

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

27. Oktober 2014

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.13.184-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: **Brugg**  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teilrevision Nutzungsplanung Arbeitszone Rütene

---

**1. Einleitung**

**1.1 Eingereichte Unterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "K 128 Südwestumfahrung Brugg"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Arbeitszone Rütene (§ 25a neu)

**1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (Bund) [RPV]
- Lärmschutznachweis gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG)

**1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen**

Der im kantonalen Richtplan festgesetzten Südwestumfahrung Brugg haben der Grosse Rat im März 2013 und das Aargauer Stimmvolk in der Abstimmung vom 9. Juni 2013 zugestimmt. Die Südwestumfahrung bedingt eine Teilrevision der Nutzungsplanung, da bisher zusammenhängende Flächen durchschnitten werden und ein Flächenaustausch (Wald, Bauzone) zweckmässig ist.

Mit der Südwestumfahrung wird die Attraktivität des Areals Rütene zunehmen. Der verbesserte Anschluss an das Autobahnkreuz Birrfeld bietet die Chance, die von der Gemeinde angestrebten Nutzungen (Firmen mit grosser Wertschöpfung und Innovation [Hightech-Strategie]) zu fördern, um das Standortpotential möglichst gut zu nutzen und zu sichern. Bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes (RELB) von Brugg/Windisch wurde deshalb eine Nutzungsüberprüfung vorgeschlagen. Mit der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans soll deshalb gleichzeitig eine zukunftsgerichtete, auf den kantonalen Richtplan abgestimmte Nutzung des Areals sichergestellt werden.

**1.3 Ablauf der Vorprüfung**

Die Eingabe der Gemeinde vom 2. Oktober 2013 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

## **2. Beurteilung**

### **2.1 Grundlagen**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen. Wir gehen davon aus, dass die Interessenabwägung zu den neu definierten Nutzungen (Zonenvorschriften Abs. 1 und 2) aus dem Mitwirkungsbericht hervorgehen wird. Zudem empfehlen wir eine Präzisierung im Planungsbericht bezüglich Störfall (vgl. Kapitel 3.5).

### **2.2 Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren im Sinne von § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

### **2.3 Verfahrenskoordination**

Mit dem Strassenbauprojekt Südwestumfahrung Brugg ergeben sich Anpassungen an der Nutzungsplanung in den Gemeinden Brugg und Windisch. Das Strassenbauprojekt und die Anpassungen der Nutzungspläne stehen in einem engen Zusammenhang und sind daher formell und materiell zu koordinieren. Die vorgesehenen Umzonungen (Ein-/Auszonungen) sind nur dann zweckmässig und raumplanerisch begründbar, wenn das Strassenbauvorhaben tatsächlich realisiert wird.

Das Strassenbauprojekt, die Zonenplanänderungen und die Rodungspläne sowie der nachgeführte Waldgrenzenplan mit dem Bericht der Abteilung Wald sind zeitgleich öffentlich aufzulegen. Da sich mit dem Strassenbauprojekt die rechtlich festgesetzten Waldgrenzen im Gebiet Rütene ändern, erfolgt die Ausschreibung zur Anpassung des Waldgrenzenplans durch den Kanton. Die Gemeinden haben lediglich die zeitliche Ausschreibung der Teilrevision der Zonenplanung vorzunehmen. Wir empfehlen, im Ausschreibungstext folgenden Hinweis aufzunehmen:

"Die Teilzonenplanänderung berücksichtigt den Neubau der K 128 (mit Rodung und Anpassung des Waldgrenzenplans). Die durch diese Rodungen/Ersatzaufforstungen verursachten Ein- und Auszonungen sind abhängig von der Realisierung des Strassenbauprojekts "K 128 Südwestumfahrung Brugg".

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten kann die Teiländerung der Zonenplanung ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Bewilligung des Strassenbauprojekts zur Genehmigung beantragt werden. Wird das Strassenprojekt allenfalls nicht realisiert, würden die Umzonungen (Ein- und Auszonungen) und die zugehörigen Änderungen der Waldgrenzen hinfällig. Nicht abhängig vom Strassenprojekt ist die Neuformulierung der Zonenvorschriften. Diese könnten, in Absprache mit den Gemeinden, unabhängig vom weiteren Verlauf des Strassenbauprojekts zur Genehmigung beantragt werden.

## **3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Teiländerungen der Zonenpläne "K 128 Südwestumfahrung Brugg" in Brugg beziehungsweise Windisch müssen als Gesamtpaket zur Genehmigung beantragt werden; sie enthalten entsprechend dem am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetz eine flächengleiche Kompensation des Siedlungsgebiets beziehungsweise der Bauzone (Art. 38a RPG). Im Planungsbericht (Abschnitt 3.3) sind die Aus- und Einzonungsflächen dargestellt. Gesamthaft wird das Siedlungsgebiet um 0,1 ha reduziert. Auch die zur Erstellung der neuen Kantonsstrasse dienende Fläche steht nicht mehr als Bauzone zur Verfügung und könnte als Auszonungsfläche bezeichnet werden, was die Bilanz nochmals verbessern würde. Die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes beziehungsweise des Übergangsrechts sind eingehalten.

Die neu definierte, gemeindeübergreifende Arbeitszone Rütene umfasst 17,15 ha in Brugg und 3,09 ha in Windisch. Die neuen Zonenbestimmungen sollen vor allem bei Neuansiedlungen Nutzungen mit hoher Wertschöpfung oder Innovation sichern und lassen Dienstleistungen zu. Gleichzeitig sollen aber bestehende Betriebe eine Entwicklungsmöglichkeit beibehalten können.

Gemäss Richtplan (Kapitel S 1.3) ist Brugg-Windisch West ein Entwicklungsschwerpunkt (ESP) mit Vorrangnutzung produzierende und verarbeitende Nutzung (PVN; vgl. Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 1). Die Vorrangnutzungen zeigen das kantonale Interesse an den zukünftigen Nutzungen der Entwicklungsschwerpunkte. Von den Vorrangnutzungen kann abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden (Richtplan S 1.3, Beschlüsse 1.4 und 1.5). Brugg-Windisch gilt zudem als Vorzugsgebiet Spitzentechnologie. Die Nutzung der Bauzonen ist auf diese Entwicklungsziele abzustimmen (Richtplankapitel S 1.3 Beschluss 2.1).

Gemäss den Materialien zum Richtplan bezieht sich das Vorzugsgebiet Spitzentechnologie vorab (aber nicht ausschliesslich) auf den Standort Vision Mitte. Die Gemeinden haben gemäss Richtplan einen gewissen Spielraum bei der Umsetzung dieser Richtplanvorgabe. Beim Entscheid über die grundeigentumsverbindliche Umsetzung der anzustrebenden PVN- und Spitzentechnologie-Nutzungen sind die örtlichen, konkreten Bedürfnisse und Interessen sowie die tatsächlichen räumlichen Rahmenbedingungen (Verkehr, Erschliessung, Immissionen, Umwelt usw.) zu berücksichtigen.

Die aktuellen, rechtskräftigen Arbeitszone Ar2 (Brugg) und Industriezone I (Windisch) sichern die Ziele der Gemeinden Brugg und Windisch und auch die Ziele der Region (REK) nicht. Die Gemeinden führen an, dass sich mit der Realisierung der Südwestumfahrung und den aktuellen Zielsetzungen von Brugg und Windisch (RELB) eine veränderte Ausgangslage ergibt. Dies soll genutzt werden, indem mittel- bis langfristig Nutzungen mit hoher Wertschöpfung und Innovation angesiedelt werden sollen, um so den Wirtschaftsstandort Brugg-Windisch zu stärken und Synergien zum bestehenden Bildungs- und Forschungsstandort nutzen zu können.

Die getroffene Lösung liegt aus planerischer Sicht im Anordnungsspielraum des Richtplans.

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG sind Nutzungspläne regional abzustimmen. Der Regionalplanungsverband (Repla) Brugg Regio hat mit Brief vom 23. Mai 2014 zur Teilrevision Stellung genommen.

Zusammenfassend begrüsst Brugg Regio die vorgesehene Anpassung der Nutzungsplanung für das Areal Rütene, sieht jedoch einen Widerspruch zu den Vorrangnutzungen gemäss Richtplankapitel S 1.3. Der Standort eigne sich aufgrund seiner Lage auch für dichtere, arbeitsplatzintensivere Nutzungen, weshalb im Rahmen der nächsten Richtplanüberarbeitung eine Anpassung angeregt werde.

Voraussetzung für arbeitsplatzintensive Nutzungen sei eine gute Erschliessung. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sei dies mit der geplanten Südwestumfahrung gegeben. Die bestehende OeV-Anbindung sei aber noch ungenügend. Arbeitsplatzintensive Nutzungen sollen erst mit der schrittweisen Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr weiter verfolgt werden.

Die Vorschriften werden im Wesentlichen begrüsst. Zur Sicherstellung einer Mindstdichte beziehungsweise –ausnutzung werden weitergehende Vorschriften angeregt, so etwa eine Mindestzahl von realisierenden nutzbaren Geschossen oder eine Mindestgebäudehöhe. In Frage gestellt wird die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Brugg Regio begrüsst die Gestaltungsplanpflicht. Angesichts der Grösse des Areals wird eine Vertiefung der Überlegungen zur Gesamtentwicklung (zum Beispiel die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans) angeregt. Entsprechend der kommunalen Absichten soll die Gesamtentwicklung später in einem kooperativen Planungsprozess mit den Grundeigentümern angegangen werden.

Die Gemeinden nehmen zu den Anregungen der Repla im Planungsbericht (Kapitel 3.4) Stellung. Mit der vorgesehenen Umzonung resultiere eine wesentlich intensivere Nutzung unter Sicherstellung qualitativer Anforderungen. Dies liege auch im öffentlichen Interesse und in der Tendenz des neuen Raumplanungsgesetzes. Die Planung liege damit auch im Kontext des geplanten Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK).

Die Zonenbestimmungen wurden aufgrund der Anregungen von Brugg Regio ergänzt. Die Festlegung einer Mindestdichte sei wegen der längerfristig zu wenig konkreten Nutzungsabsichten und unterschiedlicher Betriebsanforderungen jedoch nicht zweckmässig. Die Lärmempfindlichkeitsstufe IV müsse beibehalten werden, weil die Südwestumfahrung darauf ausgelegt und bestehende Nutzungen zudem auf die ES IV angewiesen seien. Der Hinweis einer vertieften Überlegung zur Gesamtentwicklung sei durchaus sinnvoll. Allerdings blieben die aktuellen Nutzungen vorläufig in der Arbeitszone Rütene bestehen. Von Seiten der Nutzer bestünden nur vereinzelte Entwicklungsabsichten. Überlegungen zur Gesamtentwicklung würden allenfalls später in kooperativem Planungsprozess mit Grundeigentümern angestrebt.

### **3.3 Abstimmung Siedlungsentwicklung und Verkehr**

Gestützt auf § 13 Abs. 2 BauG und § 4 Abs. 2 BauV ist bei Umzonungen die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung aufeinander abzustimmen. Die Gemeinde nimmt im Kapitel 3.5 des Planungsberichtes dazu ausführlich Stellung.

Die im Zonenplan eingetragene Linienführung entspricht dem Projekt Südwestumfahrung. Mit dessen Realisierung werden zusätzliche Kapazitäten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen und der induzierte Verkehr wird von den Ortszentren soweit möglich ferngehalten. Die vorgesehenen Anschlüsse der Arbeitszone Rütene an das übergeordnete Strassennetz bilden die Zufahrten für eine spätere Erschliessung des Areals. Die Feinerschliessung wird im Rahmen der Gestaltungspläne verbindlich festgelegt (Abs. 11 der BNO-Bestimmung). Verkehrsplanerisch zeichnet sich der Perimeter durch gute die strassenseitige Anbindung ans nationale Verkehrsnetz und die weitgehend nicht vorhandene OeV-Erschliessung aus.

Mit der geplanten Umstrukturierung wird der Verkehr zunehmen. Namentlich bei Neuansiedlungen und grösseren Umnutzungen stellt sich die Frage nach dem Umgang mit dem zusätzlichen, induzierten Verkehr.

Vorerst sehen die Gemeinden keine konkreten Massnahmen zur verbesserten OeV-Anbindung vor. Je nach Intensität und örtlicher Verteilung künftiger arbeitsplatzintensiver Nutzungen sind aber verschiedene Verbesserungen denkbar und anzustreben, wie zum Beispiel weitere Haltestellen auf den bestehenden Buslinien, eine Verlegung bestehender oder neue Buslinien.

Aufgrund der Lage und der Nähe zum Bahnhof Brugg besteht ein grosses Potential, einen Teil des zusätzlichen Verkehrs durch den Fuss- und Radverkehr abzudecken. In den neuen Zonenvorschriften wird deshalb in Absatz 8 ein Mobilitätskonzept bei Bauvorhaben mit mehr als 50 neuen Arbeitsplätzen vorgeschrieben. Dieses muss die grösstmögliche Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr oder den Fuss- und Radverkehr aufzeigen. Die Anzahl der Parkplätze ist auf das Mobilitätskonzept abzustimmen. Der Gemeinderat kann eine angemessene Reduktion der Anzahl Parkplätze verlangen. Dies ist gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG möglich und sachgerecht.

Situationsgerecht sind der Ausschluss reiner Logistik- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Beschränkung von Verkaufsnutzungen auf 300 m<sup>2</sup> pro Betrieb und nur im Zusammenhang mit der bestehenden Produktion oder mit Dienstleistungen vor Ort.

Im Ergebnis decken die bisherigen Untersuchungen und Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr die Ansprüche einer Nutzung und Entwicklung, wie sie gemäss neuen Zonenvorschriften möglich wären, noch nicht langfristig ab (OeV, Langsamverkehr). Die im Planungsbericht erwähnten Massnahmen sind noch ohne ausreichenden Bezug zur (in einem denkbaren Endzustand)

rein rechtlich möglichen Nutzung und die technische, rechtliche und finanzielle Machbarkeit ist bei einer solchen Entwicklung zum gegebenen Zeitpunkt noch zu untersuchen. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist gemessen an der gemäss BNO langfristig denkbaren Entwicklung derzeit noch nicht gesichert.

Demgegenüber ist ein Grossteil des Areals bereits genutzt und wird mittelfristig kaum grössere Veränderungen erfahren. Kurz- bis mittelfristig dürfte der neu induzierte Verkehr relativ klein sein. Der Umstrukturierungsprozess wird erst längerfristig Wirkung zeigen. Je nach Zeitpunkt, Art und Dimension der Projekte ist mit unterschiedlichen Mobilitätsansprüchen zu rechnen. Daher ist es zum heutigen Zeitpunkt weder möglich noch notwendig, sämtliche verkehrsseitigen Massnahmen, wie sie in einem langfristigen Endzustand erforderlich sein könnten, bereits jetzt verbindlich festzusetzen. Im Hinblick auf die angestrebte langfristige Entwicklung (insbesondere bei Neuansiedlung von personenintensiven Nutzungen) ist es jedoch unabdingbar, die bessere verkehrliche Anbindung (OeV / Fuss- und Radverkehr) rasch anzugehen, laufend zu überprüfen und zusammen mit den jeweiligen Projekten umzusetzen. Dies entspricht auch der Einschätzung von Brugg Regio. Die Gestaltungsplanpflicht (Absatz 11 der BNO) unterstützt die schrittweise Umsetzung dieser Anforderung (vgl. auch Vorgaben gemäss §§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> und 32 BauG).

Die im Hinblick auf die erwünschte Gebietsentwicklung mittel- bis langfristigen Verbesserungen der Erschliessung mit dem OeV beziehungsweise mit dem Fuss- und Radverkehr sind zudem ohnehin im vorgesehenen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV; inklusive Zeitraster zur Umsetzung) im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision aufzuzeigen.

### 3.4 Nutzung

Die Nutzung hat sich an den Richtplanvorgaben zu orientieren (vgl. Kapitel 3.1). Die gemeindeübergreifende Aufwertung der Arbeitszone mittels Anpassung der Nutzungsvorgaben und Konkretisierung der Rahmenbedingungen (§ 25a BNO Brugg; § 17a BNO Windisch) kommt dem kantonalen Richtplan entgegen.

Gemäss Entwicklungsschwerpunkt (Richtplan) und dessen Anforderungen an die Arbeitszone muss das Schwergewicht bei der Produktion und Verarbeitung liegen. Dass bei Neuansiedlung von Betrieben eine hohe Wertschöpfung oder Innovation Voraussetzung ist, liegt im Ermessen der Gemeinde und unterstützt auch die kantonalen Bestrebungen. Aus kantonaler Sicht und aufgrund der bis anhin für personenintensive Nutzungen ungenügenden OeV-Erschliessung als problematisch erscheint die unbeschränkte Zulassung von Dienstleistungsbetrieben.

Ein gewisser Anteil an (produktionsbezogener) Dienstleistungsnutzung ist durchaus mit dem Richtplan vereinbar und verkehrlich lösbar. Reine Dienstleistungsbetriebe (zum Beispiel grosse Büronutzungen) in grösserem Umfang können jedoch eine Arbeitsplatzdichte generieren, die an diesem Standort aus kantonaler Sicht als nicht geeignet beurteilt wird. Wir empfehlen der Gemeinde, dies nochmals zu prüfen und entweder die Dienstleistungsnutzung im Areal zu beschränken oder neue grössere Dienstleistungsbetriebe an eine Verbesserung der OeV-Erschliessungsqualität zu binden. Aus fachlicher Sicht kann unter dieser Voraussetzung von einem Genehmigungsvorbehalt abgesehen werden, da ferner eine Umstrukturierung grösseren Umfangs zumindest mittelfristig nicht absehbar ist, grössere Vorhaben an einen Gestaltungsplan gebunden sind (Absatz 11 der neuen BNO-Bestimmung) und Verkehrskapazität jedenfalls zu klären ist (§ 32 BauG).

Ein Grossteil des Areals ist industriell/gewerblich genutzt. Die Gemeinden haben deshalb in Abs. 2 aufgenommen, dass bei bestehenden Betrieben maximal eine Intensivierung um 30 % zulässig ist, wobei Ersatzneubauten innerhalb des gesamten Nutzungsmasses zulässig sind. Wir empfehlen, im Planungsbericht noch zu erläutern, dass diese Regelung sich auf bestehende Grosslagerbauten sowie reine Logistikbetriebe bezieht (und nicht auf alle bestehenden Betriebe).

### **3.5 Störfall Chemia AG Brugg**

Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013 (<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/02817/>) befindet sich die Arbeitszone "Rütenen" im Konsultationsbereich (= 100 Meter) der Chemia Brugg AG.

Die Chemia Brugg AG hat im Jahre 2000 eine Risikoermittlung (RE) nach Störfallverordnung erstellt, die im September 2011 durch das Ingenieurunternehmen Basler & Hofmann AG, Zürich, einschliesslich Risikosituation aktualisiert wurde.

Im Kapitel 5 der aktualisierten Beurteilung des Kurzberichtes (19. April 2012) "Schlussfolgerungen und weiteres Vorgehen" wurde unter anderem festgehalten, dass "...die Annahme nach wie vor zulässig ist, dass eine schwere Schädigung der Bevölkerung oder der Umwelt nicht ausgeschlossen werden kann. Gemäss dem Kontrollbericht der RE vom 24. April 2003 ist das Risiko tragbar, und es waren keine zusätzlichen Sicherheitsmassnahmen erforderlich. Als Auflage wurde die Anpassung der Ereignisplanung und die Verteilung eines Notfall-Merkblatts an die betroffene Bevölkerung verlangt, was erstmals im Februar 2004 erfolgte und im Juni 2009 wiederholt wurde."

Wir empfehlen, im Planungsbericht aufzunehmen, dass wenn in demjenigen Teil der Arbeitszone Rütenen, der sich im Konsultationsbereich (= 100m) um die Chemia Brugg AG befindet, eine Veränderung der Personendichte geplant ist, dies risikorelevant sei. In diesem Fall ist gemäss dem Ablaufschema (S. 14) eine vertiefte Risikoabklärung (Schritt 3) vorzunehmen, so dass abgeschätzt werden kann, welche Anzahl Personen in welchem Abstand zur Chemia Brugg AG höchstens zulässig sind, damit das Risiko immer noch tragbar ist. Spätestens in einem Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden Massnahmen zu prüfen.

### **3.6 Siedlungsqualität**

Die geplante teilweise Umstrukturierung bedingt, dass eine gesamthaft gute Überbauungs- und Freiraumqualität gesichert werden kann. Insbesondere Hightech-Nutzungen haben meist hohe Ansprüche an die städtebauliche Gesamtqualität. Eine qualitätsvolle Überbauung soll mit § 25a Abs.4, 6, 9 und 10 BNO erreicht werden.

Im Gebiet sind Bauten bis zu einer Höhe von 370 m.ü.M., auf der Parzelle 2379 bis auf 375 m.ü.M. möglich. Es ist sinnvoll, das Gebiet mit einer möglichst hohen Dichte zu entwickeln. Die Qualitätsvorgaben in den Absätzen 9 und 10 sind im Grundsatz sachgerecht und zielführend. Die in Absatz 6 festgelegte Grünflächenziffer und die Anforderung, ab 20 Parkfelder eine mehrgeschossige Parkierung oder eine unterirdische Parkierung zu erstellen, unterstützen die Qualitätskriterien. Zweckmässig ist insbesondere, dass der Stadtrat Baugesuche durch eine unabhängige Fachperson auf Kosten der Gesuchsteller auf Übereinstimmung mit den qualitativen Bestimmungen überprüfen kann.

Damit jedoch bei einer solchen Dichte über das gesamte Gebiet ein hochwertiges Arbeitsquartier entsteht, empfehlen wir, die städtebaulichen Prinzipien (Bebauungsstruktur, Freiräume, attraktive Verbindungen für Fussgänger und Velofahrer etc.) möglichst frühzeitig mit einem Konzept zu konkretisieren. Basierend darauf können Gestaltungspläne, wie sie Absatz 11 fordert, auch über Teilgebiete erarbeitet werden.

### **3.7 Ökologische Ausgleichsmassnahmen**

Bezüglich ökologischen Ausgleichsmassnahmen muss unterschieden werden zwischen den Massnahmen im direkten Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt und den ökologischen Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzungsintensivierung in der Arbeitsplatzzone. Die ersten sind integrierender Bestandteil des Strassenbauprojekts und werden auch in diesem Verfahren verbindlich festgelegt.

Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen im Zusammenhang mit der Aufzoning werden im Planungsbericht Seite 10 beschrieben. Die geforderten Grünflächen dienen einerseits der Eingliederung ins Siedlungsgefüge. Sie sollen zudem einen wesentlichen Beitrag für attraktiv gestaltete Freiräume leisten. In der Regel soll die Hälfte dem ökologischen Ausgleich dienen. Dies ist sachgerecht.

### **3.8 Waldfeststellung/Waldausscheidung**

Das Strassenprojekt für die K 128 erfordert eine entsprechende Anpassung der Nutzungsplanung und eine Nachführung des Waldgrenzenplans in den Gemeinden Brugg und Windisch. Die verschiedenen Planungen (Strassenbauprojekt, Teilrevision der Nutzungsplanung, Rodungsplan Strassenbauprojekt, nachgeführter Waldgrenzenplan) werden gleichzeitig aufgelegt. Die Pläne sind aufeinander abgestimmt. Gestützt auf § 2 und 4 AWaV erfolgt die Nachführung des Waldgrenzenplans zusammen mit der Rodung für die K128 Südwestumfahrung Brugg.

### **3.9 Umweltschutz**

#### **3.9.1 Lärm**

Die Umzoning von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 USG nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden. Im Rahmen der nachfolgenden Gestaltungspläne muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 LSV sichergestellt werden. Dieser regelt die Erschliessung von Bauzonen in lärmbelasteten Gebieten. Dabei sind die Planungswerte die massgebenden Grenzwerte.

#### **3.9.2 Altlasten**

Ein Teil des Areals ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter den Nrn. AA4095.0010-1 (Deponie Rütene). Nach Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

#### **3.9.3 Abfallwirtschaft**

Von den geplanten Umzonungen ist auf Gemeindegebiet Brugg mit der Chemia Brugg AG eine Anlage mit abfallrechtlicher Betriebsbewilligung betroffen. Der Betrieb der Anlage ist in der neuen Zone weiterhin zulässig.

#### **3.9.4 Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Östlich der geplanten Arbeitszone Rütene verlaufen eine 132 kV-Hochspannungsfahrleitung und eine 15 kV-Hochspannungsfahrleitung der SBB. In einem Abstand von ca. 25 m beidseitig zur Fahrleitung wird der Anlagengrenzwert von 1 mT eingehalten.

### **3.10 Energie**

Windisch ist Energiestadt und Brugg hat vor kurzem eine Energieplanung erarbeitet. Um den Zielen einer effizienten Energienutzung gerecht zu werden, verlangt Absatz 7 der BNO-Vorschrift, mit dem Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen, das eine sparsame Energieverwendung, eine rationelle und umweltschonende Wärme- und Kälteerzeugung sowie den Umgang mit anfallender Abwärme

vorsieht. Der Heizungsbedarf und der Bedarf für Warmwasser sind in grösstmöglich mit erneuerbaren Energien abzudecken. Sofern vorhanden, kann der Anschluss an zentral hergestellter Energie verlangt werden. Dies unterstützt die Bestrebungen des Kantons zur effizienten Energienutzung.

### 3.11 Archäologie

Bodeneingriffe für künftige Baumassnahmen werden voraussichtlich die aktenkundige archäologische Fundstelle Nr. 68(A)2 "Raum Bahnhof-Aaraustrasse" (Südwest-Ausfallstrasse des römischen Legionslagers VINDONISSA mit Gräberfeld) und Nr. 68(A)6 "Zufahrt Fabrikareal Hunziker" (Brandgräber?) tangieren beziehungsweise beeinträchtigen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Bodeneingriffen noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften angetroffen werden; sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung fachgerecht untersucht werden.

Die Kantonsarchäologie ist daher bei nachfolgenden Verfahren (zum Beispiel Gestaltungsplan) zur Stellungnahme einzuladen, damit sie die notwendigen Auflagen zum Schutz der archäologischen Hinterlassenschaften einbringen kann.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbstständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie benachrichtigt werden (061 552 22 30/22).

### 3.12 § 25a Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorschriften in § 25a BNO sind sachgerecht und unterstützen die Zielsetzungen der Planung. Soweit die Absätze 1 und 2 qualitative Kriterien und unbestimmte Rechtsbegriffe (zum Beispiel "Intensivierung") verwenden, ist festzustellen, dass diese zwar interpretationsbedürftig sind, die planerische Absicht und die erwünschte Entwicklung aber angemessen abbilden und richtigerweise einen gewissen Anordnungsspielraum offen lassen.

## 4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

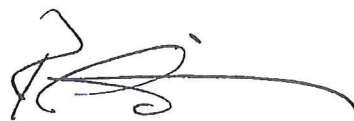
Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich die Voraussetzungen zur Genehmigung (Kriterien nach § 27 Abs. 2 BauG: Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt).

Der Vorprüfungsbericht enthält noch einzelne Hinweise im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Punkte im Sinne der voranstehenden Ausführungen zu berücksichtigen. Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden. Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung/-ausscheidung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.



Bernhard Fischer  
Sektionsleiter



Reto Candinas  
Kreisplaner