

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

1. April 2022

ERGÄNZENDER BERICHT ZUM ABSCHLIESSENDEN VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.288 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Brugg

Bezeichnung: Gestaltungsplan "Kurbauzone"; Teiländerung

1. Ausgangslage

Die Teiländerung des Gestaltungsplans "Kurbauzone" wurde mit Bericht vom 12. November 2021 mit Vorbehalten und Hinweisen abschliessend vorgeprüft. Aufgrund der erfolgten Anpassungen an die Regelungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde die im Anschluss an die abschliessende Vorprüfung bereinigte Vorlage erneut zur Prüfung eingereicht. Die nachfolgenden Rückmeldungen beziehen sich ausschliesslich auf die erfolgten Anpassungen aufgrund der Übernahme der Regelungen der IVHB (§ 64 Abs. 1^{bis} Bauverordnung (BauV)).

Die Abteilung Raumentwicklung hat die überarbeitete Eingabe der Gemeinde vom 9. Februar 2022 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen geprüft. Der vorliegende ergänzende Vorprüfungsbericht umfasst zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 12. November 2021 die koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Die beiden Berichte sind Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Gestaltungsplan "Kurbauzone", Situationsplan 1:500 vom 9. Februar 2022
- Gestaltungsplan "Kurbauzone", Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 9. Februar 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der Teiländerung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Kurbauzone" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hotels der Bad Schinznach AG geschaffen werden. Als Grundlage für die Teiländerung des Gestaltungsplans dient das aus dem 2018 durchgeführten Studienwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt. Für dessen Umsetzung bedarf es einer Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Kurbauzone".

2. Vorprüfungsergebnis

2.1 Sondernutzungsplan

2.1.1 Sondernutzungsvorschriften

- §§ 1 Abs. 2 und 6 Abs. 2 Wird in § 1 Abs. 1 SNV der Begriff Gestaltungsplan durch Situationsplan ersetzt, ist der Begriff auch in §§ 1 Abs. 2 und 6 Abs. 2 SNV zu ersetzen. **(Hinweis)**
- § 2 Abs. 2 Im ergänzten Satz ist von Parkfeldern die Rede, was der Terminologie des kantonalen Rechts entspricht. In den SNV wird allerdings sonst der Begriff Parkplatz verwendet. Es wird empfohlen, die Terminologie in den SNV zu vereinheitlichen. **(Hinweis)**
- § 3 Im Titel der Bestimmung steht "Bausubstand". Vermutlich handelt es sich dabei um einen Tippfehler und es ist "Bausubstanz" gemeint. **(Hinweis)**
- § 4 Abs. 1 Der Begriff Baubereich ist in Ziffer 7.4 Anhang 1 BauV definiert; im kommunalen Recht muss nicht geregelt werden, dass er die maximale Ausdehnung der Bauten festlegt. Ohnehin trifft es nicht zu, dass vorliegend die vertikale Ausdehnung der Bauten durch die Baubereiche beschränkt wird – diese Funktion übernehmen vielmehr die Höhenkoten. Der erste Satz kann gestrichen werden. **(Hinweis)**
- § 4 Abs. 3 Tiefbauten sind gemäss § 18a Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) Bauten und Anlagen, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen, insbesondere Strassen, Parkfelder, Pisten und Gleise.
- Es wird empfohlen zu prüfen, ob der Begriff tatsächlich nur mit "Unterniveaubauten" ersetzt werden soll. Abhängig davon, was alles zulässig sein soll beziehungsweise bisher zulässig war, sind nebst Unterniveaubauten allenfalls auch unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen zu nennen (vgl. § 20 BauV), um eine materielle Änderung der Bestimmung zu vermeiden. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 4 Abs. 5 Gemäss § 2 ABauV durften die vorspringenden Gebäudeteile die Baulinien überschreiten. Gemäss § 21 Abs. 2 BauV dürfen sie die Baubereichsgrenzen eines Sondernutzungsplans nur überschreiten, wenn der Plan dies ausdrücklich zulässt. Sollen die vorspringenden Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen, wird eine Regelung, wonach sie im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet sind, als nicht ausreichend oder jedenfalls zu wenig klar angesehen. Vielmehr sollte die Zulässigkeit der Überschreitung gegebenenfalls explizit geregelt werden (vgl. auch die Bemerkung zu § 4a Abs. 3 SNV). **(Vorbehalt)**
- § 4a Abs. 1 und Abs. 2 Gemäss Definition der unterirdischen Bauten im neuen Recht dürfen die Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen von unterirdischen Bauten über dem massgebenden Terrain liegen. Es stellt sich daher die Frage, ob es ausreicht, dass die Denkmalpflege nur Oblichtern zustimmen muss. In ähnlicher Weise stellt sich die Frage, ob in Abs. 2 nicht vorgeschrieben werden muss, dass im Baubereich U2 nur unterirdische Bauten zulässig sind, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Es wird empfohlen, die Festlegung dahingehend zu überprüfen. **(Hinweis)**
- § 4a Abs. 3 Es wird empfohlen, in Anlehnung an das kantonale Recht (§ 21 Abs. 2 BauV) zu regeln, dass die Baubereichs**grenzen** überschritten werden dürfen. **(Hinweis)**

2.1.2 Situationsplan

Plan

Beim Rundbau wird auf dem Plan die Höhen mit "First = 357" und "First = 356" angegeben. Diese Bezeichnung ist nicht IVHB-konform. Angesichts der Tatsache, dass die Höhe für den First gelten soll, erscheint stattdessen die Festlegung einer Gesamthöhe in "m ü. M." als angemessen. Da es sich ohnehin um ein unter kantonalem Denkmalschutz stehendes Gebäude handelt, wird jedoch empfohlen, ganz auf eine Bezeichnung der Höhen im Plan zu verzichten. **(Vorbehalt)**

Legende

In formeller Hinsicht sind sämtliche Anpassungen im Genehmigungsinhalt aufzuführen, selbst wenn die Bezeichnung in der Legende ändert. Auch wenn lediglich Begriffe ausgetauscht werden, sind diese Änderungen von der Genehmigungsbehörde zu genehmigen. Allenfalls bietet sich eine synoptische Darstellung der Änderung in der Legende an. **(Vorbehalt)**

Zudem sind in den zur Prüfung eingereichten Unterlagen nicht alle geänderten Begriffe konsequent hervorgehoben. Dies betrifft unter anderem die oberirdischen Baubereiche sowie die Baubereiche "Laubengang" und "Thermi I". Die erfolgten Änderungen sind lückenlos sichtbar zu machen. **(Vorbehalt)**

Schliesslich wirft der Legendenpunkt "Gewässer gemäss § 6 Abs. 2 AWaG und § 3 AWaV" Fragen auf: § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) wurde aufgehoben. Der Verweis auf § 6 Abs. 2 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) ist ebenfalls nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Vermutlich bezieht sich die Ergänzung auf den oberhalb aufgeführten Legendeneintrag zur Waldgrenze. Bitte prüfen, was hier ursprünglich gemeint war und an neue Grundlagen anpassen. **(Wichtiger Hinweis)**

2.1.3 Verschiedenes und Formelles

Planungsbericht

Ein überarbeiteter Planungsbericht liegt nicht vor. Die Anpassung des Gestaltungsplans an die IVHB kann grossmehrheitlich durch den Austausch von Begriffen erfolgen, ohne dass es zu materiellen Änderungen kommt. In Bezug auf die Höhen ist jedoch mit den vorhandenen Unterlagen nicht abschliessend beurteilbar, ob es mit der Anpassung zu einer versteckten materiellen Änderung kommt oder nicht: Im ursprünglichen Gestaltungsplan vom November 2003 wurde die Höhe als $H = \text{maximale Bauhöhe}$ in m ü. M angegeben. Die Messweise dieser Bauhöhe geht aus dem Gestaltungsplan nicht hervor. Bei der Teiländerung im Jahr 2009 wurde die Höhe in der Legende als $H = \text{maximale Gebäudehöhe}$ angegeben, ohne dass eine Änderung ausgewiesen worden wäre (zudem im Orientierungsinhalt). Künftig soll es sich bei der Höhe um eine *Gesamthöhe* handeln (höchster Punkt der Dachkonstruktion), was im Hinblick auf die IVHB-Konformität und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde, die ebenfalls eine Gesamthöhe kennt, zu befürworten ist. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, welcher obere Messpunkt für die ursprünglich festgelegte Bauhöhe zur Anwendung gelangte und welche Änderungen betreffend die Höhe aus dem neuen Messpunkt (höchster Punkt der Dachkonstruktion) allenfalls resultieren. **(Vorbehalt)**

Massstab

Der Gestaltungsplan "Kurbauzone" vom 9. September 2009 sowie der zur Vorprüfung eingereichte Situationsplan zur vorliegenden Teiländerung vom 16. Juni 2021 wurden im Massstab 1:1'000 erstellt. Der Massstab des vorliegend zur Prüfung eingereichten Plans ist gemäss Deckblatt mit 1:500 angegeben. Die Angabe ist entsprechend zu überprüfen. **(Hinweis)**

3. 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 zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht und der vorliegenden Ergänzung öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Hanna Jäggi
Kreisplanerin