

Sondernutzungsplanung

Zu den Sondernutzungsplänen zählen Erschliessungs- und Gestaltungspläne.

Gemäss Art. 16 ff des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG, SAR 713.100) stellen die Gemeinden die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sicher. Dabei gilt:

- Erschliessungspläne bezwecken, die Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und Bahngleisen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuschneiden.
- Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht. Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Gemeinden können im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung festlegen, dass bestimmte Gebiete nur überbaut werden dürfen, wenn ein rechtsgültiger Sondernutzungsplan vorliegt (Erschliessungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht). Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, freiwillig einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Grundstücke mit Sondernutzungsplanpflicht identifizieren

In Brugg gibt es diverse Grundstücke, für welche eine Gestaltungsplanpflicht oder eine Erschliessungsplanpflicht gilt. Grundstücke mit einer solchen Sondernutzungsplanpflicht können entweder über den geltenden Bauzonen- und Kulturlandplan ([Brugg-Umiken](#), [Schinznach-Bad](#)) sowie die Bestimmungen der geltenden Bau- und Nutzungsordnung ([Brugg-Umiken](#), [Schinznach-Bad](#)), oder über das [ÖREB-Kataster des Kantons Aargau](#) identifiziert werden. Gilt auf einem Grundstück bereits ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan, so ist dieser im ÖREB-Kataster hinterlegt.

Sondernutzungsplan erstellen

Gestaltungsplan

Gemäss Art. 21 BauG gelten für Gestaltungspläne die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist die Gemeinde, in diesem Fall die Stadt Brugg federführend. Dazu beauftragt die Stadt ein externes Planungsbüro. Die Kosten des Verfahrens werden im Rahmen eines Beitragsverfahrens nach Art. 34 Absatz 1^{bis} BauG auf die Grundstückseigentümerschaften umgelegt. Die Dauer eines Gestaltungsplanverfahrens kann stark variieren. Ein Erfahrungswert liegt etwa zwischen 1.5 und 2 Jahren.

Allfällige Bauvorhaben im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht können erst dann bewilligt werden, wenn ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorliegt. Aus diesem Grund teilen sämtliche Grundeigentümerschaften im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht ein Interesse daran, den Erlass eines rechtsgültigen Gestaltungsplans möglichst zeitnah herbeizuführen.

Richtkonzept

Als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans kann ein Richtkonzept dienen, welches jene Aspekte der möglichen Bebauung aufzeigt, die für die Inhalte des Gestaltungsplans relevant sind. Dazu zählen beispielsweise die Setzung, das Volumen und die Höhe der Bauten, sowie die Anordnung der Erschliessung und Entsorgung. Ein Richtkonzept muss von einem geeigneten Planungsbüro erstellt werden.

Gemäss Art. 21 Absatz 3 BauG können Private einen Bebauungsvorschlag ausarbeiten, welcher als Richtkonzept für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans oder als Entwurf eines Gestaltungsplans dienen kann. Beispielsweise können die Grundeigentümerschaften im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht eine Planungsvereinbarung treffen und darin Ziele, Rechte, Pflichten und Kostenteiler der Planungspartner definieren, und auf dieser Grundlage einen Bebauungsvorschlag erarbeiten.

Sofern die Grundeigentümerschaften die Erarbeitung eines Richtkonzepts nicht gemeinsam angehen wollen, kann die Stadt auch hierfür die Federführung übernehmen und die Kosten im Rahmen eines Beitragsverfahrens nach Art. 34 Absatz 1^{bis} BauG auf die Grundeigentümerschaften umlegen.

Empfehlung

Sofern kein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorliegt, empfiehlt die Abteilung Planung & Bau Grundeigentümerschaften im Perimeter einer Gestaltungsplanpflicht, unter Einbezug des Bereichs Stadtentwicklung gemeinsam...

- ...eine Planungsvereinbarung zu treffen, welche Ziele, Rechte, Pflichten und Kostenteiler eines gemeinsamen Vorgehens festhält,
- ...einen Bebauungsvorschlag zu erarbeiten, welches die Grundstücke im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht zur Gänze umfasst,
- ...den Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsvorschlags an ein geeignetes Planungsbüro zu erteilen,
- ...im Pflichtenheft zur Erarbeitung des Bebauungsvorschlags ein Variantenstudium zu fordern, welches unterschiedliche Bebauungsvorschläge auslotet,
- ...sicherzustellen, dass die Bebauungsvorschläge
 - den Zielvorgaben gemäss Anhang 1 der geltenden BNO, und
 - allfälligen weiteren relevanten Vorgaben entsprechen.
- ...aus dem Variantenfächer jene Variante identifizieren, welche die Ziele und Vorgaben am besten erfüllt (Bestvariante), und
- ...diese Bestvariante dem Stadtrat als mögliches Richtkonzept zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans zum Entscheid unterbreiten.

Gerne stehen die Mitarbeitenden des Bereichs Stadtentwicklung für Ihre Fragen zur Verfügung.

Adresse

Planung & Bau
Hauptstrasse 5
Postfach
5201 Brugg
[Google Maps](#)

Tel. 056 461 76 33
[E-Mail](#)

Kontaktperson

Kontaktpersonen	Kontakt
Barbosa William Projektleiter Stadtplanung	056 461 76 13 E-Mail