



Stadt Bremgarten

# Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Umsetzung Gewässerraum



Einladung zur

**ausserordentlichen  
Einwohnergemeindeversammlung**

Donnerstag, 24. Oktober 2024, **20.00 Uhr**  
Casino Bremgarten

*Sicht auf die Altstadt von Bremgarten  
© Perspektive Bremgarten, Foto Dominik Golob*

## Stadtrat Bremgarten

# Einladung zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung

Donnerstag, 24. Oktober 2024, **20.00 Uhr**  
Casino Bremgarten

## Traktandenliste / Anträge des Stadtrats

1. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Umsetzung Gewässerraum
  - 1.1. Ausgangslage
  - 1.2. Rahmenbedingungen
  - 1.3. Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage

**Antrag Stadtrat:** Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
2. Verschiedenes



# Erläuterungen zu Traktandum 1

## Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Umsetzung Gewässerraum

### 1.1. Ausgangslage

Die allgemeinen Nutzungspläne (Bauzonen- und Kulturlandpläne) bilden zusammen mit der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die zentralen Instrumente der kommunalen Raumentwicklung. Sie sind auf mehrere Jahre ausgerichtet, berücksichtigen private und öffentliche Interessen und gewichten sie entsprechend.

Die Nutzungsplanung der Stadt Bremgarten wurde zuletzt im Jahre 2008 revidiert, jene der damals noch eigenständigen Gemeinde Hermetschwil-Staffeln im Jahre 2002. Seither haben sich die Anforderungen an die übergeordneten rechtlichen Grundlagen geändert, weshalb es einer Revision bedarf. Zudem: Seit dem Gemeindegemeinschaftsschluss am 1. Januar 2014 gehört Hermetschwil-Staffeln zur Stadt Bremgarten. Vor dem Hintergrund des aktuellen kantonalen Richtplans und dem revidierten Raumplanungsgesetz benötigt Bremgarten eine einheitliche Regelung.

Das Ziel einer Gesamtrevision Nutzungsplanung ist es, eine langfristige und nachhaltige Entwicklung zu sichern und dabei sowohl soziale, wirtschaftliche als auch ökologische und kulturelle Interessen zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden somit die noch rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente inhaltlich und formal überprüft, vereinigt, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

### 1.2. Rahmenbedingungen

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse bau- und planungsrechtliche Vorgaben geändert wie zum Beispiel die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) oder die Umsetzung der neuen Vorgaben aus der Gewässerschutzgesetzgebung. Zudem wurde die Teilzonenplanänderung Obere Ebene – unter Berücksichtigung der Anliegen aus den Rückweisungsanträgen, die an der Einwohnergemeindeversammlung vom Dezember 2020 gestellt wurden – in die Planvorlage integriert.

Die Vorlage besteht aus dem folgenden beschluss- und genehmigungspflichtigen Inhalt:

- Bauzonenpläne 1:2'500 (Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA)
- Kulturlandplan 1:5'000

Gestützt auf das ab 4. Juli 2022 gültige Räumliche Entwicklungsleitbild Bremgarten (REL) besteht mit der Revision der Nutzungsplanung Siedlung insbesondere die Absicht, die Voraussetzungen für eine massvolle und kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde zu schaffen.

### **Genehmigungsinhalt Bauzonenplan:**

Der aktualisierte Bauzonenplan, der parzellenscharf die Nutzung und Zonierungen aufzeigt, kann online unter <https://perspektive-bremgarten.ch/downloads> im Detail betrachtet werden.



Sie wollen lieber ein physisches Exemplar? Bestellen Sie bei Bedarf ein masstabgetreues, physisches Exemplar des Bauzonenplanes. Scannen Sie den QR-Code zur Bestellung oder melden Sie sich bei der Abteilung Bau ([bau@bremgarten.ch](mailto:bau@bremgarten.ch) oder 056 648 74 21).



<https://perspektive-bremgarten.ch/planbestellung>

### **Bauzonenregime**

Mit der Zusammenführung der Bauzonenpläne von Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln erfolgt eine Überprüfung und ein Abgleich der beiden Bauzonenregime.

Folgende wesentlichen Themenbereiche sind bei der Nutzungsplanung Siedlung – bestehend aus dem Bauzonenplan und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) – Gegenstand der Revisionsarbeiten:

- **Innere Siedlungsentwicklung;** differenzierte Betrachtung aller Wohnzonen hinsichtlich dem Innenentwicklungspotential unter Berücksichtigung der Identität der Quartiere, präzisierende Vorgaben zur Freiraum- / Aussenraumgestaltung, spezielle Betrachtung der Bahnhofgebiete.
- **Ortsbildgestaltung;** qualitative Entwicklung der Bauten sowie der Strassenräume, Entwicklung der Bahnhofgebiete mit attraktiver Nutzungsmischung, Bestimmungen zu Grenz- und Gebäudeabständen.
- **Arbeitszonen;** Entwicklung und Attraktivierung, Einpassung in den örtlichen Kontext und in die Landschaft.
- **Bauzonenreserven / -grösse;** Aspekte der quantitativen Siedlungsentwicklung, äussere Begrenzung der Bauzonen (Siedlungsrand).
- **Behandlung neuer Richtplanthemen** wie Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr, Hochwasserschutz, Gewässerraum.
- **Bau- und Nutzungsordnung (BNO);** Zusammenführen der Nutzungsordnungen der Ortsteile Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln, aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.

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

Das Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA) regelt in Ergänzung zu den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die Gestaltung und Nutzung von Bauten und Freiräumen in dieser Schutzzone.

Das Reglement vom 17. Januar 2008 wurde gestützt auf Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis im vergangenen Planungshorizont überprüft. Es handelt sich bei den Änderungen hauptsächlich um Präzisierungen der bisherigen Bestimmungen.

## **Kulturlandplan**

Der Kulturlandplan weist die im Kulturland gelegenen Flächen einer Nutzungs- oder einer Schutzzone zu. Dies kann in Form einer Grundnutzung oder als Überlagerung geschehen. Auch werden im Kulturlandplan unter Schutz gestellte Natur- und Kulturobjekte genannt sowie situativ im Wald gelegene Naturschutzzonen festgelegt. Ebenfalls ersichtlich sind Spezialzonen wie zum Beispiel Materialabbauzonen oder Waffenplatzzonen.

Der Kulturlandplan enthält zudem eine Vielzahl von Informationen zu kulturhistorisch oder ökologisch wertvollen Objekten und Flächen.

Die Revision der Nutzungsplanung Kulturland beinhaltet im Wesentlichen:

- Anpassung an veränderte übergeordnete Vorgaben (Baugesetz [BauG], Bauverordnung [BauV], kantonaler Richtplan)
- Aktualisierung der Schutzzonen und -objekte anhand der Aufnahmen vor Ort
- Betrachtungen zum Schutz der landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur in ihrer gut erhaltenen Ausprägung am Rande des Klosters Hermetschwil
- Überprüfung und wo nötig Aktualisierung der Spezialzonen im Kulturland

Zudem werden wichtige übergeordnete Vorgaben zu folgenden Themen umgesetzt:

- Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)
- Naturschutzgebiete kantonale Bedeutung im Wald
- Kulturschutzzone Promenade zum Schutz und Erhalt der Parkanlage aus dem Jahr 1822

### 1.3. Anpassungen aufgrund öffentlicher Auflage

Aufgrund der stadträtlichen Entscheide im Einwendungsverfahren sind gegenüber der öffentlichen Auflage an den Beschlussdokumenten folgende materielle Änderungen vorgenommen worden:

- Änderung der Festlegung des Gewässerraumes beim «Mühlbach»
- Reduktion der Gewässerraumbreite auf 13 m beim «Rotbach»
- Lockerung der Nutzungsbestimmungen im Gewässerraum zwischen Eisenbahnbrücke und Holzbrücke: Gartennutzung zulässig (keine Bauten und Anlagen)

Der Stadtrat orientiert anlässlich der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung über die von ihm vorgeschlagenen Abweichungen vom in der Zeit vom 12. Februar 2024 bis 12. März 2024 öffentlich aufgelegten Entwurf und begründet diese.

#### Antrag Stadtrat

Der Stadtrat stellt den Antrag, die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, bestehend aus den Bauzonenplänen Bremgarten und Hermetschwil-Staffeln, der Bau- und Nutzungsordnung (BNO), dem Reglement für das Bauen in der Altstadt (RBA) und dem Kulturlandplan, sei zu genehmigen.

#### Wichtiger Hinweis zu wesentlichen und unwesentlichen Änderungen

Die Gemeindeversammlung kann keine wesentlichen Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen (siehe § 25 Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Zu ändernde Teile sind zur Überarbeitung an die Behörde zurückzuweisen. Als wesentlich gelten alle Änderungen, die nicht unwesentlich gemäss § 25 Abs. 3 lit. b Baugesetz (BauG) sind. Bei Änderungen an den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie den Nutzungsplänen liegt eine Unwesentlichkeit höchstens dann vor, wenn mit der Präzisierung oder der Korrektur eines offensichtlichen Fehlers nachweislich keine Änderung am Gehalt der Bestimmung einhergeht.

#### Diverse Unterlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zum Download



<https://www.bremgarten.ch/neuigkeiten/2175907>

Das Informations-Webportal <https://perspektive-bremgarten.ch/> informiert über die geplanten städtebaulichen Projekte und wichtige Zusammenhänge. Es unterstützt Interessierte dabei, sich eine eigene Meinung zu den verschiedenen Vorhaben und Themen zu bilden.



<https://perspektive-bremgarten.ch/>

## Wichtige Informationen / Aktenauflage

### Zustellung der Einladung in reduzierter Form

Nach § 23 Abs. 1 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesezt, GG) sind die Stimmberechtigten spätestens 14 Tage vor der Gemeindeversammlung vom Stadtrat durch Zustellung der Stimmrechtsausweise und der Traktandenliste mit den Anträgen und allfälligen Erläuterungen anzubieten. Zwingend allen Stimmberechtigten zuzustellen sind somit einzig Stimmrechtsausweis und Traktandenliste mit Anträgen.

### Physische Aktenauflage

Die Unterlagen zum Bericht und Antrag des Stadtrats können vom **11. Oktober bis 24. Oktober 2024** bei der Abteilung Bau eingesehen werden.

### Elektronische Aktenauflage

Weitere Unterlagen zum Bericht und Antrag des Stadtrats, d.h. diverse Unterlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, können von der Website der Stadt Bremgarten <https://www.bremgarten.ch/stadt> elektronisch abgerufen werden.



### App VoteInfo

Die Traktanden sowie nach der Versammlung die Abstimmungsergebnisse werden neu in der App VoteInfo publiziert. Um Pushmitteilungen zu erhalten, muss die Stadt Bremgarten in der App als Favorit erfasst werden (Einstellungen).



### Induktive Höranlage

Das Casino wird bis zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung mit einer induktiven Höranlage ausgestattet. Informationen über den Empfang des Audiosignals werden im Eingangsbereich des Casinos bereitgestellt.



### Kontakt

Stadtkanzlei Bremgarten  
Tel. 056 648 74 61  
[stadtkanzlei@bremgarten.ch](mailto:stadtkanzlei@bremgarten.ch)  
[www.bremgarten.ch](http://www.bremgarten.ch)

## Hinweise zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Jede stimmberechtigte Person hat das Recht, zu den in der Traktandenliste aufgeführten Sachgeschäften Anträge zur Geschäftsordnung und zur Sache zu stellen (§ 27 Gemeindegesetz). Zudem ist jede stimmberechtigte Person befugt, unter «Verschiedenes» der Versammlung die Überweisung eines neuen Gegenstandes an den Stadtrat zum Bericht und Antrag vorzuschlagen (§ 28 Gemeindegesetz). Solche Anträge sind während der Versammlung mündlich vorzubringen.

Der Inhalt solcher Anträge kann mit einzelnen, von der stimmberechtigten Person erstellten **Präsentationsfolien** verdeutlicht werden. Die gewünschten Folieninhalte sind als gut lesbares PDF bis spätestens **Mittwochabend, 23. Oktober 2024, 16.30 Uhr**, per E-Mail der Stadtkanzlei Bremgarten ([stadtkanzlei@bremgarten.ch](mailto:stadtkanzlei@bremgarten.ch)) zuzustellen. Später eingehende Folien sowie Präsentationsunterlagen werden nicht gezeigt. An der Versammlung kann aus Sicherheitsgründen kein USB-Stick angenommen werden.

Allgemeine Informationen zur Gemeindeversammlung (inkl. Termine):  
[www.bremgarten.ch/gemeindeversammlung](http://www.bremgarten.ch/gemeindeversammlung)



-----Perforation-----



Veranstaltung mit induktiver Höranlage

**P.P.**

CH-5620 Bremgarten  
Post CH AG

### Stimmrechtsausweis

### Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung

Donnerstag, 24. Oktober 2024, **20.00 Uhr**

Casino Bremgarten

Dieser Ausweis ist persönlich beim Eingang zum Versammlungslokal abzugeben.

Anrede  
Vorname Nachname  
Adresse  
Adresszusatz  
PLZ Ort