



Gemeinde Bremgarten

Aktualisierung Ortsplanung

Erläuterungen

Auflage

9. Februar 2010

BERZ HAFNER + PARTNER AG
Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

0825_Erläuterungen_Auflage.doc

Inhaltsverzeichnis

1. Warum eine Aktualisierung?	3
1.1 Baureglement	3
1.2 Zonenplan	4
1.3 Uferschutzplan	4
1.4 Richtplan Ortsentwicklung	5
2. Zielsetzungen	6
3. Die wesentlichen Änderungen	7
3.1 Baureglement und Zonenplan	7
3.2 Uferschutzplan	11
3.3 Richtplan Ortsentwicklung	12
4. Planungsprozess	13
5. Planerlassverfahren	14
5.1 Mitwirkung	14
5.2 Vorprüfung	15

1. Warum eine Aktualisierung?

Die grundlegenden Planungsinstrumente der Gemeinde Bremgarten (Zonenplan, Baureglement und Uferschutzplan) stammen aus dem Jahre 1991. Obwohl sich die gültigen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Bremgarten grundsätzlich bewährt haben, ist nach 19 Jahren die Zeit für eine umfassende Überarbeitung reif.

1.1 Baureglement

Neues kantonales Musterbaureglement als Auslöser

Das Baureglement hat seit seiner Inkraftsetzung insgesamt 7 Teilrevisionen erfahren. Die Vorschriften sind teilweise überholt und müssen den Anforderungen der Zukunft angepasst werden. Das Reglement präsentiert sich heute unübersichtlich, die Benutzerfreundlichkeit hat gelitten.

Im Jahre 2006 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung ein Musterbaureglement heraus gegeben. Ziel des Musterbaureglements ist es, die unterschiedlichen kommunalen Baureglemente in den bernischen Gemeinden mit einem möglichst vergleichbaren Aufbau zu gestalten. Damit will der Kanton einen Beitrag zur Harmonisierung der Bauvorschriften leisten und gleichzeitig deren Anwendung für Grundeigentümer, Bauherren und Architekten verbessern.

Der Gemeinderat von Bremgarten hat die Publikation des neuen Musterbaureglements zum Anlass genommen, um die Aktualisierung des Baureglements in die Wege zu leiten. Er hat zu diesem Zweck die Bau- und Betriebskommission beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Ortsplanungsbüro die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften von 1991 inhaltlich zu überarbeiten und nach den Vorgaben des Musterbaureglements neu zu strukturieren.

Verschiebung der inhaltlichen Schwerpunkte

In den vergangenen 19 Jahren haben sich die raumentwicklungspolitischen Verhältnisse in der Gemeinde Bremgarten stark verändert. Mit Ausnahme des Fussachers als strategische Reserve ist Bremgarten heute weitgehend überbaut. Ein weiteres Wachstum in die Fläche ist nicht mehr möglich. Zudem entwickelte sich Bremgarten seit 1991 mehr und mehr zum reinen Wohnstandort. Themen wie Innere Verdichtung, optimale Nutzung der noch vorhandenen Entwicklungsspielräume, Energieeffizienz, Schonung unserer Umwelt, Erhaltung des Naherholungsraumes, Gestaltung des öffentlichen Raums sowie Sicherstellung einer hohen architektonischen Qualität in unserer gebauten Umwelt haben stark an Bedeutung gewonnen. Mit der Revision des Baureglements besteht die Chance, dieser Schwerpunktverlagerung auch auf reglementarischer Ebene Rechnung zu tragen.

Gesetzliche Anpassungen notwendig

Seit 1991 haben auf kantonaler Ebene verschiedene für das Bau- und Planungswesen wichtige Erlasse wesentliche Anpassungen erfahren. Die Überarbeitung des Baureglements bietet die Gelegenheit, die kommunalen Vorschriften der aktuellen Gesetzgebung anzupassen.

1.2 Zonenplan

Überarbeitung Baureglement bedingt Überarbeitung Zonenplan

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Bremgarten. Die beiden Instrumente gehören eng zusammen und weisen vielfältige inhaltliche Verknüpfungen auf. Die Überarbeitung der Planungs- und Bauvorschriften macht zwingend gewisse Anpassungen am Zonenplan erforderlich, wenn die Struktur des kantonalen Musterbaureglements eingehalten werden soll. Aus diesem Grund ist der Zonenplan von 1991 ebenfalls in die Aktualisierung einbezogen worden.

Einbezug der schützenswerten Naturobjekte und naturnahen Lebensräume

Im Zonenplan sind die grundeigentümergebundene Nutzungszonen dargestellt. Diese können je nach Situation von Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert werden. Gemäss Musterbaureglement sind im Gegensatz zu früher auch die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte von lokaler Bedeutung Bestandteil des Zonenplans. Dies hat den Gemeinderat veranlasst, den Schutzplan aus der kommunalen Grünplanung von 1995 zu überarbeiten und die aktuell schützenswerten Objekte in den neuen Zonenplan zu integrieren.

1.3 Uferschutzplan

Handlungsbedarf bezüglich Ufersanierung und Hochwasserschutz

Die 12 Massnahmen aus dem Realisierungsprogramm der Uferschutzplanung von 1991 sind weitgehend umgesetzt. Trotz respektablen Leistungen der Gemeinde in Sachen Uferschutz stehen wir heute vor dringenden Aufgaben. Die Aareufer sind stellenweise in einem bedrohlichen Zustand und müssen dringend saniert werden. Insbesondere die Unterspülungen in der Aeschenbrunnmatt und der Seftau erfordern ein rasches Handeln. Wie die letzten Jahre mehr als deutlich gezeigt haben, besteht auch ein ausgewiesener Handlungsbedarf im Hochwasserschutz. Wenn die gezielten Umsetzungsmassnahmen der letzten 19 Jahre nicht einfach der Not gehorchend als Flickwerk weitergeführt werden sollen, drängt sich eine Revision der Uferschutzplanung auf.

Raumbedarf für Fliessgewässer

Auch auf gesetzlicher Ebene besteht Handlungsbedarf. Zwischenzeitlich erfolgte Korrekturen an der Gewässerschutz- und der Wasserbauverordnung führen dazu, dass die Uferschutzvorschriften überprüft und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden müssen. Insbesondere sind die Gemeinden dazu verpflichtet, in ihren Nutzungsplanungen den Raumbedarf für Fliessgewässer zu sichern.

Zukunftsgerichtetes Realisierungsprogramm

Die Revision der Uferschutzplanung erlaubt es, den Handlungsbedarf am Aareufer für die nächsten 15 Jahre zu eruieren, in einen nachvollziehbaren Gesamtzusammenhang zu bringen und mit Prioritäten zu versehen. Sämtliche Faktoren, die bei der Ufergestaltung neu mitspielen, können planerisch aufeinander abgestimmt werden.

Mit der Erstellung eines zukunftsgerichteten Realisierungsprogramms schafft die Revision die Subventionsgrundlage für konkrete Umsetzungsprojekte. Ohne diese konkrete Massnahmenplanung können keine weiteren Unterstützungen aus dem Fonds des See- und Flussufergesetzes erwartet werden.

1.4 Richtplan Ortsentwicklung

Überprüfung von bestehenden Richtplanungen und Planungskonzepten

Neben den *grundeigentümergebundenen* Planungsinstrumenten (Baureglement, Zonenplan, Uferschutzplan und Uferschutzvorschriften) verfügt die Gemeinde Bremgarten auch über eine ganze Reihe *behördenverbindlicher* Richtpläne und Konzepte. Diese sind teilweise veraltet, umgesetzt oder inhaltlich überholt:

- Erschliessungsrichtplan I (Öffentlicher Verkehr, Privatverkehr, Fusswegnetz) vom März 1976
- Erschliessungsrichtplan II (Wasserversorgung, Kanalisation) vom März 1976
- Grünplanung Bremgarten (Landschaftskonzept, Richtplan, Massnahmenplan und Massnahmenblätter) vom Februar 1995
- Teilrichtplan ökologische Vernetzung vom Oktober 2004

Andererseits hat die Gemeinde in den letzten Jahren mehrere aktuelle Planungsinstrumente erarbeitet, welche die Leitplanken für die Entwicklung der zentralen Dorfteile setzen:

- Konzept- und Massnahmenplan Zentrum vom Oktober 2005
- Konzept Parkierung vom April 2006
- Konzept Langsamverkehr vom April 2006

Der Gemeinderat hat die Überarbeitung der Ortsplanung zum Anlass genommen, um die oben stehenden Richtplanungen und Konzepte auf ihre Aktualität und Zukunftstauglichkeit zu überprüfen. Die Überprüfung führte zu folgendem Ergebnis:

- Die Erschliessungsrichtpläne aus den 70er Jahren sind überholt und werden ersatzlos aufgehoben.
- Die Inhalte der Grünplanung aus den 90er Jahren sind durch die konsequente Umsetzungsarbeit der Gruppe für Natur und Landschaft zu einem guten Teil realisiert worden oder haben aus anderen Gründen ihre Aktualität verloren. Der verantwortliche Grünplaner hat sich deshalb nach eingehender Analyse dazu entschlossen, die revisionsbedürftigen flächendeckenden Grünplanungsinstrumente aufzuheben und durch Massnahmen zu ersetzen, welche auf die Grünräume und Grünkorridore von übergeordneter Bedeutung fokussieren.
- Die sechsjährige Umsetzungsphase der agrarökologischen Vernetzungsplanung läuft aus. Der Teilrichtplan ökologische Vernetzung von 2004 wird deshalb überarbeitet und auf die nächste Sechsjahresperiode ausgerichtet.
- Die Inhalte der jüngeren Konzepte (Zentrum, Parkierung, Langsamverkehr) von 2005 bzw. 2006 behalten ihre Gültigkeit und sollen in geeigneter Form in die aktualisierte Ortsplanung übernommen werden.

Vorgaben aus regionalen Richtplänen und Konzepten

Nebst den kommunalen Richtplänen und Konzepten sind auch die regionalen Richtpläne im Hinblick auf allfällige Vorgaben für die Aktualisierung der Ortsplanung konsultiert worden:

- Die für Bremgarten relevanten Massnahmen aus dem *regionalen Richtplan Naherholung und Landschaft von 2004* sind entweder in die Uferschutzplanung integriert worden oder werden im Rahmen des laufenden teilregionalen Projekts „Aareschlaufen“ weiter vertieft.
- Das *regionale Hochhauskonzept von 2009* verpflichtet die darin involvierten Gemeinden, sich mit der Hochhausfrage auseinanderzusetzen. Bremgarten figuriert auf der Richtplankarte als sogenannter Ausschlussraum, in welchem Hochhäuser (Gebäude mit mehr als 8 Geschossen bzw. einer Höhe von über 30 m) nicht bewilligungsfähig sind.

Verdichtung zu einem einzigen Richtplan

Der Gemeinderat hat sich vorgenommen, die verbleibenden Inhalte auf das Wesentliche zu konzentrieren und in einen räumlichen Gesamtzusammenhang zu stellen. Entstanden ist dabei der Richtplan Ortsentwicklung, welcher als behördenverbindliches Instrument die Grundzüge und Schwerpunkte der kommunalen räumlichen Entwicklung in einem einzigen Plan zusammenfasst.

2. Zielsetzungen

Aktuelle Planungsinstrumente

Mit der Aktualisierung der Ortsplanung möchte der Gemeinderat seine wichtigsten Planungsinstrumente inhaltlich und formal auf den neusten Stand bringen und so die Voraussetzungen für eine qualitativ erfolgreiche Ortsentwicklung schaffen. Es geht darum, à jour zu sein und der Bevölkerung zukunftsgerichtete bau- und planungsrechtliche Grundlagen anbieten zu können.

Keine Neueinzonungen

Im Gegensatz zu einer üblichen Ortsplanungsrevision sind im Rahmen der Aktualisierung aus verschiedenen Gründen keine Neueinzonungen vorgesehen.

In Bremgarten ist in den letzten Jahren viel gebaut worden. Auf dem Bodenacher, dem Kalchacker sowie in der Aeschenbrunnmatt sind neue Siedlungen bzw. Siedlungsteile mit relativ hoher Dichte entstanden. Als Folge davon ist die Bevölkerung auf über 4'000 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Dieser Entwicklungsschub muss in den nächsten Jahren vorerst einmal verdaut und konsolidiert werden.

Trotz reger Bautätigkeit verfügt Bremgarten immer noch über eine erhebliche Fläche an unüberbautem Bauland. Die vorhandenen Restkapazitäten für Wohnen belaufen sich auf rund 2.5 ha. Grössere Flächen für Arbeitsnutzungen werden in Bremgarten nicht mehr nachgefragt, wie die seit längerer Zeit leer stehenden Räumlichkeiten im Dorfkern belegen. Die unüberbauten Restkapazitäten für Arbeiten finden sich ausschliesslich in der Mischzone und betragen theoretisch noch rund 3'000 m².

Die zusätzliche Einzonung von Bauland auf Gemeindegebiet von Bremgarten ist praktisch nur noch auf dem Fussacker (Ebene zwischen der Siedlung Bodenacher und dem Sportplatz) möglich. Gemäss Leitbild zur nachhaltigen Entwicklung von 2006 stellt dieses gemeindeeigene Areal eine strategische Reserve dar und bleibt deshalb bis auf weiteres in der Landwirtschaftszone.

3. Die wesentlichen Änderungen

3.1 Baureglement und Zonenplan

Das Wichtigste in Kürze

Mit der aktualisierten Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) werden die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde nach einer vom Kanton vorgegebenen Struktur einfach und klar formuliert.

Die formale Gliederung in normative Inhalte und erläuternde Hinweise einerseits sowie der konsequente Verzicht auf die Wiederholung des übergeordneten Rechts andererseits verbessert die Übersichtlichkeit. Die Anzahl unterschiedlicher Bauzonen wird deutlich reduziert, was die Verständlichkeit erhöht und die Orientierung erleichtert. Die Nutzungsbestimmungen werden konsequent von den überlagernden Bau- und Nutzungsbeschränkungen getrennt. Die Vermischungen aus dem alten Baureglement werden eliminiert. Besonders Gewicht wird auf die Qualität des Bauens und Nutzens gelegt. Diesem Aspekt wird neu ein eigenes Kapitel gewidmet.

Tendenziell führt die Aktualisierung zu einer Liberalisierung der Vorschriften und verschafft sowohl der Baubewilligungsbehörde als auch den Bauenden mehr Spielraum. Das revidierte Baureglement zeigt auf, wie dieser Spielraum mittels Beurteilungskriterien und Qualitätssicherungselementen genutzt werden kann. Pièce de résistance ist in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Wohlen und Kirchlindach die Schaffung einer unabhängigen Fachberatung, welche die Baubewilligungsbehörde bei heiklen Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung unterstützt.

Bauzonen generell

Die Anzahl unterschiedlicher Bauzonen wird von 10 auf 7 Einheiten reduziert, was die Lesbarkeit des Zonenplans deutlich verbessert.

Wohnzonen

Die bisherige Unterscheidung in Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhauszonen entfällt. Neu gibt es nur noch ein- oder zweigeschossige Wohnzonen. In Zukunft kann der Bauende somit frei wählen, ob er in der zweigeschossigen Wohnzone ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus realisieren will. Der maximal zulässige Anteil an stillem Gewerbe wird generell von bisher 30% auf neu 50% erhöht.

Wohn- und Gewerbezone

Die bisherige Wohn- und Gewerbezone wird neu zur Mischzone. Die bisherigen, eher restriktiven Nutzungsvorschriften (Wohnanteil pro Parzelle maximal 50%, gleichzeitige Erstellung von Gewerbe- und Wohnnutzung, Verbot von reinen Lagerbauten) entfallen. Damit wird der verminderten Nachfrage an gewerblicher Nutzung Rechnung getragen.

Dorfzone

Die bisherige Dorfzone Stuckishaus wird aufgelöst. Das Gebiet wird neu einer Grundnutzung (zweigeschossige Wohnzone nördlich der Kalchackerstrasse, Mischzone resp. Überbauungsordnung südlich der Kalchackerstrasse) zugeordnet. Die bisherigen, auf den Ortsbildschutz ausgerichteten Vorschriften werden durch die Zuweisung zu einem Ortsbilderhaltungsgebiet in ähnlicher Form beibehalten.

Sonderzonen

Die bisherigen Sonderzonen (Terrassensiedlungen Ländlistrasse und Bündackerstrasse) werden bei gleich bleibenden Nutzungsmöglichkeiten neu als Terrassenhauszone und Strukturierungsgebiet ausgeschieden. Die beiden Gebiete werden nutzungsmässig neu der eingeschossigen Wohnzone zugeordnet und zusätzlich als Strukturierungsgebiet ausgeschieden. Durch die Bezeichnung als Strukturierungsgebiet können die bisherigen Vorschriften in ähnlicher Form beibehalten werden.

Zonen für öffentliche Nutzungen

Die Vorschriften für die bestehenden öffentlichen Nutzungen sind überarbeitet, vereinfacht und nach den Vorgaben des Musterbaureglements strukturiert worden. Neu ist die Parzelle der Buswartehalle in der Schlosskurve (bisher Grünzone) der Zone für öffentliche Nutzungen zugewiesen worden.

Grünzonen

Die bisher acht Grünzonen werden anzahlmässig stark reduziert. Die Gebiete, welche aus der Grünzone entfallen (Parz. Nr. 386 Neubrück, Nr. 796 Terrassenhaussiedlung Bündackerstrasse, Nr. 939 Hangweg und Nr. 46 Chutzengut) werden der angrenzenden Bau- bzw. Landwirtschaftszone zugeordnet.

Gartenbauzone

Die 1991 zum Schutz der ansässigen Gartenbaubetriebe eingeführte Gartenbauzone wird aufgehoben, weil die betroffenen Grundeigentümer ihre Areale in den vergangenen Jahren auf eigenen Wunsch in die Wohnzone umgezogen haben.

Zonen mit Planungspflicht

Bremgarten kennt vier verschiedene Zonen mit Planungspflicht (Kalchackerhof, Kiesgrube, Halen und Seftau). Im Rahmen der Aktualisierung sind die Vorschriften überarbeitet, vereinfacht, wo nötig ergänzt und gemäss Musterbaureglement strukturiert worden, ohne dabei die Inhalte substantiell zu verändern.

Zone mit Planungspflicht Chutzenstrasse

Zusätzlich ist im Zentrum eine neue Zone mit Planungspflicht geschaffen worden. Der Perimeter umfasst die Parzellen der Post, der Gärtnerei Schumacher sowie den Dorfplatz. Zweck dieser neuen Zone sind Weiterentwicklung und Abschluss der Zentrumsüberbauung.

Baupolizeiliche Masse

Die Grenzabstände werden generell leicht reduziert. Damit wird der bauliche Spielraum für die Grundeigentümer erhöht und die innere Verdichtung gefördert. Einzig der grosse Grenzabstand in der Mischzone wird von 8m auf 10m erhöht (Anpassung an die Masse der entsprechenden zweigeschossigen Wohnzone). Die bisherige Regelung für bewohnte An- und Nebenbauten wird mit leicht reduzierten baupolizeilichen Massen beibehalten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden leicht erhöht.

Auf die bisherige Festlegung einer maximalen Hauptbaulänge wird in Zukunft verzichtet. Im Gegenzug werden dafür die maximalen Gebäudelängen reduziert.

Dachausbau

Nach bisherigem Reglement war der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum bei dreigeschossigen Gebäuden nur auf der halben Grundrissfläche zulässig. Im Interesse einer optimalen Nutzung der Bauvolumen wird inskünftig auf diese Einschränkung verzichtet.

Attika

Nach neuem Baureglement dürfen Attikageschosse zweiseitig bündig an die darunter liegende Gebäudefassade angebaut werden, was zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität (grössere Terrassenfläche auf der besonnten Seite) führt.

Bau- und Aussenraumgestaltung

Bremgarten ist weitgehend gebaut. In Zukunft wird es vor allem darum gehen, die Qualität der bestehenden Siedlungen zu fördern. Die Bau- und Aussenraumgestaltung wird deshalb stärker als bisher gewichtet. Das neue Baureglement legt die Kriterien fest, welche bei der Beurteilung der Eingliederung von Bauten und Anlagen in die Umgebung berücksichtigt werden müssen. Im Weiteren enthält es Vorschriften zur Stellung der Bauten, zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zum Umgang mit Reklamen. Insbesondere die Regelungen zur Dachgestaltung sind sehr differenziert formuliert, um eine gute Gesamtwirkung der Dachlandschaft auf das Ortsbild zu gewährleisten.

Um die Qualität der Aussenraumgestaltung sicher zu stellen, ist mit jedem Baugesuch auch ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume einzureichen.

Nachhaltigkeit

Mit dem neuen Baureglement will der Gemeinderat auch einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Bauwesen leisten. Diesem Ziel wird mit der Einführung von Vorschriften zum ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet, zur Energie und zur Luftreinhaltung Rechnung getragen. Der Energieartikel zielt auf einen effizienten Energieeinsatz und die Förderung erneuerbarer, emissionsarmer Energien ab. Unter Anderem postuliert er die Anschlusspflicht an das Gasnetz oder das Wärmekollektiv, soweit dies zweckmässig und zumutbar ist.

Qualitätssicherung

Neu wird auch der Aspekt der Qualitätssicherung im Baureglement verankert. Dies geschieht einerseits mit der Schaffung einer unabhängigen Fachberatung für heikle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung. Andererseits wird die Gemeinde dazu verpflichtet, die Durchführung von qualifizierten Verfahren (beispielsweise Architekturwettbewerbe) zu fördern.

Ortsbilderhaltungs- und Strukturerhaltungsgebiete

Die Ortsbilderhaltungsgebiete entsprechen den früheren Ortsbildschutzgebieten. Ausscheidung und Abgrenzung richten sich nach den im Bauinventar der Gemeinde Bremgarten vermerkten Baugruppen. Die bisherigen Ortsbildschutzgebiete Felsenbrücke, Ländli und Birchihof fallen weg. Der Perimeter des Ortsbildschutzgebietes Schloss wird auf die ganze Schlosshalbinsel ausgedehnt.

Neu sind die Strukturerhaltungsgebiete, welche nicht primär den Schutz der einzelnen Bauten, sondern die Erhaltung und Weiterentwicklung der quartiertypischen Strukturmerkmale zum Ziel haben. Dieser Kategorie sind die Terrassenhaussiedlungen Ländli und Bündackerstrasse sowie das Quartier Altersheim/Oberstufe/Kirchgemeindegäuser zugeordnet worden.

Baudenkmäler

Das neue, von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar 2006 bezeichnet abschliessend die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler. Das Bauinventar ersetzt die Liste der geschützten Einzelobjekte von 1991.

Der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, das Bauinventar für behördenverbindlich (und nicht für grundeigentümergebunden) zu erklären. Die Baudenkmäler sind deshalb im Richtplan Ortsentwicklung (und nicht im Zonenplan) vermerkt. Die definitive Abklärung der Schutz- bzw. Erhaltenswürdigkeit eines Gebäudes erfolgt im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens.

Schutz der Natur- und Kulturlandschaft

Weitere schützenswerte Natur- und Kulturobjekte werden neu nicht mehr in einem gesonderten Schutzplan, sondern direkt entweder im Zonen- oder im Uferschutzplan festgelegt. Es handelt sich dabei um Elemente wie historische Verkehrswege, archäologische Schutzgebiete, markante Einzelbäume, naturnahe Lebensräume sowie weitere natur- und kulturgeschichtliche interessante Objekte wie Findlinge, geologische Aufschlüsse oder der ehemalige Burggraben auf der Schlosshalbinsel. Ausserdem wird ein Artikel ins Baureglement aufgenommen, der den Umgang mit gebietsfremden und schädlichen Pflanzen regelt.

Landschaftsschongebiet

Das heutige Landschaftsschutzgebiet auf dem Birchi-Plateau bleibt in seiner bisherigen Ausdehnung als Landschaftsschongebiet bestehen. Das Landschaftsschongebiet ist nicht in erster Linie auf die ökologische Aufwertung ausgerichtet.

Im Fokus steht vor allem die Erhaltung dieser Landschaftskammer von herausragender Eigenart und Schönheit mit unverbaute Weitsicht auf Stadt und Alpen und entsprechend hohem Erholungswert. Der Birchihof (bisher als Ortsbildschutzgebiet deklariert) wird neu ins Landschaftsschongebiet integriert.

Eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung des Plateaus bleibt weiterhin gewährleistet. Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass das Birchigut auch im härter werdenden landwirtschaftlichen Strukturwandel als produzierender Betrieb bestehen kann.

Förderungsmassnahmen

Das neue Baureglement verpflichtet die Gemeinde zur Förderung und Unterstützung von Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes und der Landschaft. Der Gemeinderat unterhält dazu einen Ortsbild- und Landschaftsfonds und kann zu diesem Zweck eine Spezialfinanzierung äufnen.

3.2 Uferschutzplan

Raumbedarf Fliessgewässer

Der grundlegende Unterschied zur Uferschutzplanung von 1991 besteht in der vom Kanton geforderten Neudefinition des Raumbedarfs für Fliessgewässer.

Ziel dieser Neudefinition ist es, entlang der Aare den erforderlichen Raumbedarf für Massnahmen des Hochwasserschutzes zu sichern, das Gewässer und seiner Ufervegetation zu schützen, eine sachgerechte Pflege und Aufwertung der Ufergehölze und Uferböschungen zu gewährleisten sowie die ökologische Vernetzung entlang des Gewässers zu fördern.

Für einen Fluss in der Grössenordnung der Aare bei Bremgarten beträgt der theoretische Raumbedarf für Fliessgewässer rund 50 Meter. Es ist klar, dass eine derartige Abgrenzung angesichts der effektiven topografischen Verhältnisse wenig Sinn macht. Der Raumbedarf ist deshalb vor Ort situationsbezogen festgelegt worden.

Die Abgrenzung des Raumbedarfs für Fliessgewässer ist für die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten von grosser Bedeutung. Innerhalb dieses Bereichs (im Uferschutzplan als Sektor a bezeichnet) gilt ein strenges Bauverbot, das auch bewilligungsfreie Bauten einschliesst. Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten bleibt aber gewährleistet.

In allen anderen Bereichen des Uferschutzplans (übrige Uferschutzzone und überbautes Gebiet mit Baubeschränkungen) ist weiterhin eine unterschiedlich intensive bauliche Nutzung möglich, die in Form von insgesamt sechs weiteren Sektoren differenziert geregelt wird.

Spezialfall Seftau

Spielraum zur Ausdehnung des Raumbedarfs für Fliessgewässer besteht einzig in der Seftau. Die für die Überarbeitung der Uferschutzplanung zuständige Gruppe für Natur und Landschaft hat sich eingehend mit dieser Frage befasst und mehrere Abgrenzungsvarianten entwickelt.

Planungskommission und Gemeinderat haben sich schliesslich für die nun vorliegende Kompromisslösung entschieden, welche grosszügige Renaturierungsmassnahmen ermöglicht und gleichzeitig den flächenmässig etwas reduzierten Fortbestand der Familiengartennutzung gewährleistet.

Gestaltung der Gartenstützmauern

Zur Verbesserung der landschaftlichen Qualität wird in den revidierten Uferschutzvorschriften auf gewissen, im Uferschutzplan gekennzeichneten Uferabschnitten Parzellen übergreifend eine möglichst einheitliche Gestaltung der Gartenstützmauern angestrebt. Die Gemeinde möchte dazu entsprechende Gestaltungsrichtlinien erlassen. Die neue Regelung ersetzt die komplizierten baupolizeilichen Höhen- und Abstandsnormen für Einfriedungen und Stützmauern aus dem Jahre 1991.

Vereinfachung

Insgesamt werden die neuen Uferschutzvorschriften deutlich vereinfacht. Im Vordergrund stehen die Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung der Uferlandschaft. Ins Detail gehende Bestimmungen werden nach Möglichkeit vermieden. Die bisherige Uferbaulinie wird gemäss Forderung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung zwar beibehalten, aber weniger restriktiv ausgelegt. Die landseitige Grünflächenziffer wird aufgehoben (bisher 50%), die uferseitige wird von bisher 80% auf 50% reduziert.

3.3 Richtplan Ortsentwicklung

Inhalte

Der Richtplan Ortsentwicklung fasst als behördenverbindliches Instrument die Grundzüge und Schwerpunkte der kommunalen räumlichen Entwicklung in einem einzigen Plan zusammen. Er macht Aussagen zu folgenden Themen:

- Entwicklung des Dorfkerns
- Grünkorridor Altersheim - Kalchackerhof
- Zentral gelegene Bewegungs- und Grünräume
- Kulturhistorischer Siedlungsschwerpunkt Schlosshalbinsel
- Grünachsen von übergeordneter Bedeutung
- Ökologischer Vernetzungskorridor Obere Hangkante
- Ökologischer Vernetzungskorridor Aareufer
- Gebiete mit Befreiung der Prüfungspflicht über einen Anschluss ans Wärmekollektiv bzw. Gasnetz
- Hauptachsen Langsamverkehr (Fussgänger und Velo)
- Weitere wichtige Langsamverkehrsverbindungen
- Offizielles Wanderwegnetz

Er wird durch einen Richttext ergänzt, welcher die oben stehenden Inhalte (Ausgangslage, Grundlagen, Ziel und Massnahmen) beschreibt. Gemeinderat und Kommissionen sind dazu verpflichtet, die im Richttext enthaltenen Festlegungen bei sämtlichen raumrelevanten Entscheidungen zu berücksichtigen.

Hinweise

Als Ergänzung zum Zonenplan sieht das neue Musterbaureglement des Kantons einen so genannten Hinweisplan vor. Darin sind weitere Gebiete und Objekte mit grundeigentümerverbindlichen Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgehalten, welche durch ein von der Gemeinde unabhängiges, übergeordnetes Verfahren erlassen werden. Es sind dies

- sämtliche schützens- und erhaltenwerte Bauten gemäss Bauinventar der Gemeinde Bremgarten
- das Naturschutzgebiet Hoger
- sämtliche Hecken, Feld- und Ufergehölze
- die Aare als offenes Fliessgewässer
- Wald

Aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet der Gemeinderat auf die Erstellung eines separaten Hinweisplans. Die oben stehenden Hinweise werden der Einfachheit halber auf dem Richtplan Ortsentwicklung dargestellt.

4. Planungsprozess

Die vorliegende Aktualisierung von Zonenplan, Baureglement und Uferschutzplanung sowie die Erarbeitung des Richtplans Ortsentwicklung sind das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses, an welchem mehrere Gemeindegremien engagiert mitgearbeitet haben.

Für die Überarbeitung von Baureglement und Zonenplan hat die Bau- und Betriebskommission einen Ausschuss (**Arbeitsgruppe Baureglement**) eingesetzt. Dieser hat sich bis zur Mitwirkung an insgesamt 10 Arbeitssitzungen eingehend mit der Materie befasst und in mehreren Arbeitsschritten den Mitwirkungsentwurf erarbeitet. Zuerst sind die einzelnen Vorschriften des bisherigen Baureglements einer Erfolgskontrolle unterzogen worden. Was sich bewährt hat, ist in einem nächsten Schritt in die Struktur des Musterbaureglements umgegossen worden. In einem dritten Schritt erfolgte die Detaildiskussion dieses Grobentwurfs unter der Vorgabe, nur dort von den Formulierungen des Musterbaureglements abzuweichen, wo dies auch ausreichend begründet werden konnte. In einem letzten Schritt beschäftigte sich die Arbeitsgruppe mit der inhaltlichen und formalen Detailabstimmung der aktualisierten Grundordnung.

Die **Bau- und Betriebskommission** hat anschliessend den fertigen Entwurf der Arbeitsgruppe Baureglement beraten und wo nötig bereinigt.

Die Revision der Uferschutzplanung mit Realisierungsprogramm lag mit fachlicher Unterstützung durch den Grün- und den Ortsplaner in der Verantwortung der **Gruppe für Natur und Landschaft**. Die Überarbeitung hat auch hier eine ganze Reihe von Arbeitssitzungen erforderlich gemacht.

Das gesamte, aufeinander abgestimmte Instrumentarium ist am Ende der Entwurfsphase von der **Planungskommission** (in Bremgarten mit strategischer Funktion) durchberaten und schliesslich vom **Gemeinderat** zur Mitwirkung verabschiedet worden.

5. Planerlassverfahren

5.1 Mitwirkung

Der Entwurf zur Aktualisierung der Ortsplanung Bremgarten wurde vom 2. – 27. März 2009 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Das Dossier umfasste folgende Dokumente:

Grundordnung:

- Baureglement
- Zonenplan
- Hinweisplan (neu Richtplan Ortsentwicklung)
- Erläuterungen zum Hinweisplan (neu Richttext zum Richtplan Ortsentwicklung)

Uferschutzplan:

- Uferschutzplan
- Uferschutzvorschriften
- Gestaltungsrichtlinien (gemäss Art. 9 der Uferschutzvorschriften)
- Realisierungsprogramm
- Erläuterungen zur Uferschutzplanung

Allgemein:

- Erläuterungen zur Mitwirkung
- Erläuterungen zur Vorprüfung

Am 5. März 2009 konnten sich die Bürgerinnen und Bürger anlässlich einer gut besuchten öffentlichen Orientierungsveranstaltung aus erster Hand durch den zuständigen Ressortvorsteher Bau und Planung, den Präsidenten der Bau- und Betriebskommission und den Ortsplaner über das Geschäft orientieren lassen, Fragen stellen und über strittige Punkte diskutieren.

Zusätzlich erteilte der Ressortvorsteher Bau und Planung mit Unterstützung des Orts- und des Grünplaners am 16. und 18. März 2009 während je zwei Stunden im kleinen Kreis Auskunft. Dieses Angebot nahmen an beiden Tagen je rund 10 Personen in Anspruch.

Insgesamt sind beim Gemeinderat 24 schriftliche Mitwirkungseingaben eingereicht worden. Sie zeigen, dass die Aktualisierung der Ortsplanung insgesamt sowie die Entwürfe für die einzelnen Planungsinstrumente im Grundsatz unbestritten sind.

Zonenplan und Hinweisplan werden nur ganz vereinzelt thematisiert. Inhaltlich fokussieren die Stellungnahmen auf ausgewählte Aspekte des Baureglements sowie der Uferschutzplanung.

Bei letzterer sorgen vor allem die Abgrenzung des Raumbedarfs für Fließgewässer (Sektor a) und die zukünftige Nutzung der Seftau für Diskussionsstoff.

Im April 2009 haben sich die verantwortlichen Gremien (vgl. Kap. 4) intensiv mit den einzelnen Kritikpunkten, Anregungen und Forderungen auseinandergesetzt und dazu Stellung genommen (vgl. dazu den separaten Mitwirkungsbericht). Die Ergebnisse sind in die weiteren Planungsarbeiten eingeflossen.

5.2 Vorprüfung

Das Dossier zur Aktualisierung der Ortsplanung Bremgarten ist am 30. Juni 2009 beim Kanton zur Begutachtung eingereicht worden. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 21. September 2009. Neben dem Amt für Gemeinden und Raumordnung haben sich folgende Ämter und Fachstellen zu den Planungsakten geäußert:

- Amt für Wald
- Oberingenieurkreis II
- Archäologischer Dienst
- Amt für Wasser und Abfall
- Amt für Umweltkoordination und Energie
- Denkmalpflege
- Naturschutzinspektorat
- Fischereinspektorat
- Jagdinspektorat
- Verein Region Bern

Die Ergebnisse aus der Vorprüfung sind wie bereits nach der Mitwirkung in den verantwortlichen Gremien der Gemeinde (vgl. Kap. 4) besprochen und anschliessend anlässlich von zwei Gesprächen (4. Dezember 2009 und 5. Februar 2010) mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung bereinigt worden. Inhaltlich wurden gestützt auf diese Gespräche nebst der Bereinigung technischer Einzelheiten im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

Allgemein

- Konsequenter getrennte Darstellung der grundeigentümergehörigen Inhalte entweder auf dem Zonenplan oder auf dem Uferschutzplan; keine Überschneidungen resp. Doppelspurigkeiten
- Überführung des bisherigen Hinweisplans in einen eigenständigen behördenverbindlichen Richtplan Ortsentwicklung mit integrierten Hinweisen; Überführung der bisherigen Erläuterungen zum Hinweisplan in einen behördenverbindlichen Richttext mit Erläuterungen zu den integrierten Hinweisen

Baureglement und Zonenplan

- Schaffung einer eigenständigen Terrassenhauszone für die Terrassensiedlungen Ländli und Bündacker (vorher Wohnzone 1)
- Umzonung der beiden Parzellen Nr. 58 und 59 von der Wohn- in die Mischzone
- Verzicht auf die ZPP Bodenacher (bleibt eine Überbauungsordnung in der Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung)
- Verschiedene Ergänzungen in den ZPP-Vorschriften Kalchackerhof, Kiesgrube, Halen, Seftau und Chutzenstrasse
- Anpassungen am Energieartikel (Art. 422 BR): Verzicht auf die Vorschrift des Bauens nach Minergie-Standard; Verzicht auf die Vorschrift, dass Gebiete mit Befreiung von der Prüfung der Anschlusspflicht an das Gas- oder Fernwärmenetz im Richtplan Ortsentwicklung zu bezeichnen sind
- Einführung eines zusätzlichen Artikels im Baureglement, welcher den Bauabstand gegenüber Hecken sowie Feld- und Ufergehölzen regelt
- Einführung eines zusätzlichen Artikels im Baureglement, welcher den Umgang mit gebietsfremden und schädlichen Pflanzen regelt.

Uferschutzplanung

- Ausrichtung von Aufbau und Nomenklatur der Uferschutzplanung auf die kantonale See- und Flussufergesetzgebung
- Wiedereinführung der Uferbaulinie mit einer uferseitigen Grünflächenziffer von 50%
- Parzelle Nr. 95: Geringfügige Anpassung der Bauzonengrenze; Reduktion des Sektors a (geschützter Uferbereich) von 15 m auf 10 m
- Parzelle Nr. 125: Aufhebung der Waldabstandslinie (wird neu im Baubewilligungsverfahren geregelt)
- Festlegung der minimalen und maximalen Breite des Uferweges sowie Verankerung des Naturbelags in den Überbauungsvorschriften; Relativierung der Rollstuhlgängigkeit
- Festlegung der Minimalausstattung an den drei offiziellen Rastplätzen
- Verschiedene Präzisierungen im Realisierungsprogramm

Eine detaillierte Übersicht über die beanstandeten Punkte ihre Behandlung kann dem separaten Protokoll über die Ergebnisse der Bereinigungsgespräche entnommen werden.

Am 9. Februar 2010 hat der Gemeinderat das bereinigte Planungsdossier zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.