs. 9 BNO sind in den nachgelagerten Verfahren die schutzwürdigen Qualitäten zu berücksichtigen und der Schutzstatus unter Einbezug der Denkmalpflege zu klären. Dieses Vorgehen wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Festlegung der Gebäude mit Volumenschutz wird im Ortsteil Hermetschwil ausserhalb des Siedlungsgebiets verzichtet. Dies ist sachgerecht, zumal mit dieser Festlegung keine bauliche Entwicklung über die Möglichkeiten von Art. 24 RPG zulässig wäre.

Die "alte Schmitte" an der Klosterstrasse wurde ins Bauinventar aufgenommen und wird entsprechend als Gebäude mit Substanzschutz (HES902) ausgeschieden. Dies wird grundsätzlich begrüsst.

### *Historische Gärten*

In der Gemeinde Bremgarten sind in der ICOMOS<sup>2</sup>-Liste der historischen Gärten und Anlagen 27 Objekte erfasst (20 in Bremgarten und 7 in Hermetschwil). Gemäss der Stadt Bremgarten soll diese Liste im Rahmen einer nachgelagerten Strategieplanung der Freiräume berücksichtigt werden.

## Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

---

<sup>2</sup> Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

In § 3 BNO wird die Förderung und Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung als Planungsgrundsatz aufgenommen. Im Planungsbericht (Kapitel 4.12) werden wenige Massnahmen aufgelistet, wie den Herausforderungen der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung begegnet werden soll. Aus fachlicher Sicht würde die Weiterentwicklung des Freiraumkonzepts sowie der angesprochenen Richtkonzepte nachhaltige Ressourcenwirtschaft und ökologische Infrastruktur wesentlich zur gewünschten Siedlungsentwicklung beitragen.

### **3.3.8 Überprüfung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne**

Die 12 rechtskräftigen kommunalen Überbauungspläne, Erschliessungspläne und Gestaltungspläne wurden hinsichtlich der Kompatibilität mit den Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) überprüft. Es wurde kein Handlungsbedarf festgestellt.

Die Sondernutzungsplanungen wurden auch hinsichtlich einer möglichen Aufhebung überprüft (Planungsbericht, Kapitel 4.2.9). In diesem Rahmen wurden vier Sondernutzungsplanungen ermittelt, die seinerzeit durch die Einwohnergemeinde beschlossen wurden, inhaltlich (weitgehend) umgesetzt sind und gemäss § 62 Abs. 1 lit. d neue Bau- und Nutzungsordnung (nBNO) aufgehoben werden sollen. Die Aufhebung soll in einem separaten Verfahren erfolgen; dies ist sachgerecht.

### **3.3.9 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss der Potenzialabschätzung ist in Schlüsselgebieten mit dem grössten Wachstum zu rechnen. In diesem Zusammenhang kommt der Umzonung im Gebiet "Oberebene" von der A2 in die WAO zentrale Bedeutung zu.

Der Grosse Rat hat am 13. Dezember 2016 die Strategie Kanton Aargau "mobilitätAARGAU" (moAG) beschlossen. Mit der vom Grossen Rat im Juni 2023 beschlossenen Überarbeitung der Richtplankapitel Hauptausrichtungen und Strategien sowie Mobilität wurden die Stossrichtungen, Grundsätze und Strategien des moAG in den Richtplan aufgenommen. Demnach stehen in ländlichen Zentren die Förderung von Fuss- und Veloverkehr sowie ein attraktiver öV im Vordergrund.

Das Fuss- und Velowegnetz präsentiert sich funktional sehr attraktiv und weist nur wenige Weglücken auf. Insgesamt handelt es sich um eine ideale Ausgangslage für die Förderung von Fuss-, Velo- und Bahnverkehr.

Die K260 ist eine stark belastete Verkehrsachse, für die noch keine Aufwertungsmassnahmen umgesetzt wurden. Der durch die Entwicklung Oberebene zusätzlich induzierte Verkehr kann gemäss den Voruntersuchungen vom betroffenen Strassennetz aufgenommen werden. Bei vollständiger Realisierung zeichnet sich aber eine Unterdimensionierung (ungenügende funktionale Strassenanlage für alle Verkehrsteilnehmer) ab. Der Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs kommt zentrale Bedeutung zu. Die entsprechenden Massnahmen werden im KGV aufgezeigt.

### **Agglomerationsprogramme**

Die geplanten und beantragten Massnahmen des Agglomerationsprogramms erfordern keine planungsrechtlichen Massnahmen beziehungsweise Festlegungen in der vorliegenden Gesamtrevision.

## **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Als Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde im Rahmen der Erarbeitung des REL eine Abschätzung des Innenentwicklungspotenzials sowie ein KGV erarbeitet. Der KGV wurde am 9. August 2023 genehmigt. Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf, der in der vorliegenden Nutzungsplanung umzusetzen ist (siehe Massnahmen M14 beziehungsweise nächste Schritte).

### **Mobilitätsmanagement**

In einem Mobilitätsmanagement legt die Gemeinde fest, welche Massnahmen des Mobilitätsmanagements sie für die verschiedenen Zielgruppen (Bevölkerung, Verkehrserzeuger) ergreifen will. Diese Massnahmen können neben Anreizen zur Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel (zum Beispiel die Einführung eines Bike Sharing-Angebots), die planerische Verankerung des Mobilitätsmanagements (Verpflichtung zu Mobilitätskonzepten) oder die Einführung von Reduktionsmöglichkeiten des Parkfeldbedarfs (gebietsweise gemäss § 55 Abs. 4 BauG) bei privaten Bauvorhaben in der BNO/SNP umfassen.

Im Zusammenhang einer nachhaltigen Bewältigung der Mobilitätsbedürfnisse spielt das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkfeldern in einer Gemeinde eine wesentliche Rolle. Die Bemessung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern erfolgt aufgrund der einschlägigen VSS<sup>3</sup>-Norm und liegt rechtlich in der Zuständigkeit der Gemeinde. Der Pflichtbedarf an Parkfeldern wird unter Berücksichtigung des Angebots des öV und der Eignung für den Veloverkehr berechnet.

### **Mobilitätskonzept und Parkierung**

Mit einem Mobilitätskonzept wird aufgezeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist. Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Abstellflächen für den Radverkehr definiert und mit welchen weiteren Massnahmen die nachhaltige Bewältigung des Mobilitätsbedürfnisses gefördert werden können. Die Erarbeitung von Mobilitätskonzepten für grössere Areale (mitunter Gestaltungsplanperimeter) ist eine wichtige Massnahme im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr beziehungsweise des moAG.

Gemäss KGV soll die BNO die Grundlage bieten, damit für gewisse Gebiete und Vorhaben ein Mobilitätskonzept eingefordert werden kann (KGV-Massnahme M14/Ziele). Mitunter soll die Forderung nach einem Mobilitätskonzept (Arealentwicklungen, Wohnsiedlungen, Baubewilligungsverfahren) in der BNO verankert werden (KGV-M14/Massnahme).

In § 51 BNO werden die Vorgaben für ein Mobilitätskonzept sowie für die Erstellung von Parkfeldern für das ganze Gemeindegebiet gesamtheitlich beziehungsweise gebietsunabhängig neu geregelt. Die Baubewilligungsbehörde kann zur Erstellung eines Mobilitätskonzept verpflichtet werden. Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen wird auf die Vorgaben gemäss kantonalem Recht (das heisst § 43 BauV) limitiert.

Gemäss § 51 Abs. 5 BNO sollen unter anderem die Abweichungen von der Erstellungspflicht nach Örtlichkeiten und das Mobilitätskonzept in einer Parkierungsverordnung definiert werden (KGV, Massnahme M1 Ziffer 3). Solch inhaltliche Regelungen sind grundsätzlich im Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung festzulegen. Eine Delegation an den Stadtrat ist aus juristischer Sicht auch aufgrund von § 54a BauG nicht zulässig. Gemäss § 54a Abs. 2 BauG ist die gebietsweise Begrenzung der Anzahl Parkfelder in einem Nutzungsplan umzusetzen. Diesbezüglich ist auch der BauG-Kommentar sehr deutlich. Die Begrenzung von Parkfeldern wird als derart einschneidend angesehen, dass eine Anordnung in einem Nutzungsplan notwendig ist. Zudem ist gemäss § 20 Abs. 2 lit. i Gemeindegesetz (GG) die Gemeindeversammlung zuständig für den Erlass von Reglementen, in denen

---

<sup>3</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Gebühren und Beiträge festgelegt werden. Die Festlegung der Höhe und Verwendung der Ersatzabgaben für Pflichtparkfelder sowie der Gebührenpflicht und –höhe (Aufzählungsstrich 3 und 5) kann nicht an den Stadtrat delegiert werden.

Bis auf § 51 Abs. 5 BNO werden die Bestimmungen als sachgerecht und zielführend beurteilt. Die Parkierung in der Altstadt wird im § 16 RBA zweckmässig geregelt.

- ▶ Die gebietsspezifische Regelung (Abweichung von der Erstellungspflicht) ist zwingend in der BNO festzulegen. **(Vorbehalt)**  
Es wird auf das Beispiel Brugg § 57 Abs. 5 BNO verwiesen (tabellarische Aufstellung mit Situationsplan).
- ▶ § 51 Abs. 5 BNO ist gemäss den Erwägungen anzupassen. **(Vorbehalt)**  
Die Punkte 1, 3 und 5 können nicht in einer vom Stadtrat erlassenen Parkierungsverordnung festgelegt werden.
- ▶ Es wird empfohlen, die Inhalte und Anforderungen an ein Mobilitätskonzept in der BNO zu verankern.

### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen**

Im Planungsbericht (Kapitel 4.9) wird der Auftrag gemäss Richtplankapitel S 3.1 im Kontext des früheren Richtplanauftrags umfassend dargelegt. Die heutigen Verhältnisse betreffend die Verkaufsnutzungen werden zumindest in quantitativer Hinsicht erörtert. Eine fundierte und über das gesamte Stadtgebiet abgestimmte Auseinandersetzung mit dem Thema Verkauf fand weder auf Stufe REL noch findet sie im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung statt (Situation der Altstadt und Zentrumsgebiete sowie mögliche Massnahmen zur Stärkung der Grundversorgung in diesen Gebieten; Bedarf, Auswirkungen und Raumverträglichkeit möglicher neuer Verkaufsnutzungen etc.). Ebenso fehlt die Abstimmung in Bezug auf die verkehrlichen Aspekte. Aus fachlicher Sicht wird dies bedauert.

In den Bestimmungen zu den Wohn- und Mischzonen sowie den Arbeitszonen werden die zulässigen, teilgebietsspezifischen Verkaufsflächen pro Standort (in den grösseren Teilgebieten) oder pro Gebäude (in den kleineren Teilgebieten) festgelegt. Im Planungsbericht (Kapitel 4.9.2) werden die Teilgebiete der Arbeitszonen A1 und A2 definiert. Zu den A1-Teilgebieten "Oberebene" und "Wohlerstrasse" sowie den A2-Teilgebieten "Westlich der Fischbacher- und Oberebenenstrasse" ist der Standort vorgängig im Rahmen eines Sondernutzungsplans festzulegen. Darüber hinaus sind in den Zonenbestimmungen zur A1 und A2 (§§ 13 und 14 BNO) Beschränkungen zur Verkaufsnutzung des aperiodischen, täglichen und periodischen Bedarfs festgelegt.

Die Kombination von konkreten zonen- und gebietsspezifischen Bestimmungen zur Verkaufsnutzung und Vorgaben für die Festlegung des Standorts (Definition gemäss Richtplan) in einem nachgelagerten Sondernutzungsplanungsverfahren in bestimmten Teilgebieten der Arbeitszone ist planungsrechtlich zulässig. Damit wird die im Richtplankapitel S 3.1 geforderte Beurteilung gemäss den Kriterien des Planungsgrundsatzes B sowie der Planungsanweisung 3.3 auf ein nachgelagertes Planungsverfahren verschoben.

## Hinweis

Da der ESP "Oberebene" nicht als Kern- oder Zentrumsgebiet gilt und nicht für Nutzungen mit hohem Personenverkehr bestimmt ist (siehe Vorrangnutzung gemäss Richtplan), ergibt sich je nach Umfang an geplanten Verkaufsnutzen innerhalb des (noch zu definierenden) Standorts auch Abstimmungsbedarf auf Stufe Richtplan.

### 3.3.10 Erschliessungsprogramm und Erschliessung

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gemäss KGV präsentieren sich die Quartiererschliessungen funktional mit mehreren Anschlüssen an das übergeordnete Strassennetz und sind grösstenteils stabil. Die mittels Signalisation (MIV-Fahrverbot Altstadt) durchgesetzte Struktur des Verkehrsnetzes führt zu nicht stark belasteten Gemeindestrassen. Das Areal in der WAO soll erst nach erfolgter Auffüllung und Setzung des abgelagerten Materials erschlossen und etappenweise überbaut werden (Erarbeitung eines GP gemäss den gebietsspezifischen Vorgaben nach § 4 Abs. 10 BNO).

Die Bauzonen sind nach Angaben der Stadt Bremgarten bis auf eine Ausnahme (Gebiet "Breite") baureif. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 4.3). Die Begründungen, warum auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms verzichtet wird, sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

## 3.4 Nutzungsplanung Kulturland

### 3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich zweckmässig festgelegt.

Die verschiedenen Festlegungen in der vorliegenden Nutzungsplanung haben keine Veränderung des Umfangs an FFF zur Folge. Die FFF werden im Orientierungsinhalt dargestellt.

### Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2023 gelten insgesamt acht Liegenschaften im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.5.2) sind zweckmässig. Diese Betriebe befinden sich mit einer Ausnahme (Fohlenweid) in der Landwirtschaftszone.

### 3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Gemeinden stellen den grundeigentumsverbindlichen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NKB) in der Nutzungsplanung sicher und leiten die notwendige Schutz-, Entwicklungs- und Pflegeplanung ein (Richtplankapitel L 2.5, Planungsanweisung 1.3).

Direkt an der Gemeindegrenze befindet sich das "Rottenschwiler Moos". Ein Biotop bestehend aus einem Amphibienlaichgebiet, einem Flachmoor sowie einem Auengebiet jeweils von nationaler Bedeutung.

Gemäss Art. 3 Flachmoorverordnung<sup>4</sup> beauftragt der Bund die Kantone, den genauen Grenzverlauf der Schutzobjekte festzulegen sowie ökologisch ausreichende Pufferzonen auszuscheiden. Eine bundesrechtliche Pflicht zur Ausscheidung ökologisch ausreichender Pufferzonen angrenzend an Biotope – auch solchen von regionaler oder lokaler Bedeutung – ergibt sich auch aus Art. 14 Abs. 2 lit. d Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV;

---

<sup>4</sup> Verordnung über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung

SR 451.1). Der Kanton hat im Jahr 2021 die ökologisch ausreichenden Nährstoffpufferzonen bei Moorobjekten gemäss dem Pufferzonenschlüssel des Bundes (Leitfaden zur Ermittlung von ökologisch ausreichenden Pufferzonen bei Moorbiotopen) erheben lassen. Dies ergibt eine notwendige Pufferzonenbreite von 10 m entlang der Schutzgebietsgrenze.

Die Lichtung im Gebiet "Steirüti" (Parzelle Nr. 6238) ist eine wertvolle Toteismulde und Bestandteil der Umgebungszone B des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung. Folglich ist auch diese Lichtung mit der Puffer- und Umgebungszone zu überlagern. Die Lichtung wird bereits heute als extensive Wiese bewirtschaftet. Einen Einfluss auf die aktuelle Bewirtschaftungsform hat diese Umsetzung somit keine.

Die kantonalen und nationalen Naturschutzobjekte im KLP sind bis auf nachstehende Ausnahme sachgerecht umgesetzt. Das nähere Umfeld des IANB-Objekts AG268 im Gebiet "Steirüti" ist der Umgebungszone B zugeteilt. Die Lichtung auf der Parzelle 6268 ist planungsrechtlich noch nicht im Sinne der Schutzanforderungen umgesetzt.

Die Vorlage erfüllt im Übrigen die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

- Auf der Parzelle 6268 ist die Umgebungszone B mit der Festlegung der Puffer- und Umgebungszone umzusetzen. Auf die Überlagerung mit der Landschaftsschutzzone ist zu verzichten. (**Vorbehalt**)

Die Nutzungsplanung tangiert Landschaften, Naturdenkmäler, Biotop oder Moorlandschaften von nationaler Bedeutung. Die Abteilung Raumentwicklung hat dem Bundesamt für Raumentwicklung (BAFU) beziehungsweise dem Bundesamt für Kultur (BAK) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen (**wichtiger Hinweis**).

### **3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Spezialzone "Fohlenweid"**

Die im rechtskräftigen KLP festgelegte Spezialzone "Fohlenweid" wird unverändert in die neue Planungsvorlage überführt und vermassst.

Betroffen ist ein aktiver Pferdepensionsbetrieb mit Mutterkuhhaltung und Fohlenaufzucht. Gemäss der Planungsbehörde wird der regionale Planungsverband die Belange des Pferdesports im Rahmen einer Bedarfsabklärung für Sportinfrastrukturen berücksichtigen. Aufgrund der zurzeit fehlenden Grundlagen verzichtet die Stadt Bremgarten vorderhand auf weitere Festlegungen zur Spezialzone. Aus fachlicher Sicht sind planungsrechtliche Festlegungen für den Pferdesport regional abzustimmen. Insofern ist das Vorgehen der Stadt Bremgarten zweckmässig.

#### **Waffenplatzzonen (WP1 und WP2)**

Der rechtskräftige Nutzungsplan sieht zwei Waffenplatzzonen vor, die WP1 innerhalb des Siedlungsgebiets sowie die WP2 als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG. Diese Zonensystematik wird in den vorliegenden Planungsentwurf übernommen. Dies ist sachgerecht.

#### **Materialabbauzonen**

Die Festlegungen zur Materialabbauzone im Gebiet "Eichwald-Chessel" sind sachgerecht.

Das im Richtplan festgesetzte Materialabbaugebiet "Rauestei" wird im Rahmen einer separaten Teilländerung des KLP mit der Festlegung einer Materialabbauzone umgesetzt (BVUARE.13.233).

### 3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

#### **Reusstaldekret (RTD) und Reussuferschutzdekret (RUD)**

Die Dekretsgebiete (Perimeter sowie die Teilbereiche Naturschutzzone, Wasserzone und Sperrzone) werden im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans aufgeführt. Die Umsetzung der landschaftlichen Ziele gemäss § 1 Abs. 2 Reusstaldekret (RTD) erfolgt mit der Festlegung der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone. Dies ist sachgerecht.

#### **Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)**

Die Umsetzung der LkB im KLP mittels der Festlegung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht. Mit dieser Festlegung werden die Schutz- und Entwicklungsziele des BLN<sup>5</sup> Objekts 1305 betreffend die Flächen im Landwirtschaftsgebiet angemessen berücksichtigt.

#### **Wasser und Zugvogelreservat von nationaler Bedeutung (Objekt 106)**

Die Wasserfläche der Reuss vom Kraftwerk Bremgarten-Zufikon flussaufwärts bis zur Brücke in Rotenschwil (Flachsee) ist Teil des Wasser- und Zugvogelreservats (WZVV) von nationaler Bedeutung. Der Perimeter ist als Orientierungsinhalt im KLP dargestellt. Dies ist sachgerecht.

#### **Wildtierkorridor**

Im Nordwesten des Gemeindegebiets verläuft ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung. Der Wildtierkorridor befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Bremgarten ausschliesslich im Wald und erfordert daher keine Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan.

### 3.5 Weitere materielle Hinweise

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Die öffentlichen Gewässer sind im Bauzonen- und Kulturlandplan vollständig als Orientierungsinhalt dargestellt.

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

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.11.2) verzichtet die Stadt Bremgarten im Wald generell auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone, was möglich ist. Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet.

##### *Gewässerraumzone*

Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt für die offenen und eingedolten Gewässer innerhalb der Bauzonen sowie für die offenen Gewässer ausserhalb der Bauzone mittels der Festlegung einer die Grundnutzungszone überlagernden Gewässerraumzone (Schutzzone). Die Gewässerraumzone ist in den Situationsplänen vermassst.

Die Festlegungen sind mit Ausnahme nachstehender Punkte sachgerecht:

- ▶ Am Rotbach bei der Querung der Kantonsstrasse K360 (Koordinaten: 2'667'463 / 1'242'877) ist die Gewässerraumzone festzulegen. (**Vorbehalt**)

---

<sup>5</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

- ▶ Der Gewässerraum des Bachs "Moos" ragt auf der Parzelle 6266 nach Norden über den Waldrand hinaus. Die Dolung ist auf diesem Abschnitt mit der Signatur "Gewässerraum eingedolte Bäche" zu ergänzen. (**Vorbehalt**)

### Reuss

Für die Reuss wird mit nachstehender Ausnahme eine Gewässerraumzone festgelegt, welche die Wasserfläche sowie ein beidseitiger 15 m breiter Uferstreifen umfasst.

Aus fachlicher Sicht kann die Altstadtsituation zwischen dem "Hexenturm" und dem Gebäude "Am Bogen" als dicht überbaut beurteilt werden. Die Anpassung der Gewässerraumzone an die tatsächlichen Verhältnisse (Reduktion der Breite der Gewässerraumzone) ist auf diesem Abschnitt gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchG sachgerecht.

Zwischen der Parzelle 630 und 766 fehlt die Umsetzung der Gewässerraumzone (betrifft Altstadtzone und Grünzone).

- ▶ Zwischen der Parzelle 630 und 766 ist die Gewässerraumzone in der Art, wie sie auf der Parzelle 629 erfolgt, festzulegen und an geeigneten Stellen zu vermessen (inklusive Begründungen/Interessenabwägung im Planungsbericht). (**Vorbehalt**)
- ▶ Bei der Kraftwerksinsel Bruggmühle (BZP, Parzellen 4362 bis 4001) ist die Gewässerraumzone festzulegen. (**Vorbehalt**)  
Wenn auf die Reduktion der Gewässerraumzonenbreite verzichtet wird, ist dies gemäss den Anforderungen für dicht überbaute Gebiete plausibel im Planungsbericht zu begründen (inklusive Interessenabwägung).
- ▶ Im Bereich der Umfahrung (K127) Koordinaten: 2'668'352 / 1'245'861 wird an der Reuss eine Gewässerraumzone mit einem Uferstreifen von rund 28 m umgesetzt, dieser kann auf eine Breite von 15 m eingekürzt werden. (**Hinweis**)
- ▶ Im Planungsbericht (Kapitel 4.11.2, Abschnitt Reuss) ist Folgendes zu korrigieren:
  - Der Gewässerraum entlang der Reuss wird gestützt auf den in § 127 Abs. 1 BauG festgelegten Gewässerraum von 15 m mit einem beidseitigen Uferstreifen von 15 m Breite plus die Gewässerfläche definiert.
  - Gesetzesgrundlage Art. 41c Abs. 1 lit. a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) korrekt ist Art. 41a Abs. 4 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV).
  - Unter Interessensabwägung; der bisherige Gewässerabstand nach Übergangsbestimmung der GSchV beträgt 20 m und nicht 12 m.

### Gewässerraum eingedolte Bäche im Kulturland

Auf die Festlegung einer Gewässerraumzone für die eingedolten Bäche im Kulturland wird verzichtet. Bei den im KLP symbolhaft dargestellten eingedolten Gewässern wird der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden (§ 33 Abs. 2 BNO). Im Planungsbericht werden keine Gründe angeführt, warum auf die Festlegung einer Gewässerraumzone verzichtet wird.

- ▶ Es wird dringend empfohlen, im Planungsbericht die Begründungen für den Verzicht auf die Festlegung einer konkreten Gewässerraumzone bei den eingedolten Gewässerabschnitten im Kulturland darzulegen.
- ▶ In der Legende zum KLP sind diese Gewässerabschnitte mit "Lage unbestimmt" zu ergänzen.

### **Wichtiger Hinweis:**

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in der vorliegenden Planung eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für die eingedolten Gewässerabschnitte ausserhalb Bauzonen eine planerische Umsetzungsbedürfnis. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

#### **Bauzonenplan, Vorschriftenmodell**

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes im BZP erfolgt mit der Festlegung der Hochwassergefahrenzonen HWZ1 und HWZ2. Die Festlegungen im Situationsplan sowie in § 31 BNO sind sachgerecht.

#### **Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser**

Die Umsetzung des Hochwasserschutzes im KLP erfolgt mit der Festlegung der die Grundnutzungszone überlagerten Freihaltezone Hochwasser. Die Festlegungen im Situationsplan sowie in § 32 BNO sind sachgerecht.

### **3.5.3 Wald**

#### **Waldareal**

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den BZP sowie in den KLP übernommen.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden im KLP als Naturschutzzone im Wald, Eichenwaldreservat, Naturschutzzone Promenade oder Altholzinsel festgelegt. Die entsprechenden Bestimmungen sind sachgerecht.

#### **Promadenwald**

Die als Naherholungsgebiet intensiv genutzte "Promenade" zeichnet sich durch eine seltene Waldgesellschaft mit einem hohen Eibenanteil aus. Dieses Waldstück wird als überlagerte Naturschutzzone im Wald (Promenade P) sowie als überlagerte Kulturschutzzone festgelegt.

Gemäss § 30 Abs. 2 BNO dient die Anlage der waldverträglichen Erholungs- und Freizeitnutzung im bestehenden Umfang. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Festlegungen sind sachgerecht.

#### **Hinweis:**

Die Abteilung Wald hat den bestehenden Umfang der Anlage dokumentiert (siehe Beilage zuhanden der Nutzungsplanungsakten).

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Es sind keine Neueinzonungen geplant. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

## Störfallvorsorge

Die Kantonsstrasse K127 (Transport gefährlicher Güter) mit einem Konsultationsbereich von 100 m (gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013<sup>6</sup>) wird im Chemierisikokataster aufgeführt. Da die Störfallrisiken, ausgehend von Gefahrguttransporten auf der Strasse, im akzeptablen Bereich liegen, führt eine erhöhte Einwohnerdichte zu keiner relevanten Erhöhung des Risikos. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.16) sind zweckmässig.

## Energie

In § 3 Abs. 1 BNO wird die Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und die Steigerung der Energieeffizienz mit Verwendung erneuerbarer Energien als Planungsgrundsatz verankert. Im Rahmen der Gestaltungsplanungen ist eine energieeffiziente Bauweise und ein hoher Anteil erneuerbarer Energiequellen zu sichern (§ 4 Abs. 5 BNO).

Die Stadt Bremgarten hat gemäss eigenen Angaben eine Energiekommission und es besteht ein Energiemassnahmenkatalog. Es wird auf die energiebewusste Bewilligungspraxis sowie auf das grösste Fernwärmenetz im Kanton hingewiesen. Die Planungsbehörde sieht von der Festlegung weitergehender Massnahmen in der BNO ab, da dies in einer separaten Planung behandelt werden soll (Legislaturziel).

### 3.5.5 Archäologie

Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.14) zu den archäologischen Fundstellen sind zweckmässig.

### 3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.15) werden die IVS-Objekte im Grundlagenplan Natur, Landschaft und Kultur dargestellt und in Abhängigkeit von der Bedeutung und der erhaltenen Substanz im KLP oder im BZP als Schutzobjekte sachgerecht umgesetzt. Die bedeutendsten IVS-Objekte von nationaler Bedeutung wurden als kommunale Schutzobjekte (Kulturobjekte gemäss § 37 BNO) festgelegt.

## 3.6 Bau- und Nutzungsordnung

### 3.6.1 Umsetzung IVHB

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Die nachstehenden Anträge verstehen sich als **Vorbehalte**, soweit dies nicht anderslautend deklariert wird:

- |             |  |
|-------------|--|
| § 4 Abs. 1  | Der Verweis gilt dem § 40 Abs. 2 BNO (alt: § 39 Abs. 2 BNO); bitte anpassen  |
| § 11        | Die Nummerierung der Absätze ist aufgrund der Streichungen anzupassen.   |
| § 20 Abs. 2 | Die Abstandsregelung steht mit dem übergeordneten Recht nicht in Konflikt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob auf diese Regelung bewusst verzichtet werden soll. Bitte überprüfen und gegebenenfalls anpassen. |
| § 26 Abs. 4 | Die Bestimmung ist in der vorliegenden Form mit den übergeordneten Zielvorgaben nicht vereinbar. Die Abdeckungen sind gemäss kantonaler Praxis auf maximal 6 Monate zu beschränken.                                  |

---

<sup>6</sup> <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge.html>

- § 28 Abs. 3 Der Verweis auf § 33 Abs. 2 BNO ist falsch; korrekt ist § 33 Abs. 3 BNO; bitte anpassen.
- § 33 Abs. 3 Die Bestimmungen sind zu ergänzen: Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- § 51 Abs. 5 Siehe Anträge unter Ziffer 3.3.11
- § 55 Abs. 1 Ein Verbot von Schotterflächen ist womöglich nicht verhältnismässig. Es wird empfohlen, die Schotterfläche zu beschränken, anstatt zu verbieten.

### **3.6.2 Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)**

Das bestehende RBA, das von der Gemeindeversammlung erlassen wurde und das Bauen in der Altstadt regelt, wurde überprüft und gezielt präzisiert. Das überarbeitete RBA beinhaltet wichtige und gute Ergänzungen/Anpassungen für den Erhalt und die Pflege des historischen Altstadtbilds.

### **3.7 Verschiedenes**

Der Verweis im Planungsbericht (Kapitel 4.3, Mobilität, S. 61 erster Abschnitt) gilt dem § 51 BNO (nicht § 52 BNO).

## **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.

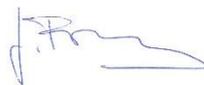
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



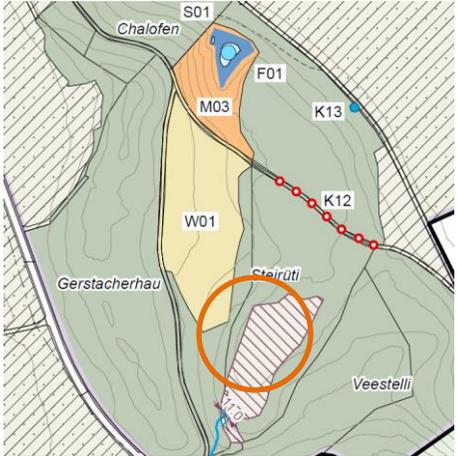
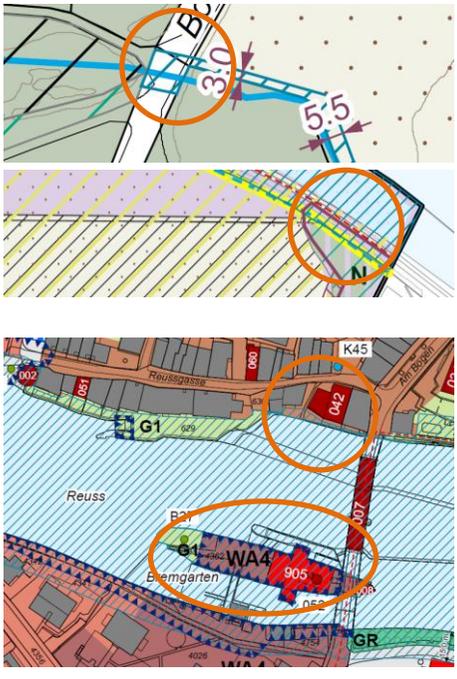
Jürg Frey  
Kreisplaner

**Abschliessende kantonale Vorprüfung, Ergebnisse Abschliessender Vorprüfungsbericht**

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.5	Arbeitsplatzzonen	Die bis anhin als Vororientierung im Richtplan aufgenommene Bahnhaltestelle "Obere Ebene" wurde mit der Anpassung vom Juni 2023 aus dem Richtplan gestrichen. Die öV-Erschliessung des ESP "Oberer Ebni" muss mittels Bus sichergestellt werden. ► Der Planungsbericht ist diesbezüglich anzupassen. (Hinweis / Empfehlung)	Die Stadt Bremgarten beurteilt den Wegfall der bisher im Richtplan vorgesehenen Bahnhaltestelle «Ober Ebene» als nicht nachvollziehbar. Sie forderte den Regierungsrat auf, im Sinne einer Widererwägung am Verbleib der Haltestelle im Richtplan festzuhalten bzw. im Zuge der nächsten Teilrevision wieder aufzunehmen. Die Stadt Bremgarten hat ÖV-Erschliessungsstudien ausarbeiten lassen, die aufzeigen, wie und dass das ÖV-Angebot verbessert werden kann.	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Planungsbericht wird entsprechend der Erwägungen ergänzt (S. 39 und S. 92)</li> <li>➤ Das REL wird bezüglich der Haltestelle nicht angepasst, da dieses bereits am 4. Juli 2022 vom Stadtrat verabschiedet wurde.</li> <li>➤ Im Planungsbericht werden Haltung und Argumentarium des Stadtrats gestützt auf sein Schreiben an den Regierungsrat (4. Juli 2023) ergänzt.</li> </ul>
3.3.7	Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene	Der Verzicht auf die Verpflichtung zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts ist aus fachlicher Sicht nicht begründet. ► Für die WAO ist in der BNO die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts verbindlich vorzugeben. (Vorbehalt).	Die Zielsetzungen in § 4 Abs. 10 BNO mit einer entsprechenden Verpflichtung zu ergänzen, ist angemessen. Es wird materiell noch nichts vorweggenommen oder entschieden. Die Höhe einer möglichen Parkplatzreduktion bleibt zudem offen.	Der Forderung nachkommen <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ In § 4 Abs. 10 BNO (nur für die WAO) verbindlich als Gestaltungsplanvorgabe einfordern</li> </ul>
3.3.7	Umzonung Wohn- und Arbeitszone Oberebene	In den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Oberebene" fehlen qualitative Vorgaben zum Umgang mit dem Lärm. ► Es wird empfohlen die Zielvorgaben betreffend den Umgang mit dem Lärm in qualitativer Hinsicht zu schärfen (Lärmarchitektur, Anordnung Nutzung etc.). (Hinweis / Empfehlung)	Die konkreten Nutzungen (Wohnen / Arbeiten) sind noch nicht bestimmt. Zudem muss erst noch ein Varianzverfahren durchgeführt werden. Im Sinne einer stufengerechten Konkretisierung ist dieser Aspekt beim Varianzverfahren und bei der Ausarbeitung der Richtprojekte zu untersuchen. Allfällige qualitative Vorgaben sind anschließend im Sondernutzungsplan bzw. im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.	Der Empfehlung nicht folgen <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kein Handlungsbedarf, da Gegenstand der nachgelagerten Planungsverfahren</li> </ul>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.6	Mehrwertabgabe	<p>Es wird begrüsst, dass die in den Gebieten Ober-ebene und Bahnhof Bremgarten entstehenden Mehrwerte gestützt auf das durch die Einwohner-gemeindeversammlung vom 14.12.2017 beschlos-sene [red. Hinweis: nicht durch Generalversamm-lung genehmigt] Mehrwertabgabereglement mittels öffentlich-rechtlicher Verträge abgeschöpft werden. (Hinweis)</p> <p>► Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfol-gen. (Hinweis)</p>	Kenntnisnahme	<p>➤ Gestützt auf das Schätzungser-gebnis werden betroffene Grundei-gentümer über den Entscheid zur Mehrwertabgabe noch vor der öf-fentlichen Auflage der Planungs-vorlage schriftlich informiert.</p>
3.3.7	Siedlungsqualität Ortsbildentwicklung, Überlagerte Zonen (Neubauten Unter-stadt)	<p>Innerhalb des rot bandierten Bereichs in der Unter-stadt sind von den bestehenden Kubaturen abwei-chende Neubauten im Rahmen eines GP zulässig. Gemäss ISOS gilt Erhaltungsziel A (Abbruchver-bot, keine Neubauten). Dies würde eine planungs-rechtliche Festlegung erfordern (integrale Erhal-tung Bauten, Anlageteile, Freiräume analog AZ)</p> <p>► Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgaben festzulegen (gegebenenfalls Varianzverfahren für bestimmte Teilgebiete) (Empfehlung)</p>	<p>Die Festsetzungen des im Bauzonenplan rot bandierten Bereichs in der Unterstadt werden unverändert aus der geltenden BNO übernommen. Dagegen wurde weder im Mitwirkungsverfahren opponiert noch hat sich dazu aus der baurechtlichen Bewilligungspraxis ein Änderungsbedarf ergeben. Schliesslich bestehen mit der Umgebungs-schutzzone Altstadt, den Qualitätsvorgaben der Altstadtzone sowie dem Gestaltungs-planverfahren genügend qualitätssichernde Vorgaben und Leitlinien.</p>	<p>Die vertiefte Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen wird im Rahmen des Gestaltungsplanes erfol-gen müssen, was sachgerecht ist.</p> <p>➤ Kein Handlungsbedarf in NP</p>
3.3.7	Siedlungsqualität Ortsbildentwicklung, Überlagerte Zonen (Gebiete mit kleinteiliger Parzellenstruk-tur)	<p>Gemäss ISOS gehören die Gebiete "Au" und "Bä-renmatt/Zelgli" zu empfindlichen Ortsbildteilen.</p> <p>► Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, für diese Gebiete qualitätssichernde Vorgaben festzulegen (gegebenenfalls Varianzverfahren für bestimmte Teilgebiete) (Empfehlung)</p>	<p>Die getroffenen Bestimmungen bzw. Mass-nahmen gemäss aktuellem Planungsent-wurf ermöglichen das angestrebte Ziel für die betrachteten kleinteiligen Gebiete. Die Vorgabe ist als eine spezifische Baube-stimmung für diese Gebiete zu werten.</p>	<p>➤ Kein Handlungsbedarf in NP</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.7	Siedlungsqualität Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	<p>Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität / Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.</p> <p>► Aus fachlicher Sicht würde die Weiterentwicklung des Freiraumkonzepts sowie der angesprochenen Richtkonzepte nachhaltige Ressourcenwirtschaft und ökologische Infrastruktur wesentlich zur gewünschten Siedlungsentwicklung beitragen. (Hinweis)</p>	<p>Dies ist eine dem NP-Revisionsverfahren nachgelagerte Aufgabe, die vom Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt ausgelöst und als behördenverbindlicher kommunaler Richtplan beschlossen werden kann. Die Rechtsgrundlage hierfür wurde im aktuellen BNO-Entwurf verankert. Die vom Stadtrat neu einzusetzende Natur- und Umweltkommission wird zudem die Möglichkeit haben, an diesen Konzepten weiterzuarbeiten (Inhalt Pflichtenheft).</p>	<p>➤ Kein weiterer Handlungsbedarf in NP</p>
3.3.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr Mobilitätskonzept und Parkierung	<p>Gemäss § 54a Abs. 2 BauG ist die gebietsweise Begrenzung der Anzahl Parkfelder in einem Nutzungsplan umzusetzen. Eine Delegation an den Stadtrat ist aus juristischer Sicht nicht zulässig.</p> <p>► Die gebietsspezifische Regelung (Abweichung von der Erstellungspflicht) ist zwingend in der BNO festzulegen. (Vorbehalt)</p> <p>► § 51 Abs. 5 BNO ist gemäss den Erwägungen anzupassen. Die Punkte 1, 3 und 5 können nicht in einer vom Stadtrat erlassenen Parkierungsverordnung festgelegt werden. (Vorbehalt)</p> <p>► Es wird empfohlen, die Inhalte und Anforderungen an ein Mobilitätskonzept in der BNO zu verankern. (Empfehlung)</p>	<p>Die Einwände zu § 51 Abs. 5 BNO sind richtig:</p> <p>Eine gebietsweise Begrenzung war nicht vorgesehen, sondern nur die geforderte Deckelung auf den Richtwert, was im BNO-Entwurf enthalten ist. → Abs. 5 Punkt 1 und 2 sollen gestrichen werden da nicht vorgesehen.</p> <p>Reduktionen sind aufgrund der Regelungen in der BauV weiterhin möglich (freiwillig). Mit Abs. 3 kann ein Mobilitätskonzept eingefordert werden. Reduktionen im Rahmen von Mobilitätskonzepten werden einzeln verhandelt. Sie sind daher keine Beschränkung. → Abs. 5 erster Satz so ändern dass die Einwohnergemeindeversammlung ein Parkierungsreglement erlässt</p> <p>Es ist zweckmässig, die Inhalte und den Umfang eines Mobilitätskonzepts von Fall zu Fall an das jeweilige Projekt zu knüpfen und nicht starr eine generelle Vorgabe vorzugeben.</p>	<p>➤ § 51 Abs. 5 BNO gemäss den Erwägungen anpassen (nur Punkte 3-5 werden belassen, die in einem <u>Reglement, von der Einwohnergemeindeversammlung erlassen</u>, geregelt werden können.</p> <p>➤ Den ersten Satz in Absatz 5 entsprechend den Erwägungen anpassen: Die Einwohnergemeindeversammlung erlässt [...] ein Parkierungsreglement [...]</p> <p>➤ Kein Handlungsbedarf in NP, aber Begründung im Planungsbericht ergänzen entsprechend Erwägung</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4  3.4.2	Nutzungsplanung Kulturland  Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	<p>Das nähere Umfeld des IANB-Objekts AG268 im Gebiet "Steirüti" ist der Umgebungszone B zugeteilt. Die Lichtung auf der Parzelle 6268 ist planungsrechtlich noch nicht im Sinne der Schutzanforderungen umgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Auf der Parzelle 6268 ist die Umgebungszone B mit der Festlegung der Puffer- und Umgebungszone umzusetzen. Auf die Überlagerung mit der Landschaftsschutzzone ist zu verzichten. (Vorbehalt)</li> </ul> <p>Hinweis: Die südöstliche östliche Lichtung wird bereits heute als extensive Wiese bewirtschaftet. Diese Bewirtschaftungsform ist weiterhin möglich</p>	<p>Änderungen wurden bereinigt und mit ALG/Sektion Natur und Landschaft besprochen. In Absprache wird auch bei der Pufferzone Moos auf die Überlagerung mit der Landschaftsschutzzone verzichtet (Konsistenz)</p> <p>Hinweis: Bei der Lichtung, die als Naturschutzzone W01 umgesetzt ist, handelt es sich zusätzlich zur Umgebungszone B um ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan, welches umzusetzen ist.</p>	<p>➤ KLP / Planungsbericht nachführen</p> 
3.5.1	Gewässerschutz, oberirdische Gewässer  Gewässerraumzone	<p>Die Festlegungen sind mit Ausnahme nachstehender Punkte sachgerecht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Am Rotbach bei der Querung der Kantonsstrasse K360 (Koordinaten: 2'667'463 / 1'242'877) ist die Gewässerraumzone festzulegen. (Vorbehalt)</li> <li>▶ Der Gewässerraum des Bachs "Moos" ragt auf der Parzelle 6266 nach Norden über den Waldrand hinaus. Die Dolung ist auf diesem Abschnitt mit der Signatur "Gewässerraum eingedolte Bäche" zu ergänzen. (Vorbehalt)</li> <li>▶ Reuss: Zwischen der Parzelle 630 und 766 ist die Gewässerraumzone in der Art, wie sie auf der Parzelle 629 erfolgt, festzulegen und an geeigneten Stellen zu vermessen (inklusive Begründungen / Interessenabwägung im Planungsbericht). (Vorbehalt)</li> <li>▶ Bei der Kraftwerksinsel Bruggmühle (BZP, Parzellen 4362 bis 4001) ist die Gewässerraumzone festzulegen. (Vorbehalt)</li> </ul>	<p>Änderungen wurden und mit ALG/Sektion Gewässernutzung besprochen</p> <p>Einwand ist korrekt: wird bereinigt Da östlich der Boswilerstrasse bereits eine Gewässerraumzone ausgeschieden ist, wird diese über die Strasse weitergeführt.</p> <p>Kenntnisnahme; wird bereinigt Hinweis: Bachdole und Signatur liegen innerhalb Wald.</p> <p>Kenntnisnahme; wird bereinigt In Absprache mit ALG/Gewässernutzung ohne Vermassung, da mit Orientierung an Balkonen und entsprechender Darlegung im Planungsbericht die Abgrenzung der Gewässerraumzone auch ohne Vermassung klar ist.</p> <p>Kenntnisnahme; Gewässerraumzone wird festgelegt. Es gilt Besitzstandsgarantie. Herleitung und Interessenabwägung werden im Planungsbericht dargelegt.</p>	<p>➤ KLP / BZP / Planungsbericht nachführen</p> 

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.5.1	Gewässerschutz, oberirdische Gewässer Gewässerraumzone (Fortsetzung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Im Bereich der Umfahrung (K127) wird an der Reuss eine Gewässerraumzone mit einem Uferstreifen von rund 28 m umgesetzt, dieser kann auf eine Breite von 15 m eingekürzt werden. (Hinweis)</li> <li>▶ Im Planungsbericht (Kapitel 4.11.2, Abschnitt Reuss) ist Folgendes zu korrigieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Gewässerraum entlang der Reuss wird gestützt auf den in § 127 Abs. 1 BauG festgelegten Gewässerraum von 15 m mit einem beidseitigen Uferstreifen von 15 m Breite plus die Gewässerfläche definiert.</li> <li>• Gesetzesgrundlage Art. 41c Abs. 1 lit. a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) korrekt ist Art. 41a Abs. 4 lit. a Gewässerschutzverordnung (GSchV).</li> <li>• Unter Interessensabwägung: der bisherige Gewässerabstand nach Übergangsbestimmung der GSchV beträgt 20 m und nicht 12 m.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Hinweis ist korrekt. Die Gewässerraumzone wird auf 15 m ab Uferlinie (anstelle ab Gewässer-Parzellengrenze) zurückgenommen</p> <p>Kenntnisnahme, Vorlage wird entsprechend der Vorschläge / Hinweise bereinigt. Übernahme Formulierungsvorschlag</p> <p>Übernahme Formulierungsvorschlag</p> <p>(Hinweis: die 12 m bezogen sich auf die Abstandsvorschrift gemäss rechtskräftiger BNO, die mit der Übergangsbestimmung der GschV nicht mehr gelten.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Reduktion gemäss Planausschnitt </li> <li>➤ textliche Änderungen gemäss den Formulierungsvorschlägen im Planungsbericht.</li> </ul>
3.5.1	Gewässerschutz, oberirdische Gewässer Gewässerraum eingedolte Bäche im Kulturland	<p>Auf die Festlegung einer Gewässerraumzone für die eingedolten Bäche im Kulturland wird verzichtet. Im Planungsbericht werden keine Gründe angeführt, warum auf die Festlegung einer Gewässerraumzone verzichtet wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Es wird dringend empfohlen, im Planungsbericht die Begründungen für den Verzicht auf die Festlegung einer konkreten Gewässerraumzone bei den eingedolten Gewässerabschnitten im Kulturland darzulegen. (Empfehlung)</li> <li>▶ In der Legende zum KLP sind diese Gewässerabschnitte mit "Lage unbestimmt" zu ergänzen.</li> </ul>	<p>Die Begründung wird im Planungsbericht ergänzt: Die genaue Lage der eingedolten Gewässer (Leitungsverlauf) und die Kaliber der einzelnen Abschnitte sind aktuell nicht sicher zu eruieren. Bis zum Vorliegen hinreichender Grundlagendaten, wird deshalb bei eingedolten Bächen gestützt auf die kantonale Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume (November 2022) der Gewässerraum durch beidseitige Abstände und mit schematischer Lage umgesetzt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planungsbericht wird ergänzt. Zudem wird angemerkt, dass damit der Gewässerraum umgesetzt ist, jedoch künftig noch ein Umsetzungserfordernis mittels Gewässerraumzone besteht.</li> <li>➤ Die Legende im KLP wird mit Hinweis "Lage unbestimmt" ergänzt</li> </ul>
3.6.1	Einzelne Bestimmungen nBNO § 4 Abs. 1	<p>Die nachstehenden Anträge verstehen sich als Vorbehalte, soweit nicht anderslautend deklariert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Der Verweis gilt dem § 40 Abs. 2 BNO (alt: § 39 Abs. 2 BNO) (Vorbehalt)</li> </ul>	<p>Redaktionell; wird bereinigt</p>	<p>Redaktionelle Korrektur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wird bereinigt</li> </ul>
3.6.1	§ 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Die Nummerierung der Absätze ist aufgrund der Streichungen anzupassen (Vorbehalt)</li> </ul>	<p>Redaktionell; wird bereinigt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wird bereinigt (inkl. Verweis in Absatz 1)</li> </ul>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6.1	§ 20 Abs. 2	► Die Abstandsregelung steht mit dem übergeordneten Recht nicht in Konflikt. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob auf diese Regelung bewusst verzichtet werden soll. Bitte überprüfen und gegebenenfalls anpassen. (Hinweis)	Da gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (AfB) über Bauten in der Landwirtschaftszone befindet, soll bewusst auch auf die Abstandsregelung verzichtet werden.	➤ An vollständiger Streichung festhalten, der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt
3.6.1	§ 26 Abs. 4	► Die Bestimmung ist in der vorliegenden Form mit den übergeordneten Zielvorgaben nicht vereinbar. Die Abdeckungen sind gemäss kantonaler Praxis auf maximal 6 Monate zu beschränken. (Vorbehalt)	Der Vorbehalt wird mit einer kantonalen Praxis begründet. Im Sinne dieser Praxis wird diese mittels Vorbehalt praktisch verfügte Änderung hingenommen.	➤ BNO und Planungsbericht werden entsprechend ergänzt
3.6.1	§ 28 Abs. 3	► Der Verweis auf § 33 Abs. 2 BNO ist falsch; korrekt ist § 33 Abs. 3 BNO (Vorbehalt)	Redaktionell; wird bereinigt	Redaktionelle Korrektur ➤ Wird bereinigt
3.6.1	§ 33 Abs. 3	► Die Bestimmungen sind zu ergänzen mit: «Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.» (Vorbehalt)	Mittels des Vorbehalts wird die Ergänzung praktisch verfügt. Materiell ist sie vertretbar.	➤ Anpassung BNO und Planungsbericht gemäss den Erwägungen
3.6.1	§ 51 Abs. 5	► Siehe Anträge unter Ziffer 3.3.9		Siehe 3.3.9 (nicht 3.3.11)
3.6.1	§ 55 Abs. 1	► Ein Verbot von Schotterflächen ist womöglich nicht verhältnismässig. Es wird empfohlen, die Schotterfläche zu beschränken, anstatt zu verbieten. (Empfehlung)	Dass ein Verbot womöglich nicht verhältnismässig ist, müsste im Einzelfall geprüft werden. Aus klimatischen und ökologischen Gründen sollten solche "Flächengestaltungen" erst gar nicht zugelassen werden. Die Begleitkommission hat sich dezidiert für eine solche Vorschrift ausgesprochen. (Hinweis: ökologisch hochwertig gestaltete Trockenstandorte oder andere Ruderalflächen sind nicht betroffen)	➤ Keine Änderung der Planungsvorlage
3.7	Verschiedenes § 55 Abs. 1	► Der Verweis im Planungsbericht (Kapitel 4.3, Mobilität, S. 61 erster Abschnitt) gilt dem § 51 BNO (nicht § 52 BNO). (Hinweis)	Redaktionell; wird bereinigt	Redaktionelle Korrektur ➤ Wird bereinigt