



Gemeinde Lupfig; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Mitwirkungsbericht der Gemeinde	24. August 2001
Vorprüfungsbericht	26. Februar 2001
Öffentliche Auflage	23. März bis 23. April 2001
Beschluss der Gemeindeversammlung	15. Juni 2001
Ablauf der Beschwerdefrist	18. September 2001
Eingereicht zur Genehmigung	22. Oktober 2001

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Gemäss § 1 des Dekrets über das Genehmigungsverfahren für allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften vom 10. November 1998 erfolgt die Genehmigung der allgemeinen Nutzungspläne und -vorschriften (Zonenpläne, Bau- und Zonenordnung) durch den Regierungsrat mit Ausnahme folgender Fälle:

- Bauzonenpläne von Gemeinden, deren Siedlungsgebiet im Richtplan als Zwischenergebnis aufgenommen und mit „R“ bezeichnet ist;
- Allgemeine Nutzungspläne und -vorschriften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Richtplans abschliessend vorgeprüft waren;
- Erstmalige Genehmigung der Nutzungsplanung Kulturland.

Die zur Genehmigung anstehende Vorlage fällt nicht unter diese Ausnahmen. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde ist im Richtplan festgesetzt, die Vorprüfung erfolgte nach Inkrafttreten des Richtplans und die Kulturlandplanung der Gemeinde ist bereits rechtskräftig. Der Regierungsrat ist deshalb für deren abschliessende Genehmigung zuständig.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Die Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Lupfig datiert von 1996/98. Die Abgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Dorfkern wurde dabei vom alten Bauzonenplan übernommen. Innerhalb dieser Zone, am äussersten östlichen Rand, liegt ein Landwirtschaftsbetrieb. Infolge einer beabsichtigten Betriebsverlegung wurde diese Landfläche der Gemeinde zum Kauf angeboten. Damit stellte sich für die Gemeinde die Frage des Bedarfs nach Zonen für OeBA. Zudem zeigte sich, dass im Zusammenhang mit der

Erschliessung im Gebiet „Seebli“ (Industriezone) eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung erforderlich ist. Ebenso ergaben sich Anpassungsbedürfnisse aufgrund der Teilregulierung im Zusammenhang mit der N3.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage in zwei Durchgängen: Provisorischer Vorprüfungsbericht vom

5. November 1999 und abschliessende Vorprüfung vom 26. Februar 2001 (ohne Vorbehalte).

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde zont einen Teil der Parzelle Nr. 118 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone MF (Mehrfamilienhauszone) um. Zudem werden verschiedene, bereits überbaute Teilflächen am Zonenrand, der Bauzone zugewiesen. Dies betrifft das Dreieck im Gebiet „Fuchshalde“ zwischen Süssbach und A3 (Trafostation, Rückhaltebecken und Pumpwerk der A3), Anpassungen der Industriezone auf die Situation nach der Teilregulierung und der SBB. Zudem werden alle Zonenranderschliessungsstrassen der Bauzone zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung

In der Bau- und Nutzungsordnung werden einzelne Paragraphen aufgrund der bisherigen Erfahrungen angepasst. Dies betrifft Vorgaben zu Dachflächenfenstern und Dachaufbauten. Die Nutzungsbestimmungen der Industriezone wurden für das Gebiet östlich der Bahnlinie erweitert. Neu sind in diesem Gebiet auch Läden und Verkaufsgeschäfte möglich.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Der Regierungsrat prüft, ob die Vorlage rechtmässig ist, mit den kantonalen Richtplänen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen angemessen berücksichtigt (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Die neuen Bauzonengrenzen weichen vom festgesetzten Siedlungsgebiet des Richtplans ab. Sie gehen jedoch nicht über die Kriterien hinaus, die eine vorgängige Anpassung des Richtplans erfordern. Nach der Genehmigung der Vorlage schreibt der Regierungsrat deshalb das Siedlungsgebiet entsprechend der neu genehmigten Abgrenzung der Bauzonen fort (Richtplan, Kapitel S 2.1, Beschluss 4.1). Dies betrifft:

- Einzonung von weitgehend überbauten Flächen in den Gebieten Fuchshalden, Seebli, Hauserstrasse, Anschluss Industriestrasse, Gewerbezone West und Rainweg Nord und Süd (Richtplan S 2.1, Beschluss 4.1, lit. c).

3.1.3 Raumplanerische Beurteilung

Mit einer detaillierten Studie hat die Gemeinde den Nachweis erbracht, dass die bestehenden Landreserven in der OeBA-Zone langfristig genügen. Nach dem Erwerb von ca. 4'000 m² für weitere Bedürfnisse der Gemeinde ist der Bedarf für die Teilparzelle Nr. 118 nicht mehr gegeben.

Mit der Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 118 von der OeBA in eine Mehrfamilienhauszone wird die Kapazität des Bauzonenplans bezüglich Wohnen erhöht. Grundsätzlich hat die Gemeinde keinen Bedarf für neue Wohnzonen. Das Gebiet befindet sich jedoch inmitten des mehrheitlich überbauten Gebiets. Eine Auszonung würde deshalb im Widerspruch zu Art. 15 des Raumplanungsgesetzes stehen.

Mit der Umzonung wird die Bauzone der Gemeinde nicht vergrössert. Die Umzonung einer Teilfläche (Parzelle Nr. 118) von der öffentlichen Zone in eine Wohnzone ist unter diesen Aspekten gerechtfertigt.

Am nördlichen Rand der Parzelle Nr. 118 liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Teilfläche in der Dorfzone wird als betriebsnotwendiger Hofumschwung beurteilt und untersteht dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Die Teilfläche ist kein massgeblicher Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs, weshalb die Interessen einer Überbauung des Gebiets überwiegen. Der zur Umzonung vorgesehene Teil ist grösstenteils mit einer Obstanlage belegt. Der Umzonung stehen keine gewichtigen landwirtschaftlichen Interessen entgegen.

Aufgrund der Situation (Nahtstelle zum Dorfkern, offene Erschliessungsfragen) ist das Gebiet richtigerweise mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt.

Die weiteren Umzonungen ergeben sich insbesondere aus dem Resultat der Teilregulierung im Zusammenhang mit der N3. Sie sind situationsgerecht. Ebenso recht- und zweckmässig ist die konsequente Zuweisung der Zonenranderschliessungsstrassen zur Bauzone.

Die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung klärt die rechtlichen Vorgaben für Dachaufbauten und Dachflächenfenster und enthält einzelne Anpassungen an das übergeordnete Recht. Sie ist rechtmässig. Die Öffnung der Nutzungsvorschriften für das Industriegebiet östlich der SBB-Linie ist aufgrund der Situation gerechtfertigt. Das Gebiet liegt optimal bezüglich dem übergeordneten Verkehrsnetz.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss:

1.

Die Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans sowie die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Lupfig vom 15. Juni 2001 werden genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 20 Tagen beginnt mit der Publikation dieses Beschlusses im kantonalen Amtsblatt.

3.

Die Beschwerdeschrift muss von der beschwerdeführenden Partei selbst oder von einer im Kanton Aargau zugelassenen Anwältin bzw. einem zugelassenen Anwalt verfasst sein und einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der Beschwerde beizulegen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Protokollauszug

- Gemeinderat, 5242 Lupfig
- Baudepartement
- Rechtsabteilung BD
- Abteilung Raumplanung BD (mit Akten)
- Staatskanzlei

Staatsschreiber: