

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 20. November 2019

Versand: 26. November 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001399

Gemeinde Lupfig; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bachtele"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	17. November 2017
Mitwirkung	29. Januar 2018 bis 27. Februar 2018
Öffentliche Auflage	23. Oktober 2018 bis 22. November 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	13. August 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	23. Oktober 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Lupfig am 21. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bachtele" 1:1'000 vom 18. Dezember 2017

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Juli 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Lupfig beabsichtigt, das Gebiet "Bachtele" zu erschliessen, damit im südlichen Teil ein regionales Kompetenzzentrum Eigenamt, bestehend aus Forstamt, Werkhof und Bauamt, erstellt werden kann. Das Gebiet "Bachtele" umfasst eine unüberbaute Fläche von ca. 6,2 ha; das Vorhaben benötigt rund 0,8 ha Fläche. Die parallel laufende Erschliessungsplanung hat gezeigt, dass bei den Kreuzungsbereichen zur Bahnhofstrasse und zur Wydenstrasse Flächen in der Landwirtschaftszone benötigt werden. Eine Erschliessung von Bauland über Nichtbauzone ist jedoch gestützt auf klare Bundesgerichtsentscheide nicht möglich. Die Gemeinde plant deshalb einen Abtausch mit Kompensation.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 17. November 2017 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Um die geplante Erschliessung der Bauzone im Gebiet "Bachtele" zu ermöglichen, wird eine Fläche von insgesamt 330 m² von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone umgezont. Als Kompensation wird eine Fläche von 375 m² von der Gewerbezone in die Landwirtschaftszone umgezont.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Entsprechend der Teiländerung im Bauzonenplan erfolgt eine Anpassung des Kulturlandplans.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsbericht verweist auf verschiedene Erkenntnisse aus dem Regionalentwicklungskonzept (REK) von Brugg Regio, welche das Gebiet betreffen.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Einzonungen

Die vorliegende Planung sieht zwei Einzonungen mit einer Fläche von insgesamt 330 m² vor. Mit den beiden Einzonungen auf den Parzellen 286 und 293 werden lediglich die für die sogenannten Einlenker erforderlichen Flächen am Zonenrand der Bauzone zugewiesen. Dadurch kann die entlang der Zonengrenze verlaufende Erschliessungsstrasse direkt an der Bauzonengrenze realisiert werden.

Auszonungen

Als Kompensation für die erwähnten Einzonungen ist die Auszonung einer Fläche von 375 m² auf Parzelle 485 vorgesehen. Die Auszonung entlang des Zonenrands ist sachgerecht und im Vergleich zur Einzonung als wesens- beziehungsweise wertgleich zu beurteilen.

Umlagerungen von Bauzonen

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde weist 330 m² Landwirtschaftszone neu der Bauzone zu, kompensiert diese Einzonung jedoch mit einer Auszonung von 375 m². Das Siedlungsgebiet wird entsprechend angepasst (Fortschreibung). Das Auszonungsplus von 45 m² bleibt als in der Gesamtkarte nicht dargestelltes Siedlungsgebiet erhalten. Diese Fläche steht der Region für Einzonungen zur Verfügung (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 4.2).

3.4.1 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Das Gebiet "Bachtele" ist Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts von kantonaler Bedeutung Eigenamt (Vorrangnutzungen sind Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf [GFN] und Produzierende und verarbeitende Nutzungen [PVN]) und ein Vorzugsgebiet Spitzentechnologie (Richtplankapitel S 1.3). Planungsanweisung 2.2 erteilt den Gemeinden des Eigenamts im ESP den Auftrag, für Grossprojekte von über 5 ha Flächen zu sichern, baureif und verfügbar zu machen.

An der Erschliessung des Gebiets "Bachtele" besteht ein grosses kantonales Interesse; sie soll von Anfang an so ausgestaltet werden, dass auch ein hoher Güterverkehr mit Lastkraftwagen möglich ist, so dass der Umsetzung des ESP mit den erwähnten Vorrangnutzungen nichts entgegensteht.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Lupfig ist über 15 Jahre alt; sie hat ihren Planungshorizont erreicht. Das zeigt sich unter anderem darin, dass sie verschiedene Regelungen enthält, die der übergeordneten Zielsetzung des kantonalen Richtplans widersprechen. Der Auftrag aus dem Richtplankapitel S 1.3 Planungsanweisung 2.2 (Flächensicherung für Grossprojekte), wurde ebenfalls noch nicht umgesetzt.

Aufgrund der Grösse der zusammenhängenden Fläche des Gebiets "Bachtele" (> 5 ha) eignet es sich potenziell, um die Planungsanweisung 2.2 des Richtplankapitels S 1.3 umzusetzen. Damit in Konflikt steht jedoch das eigentliche Vorhaben eines regionalen Kompetenzzentrums. Beim Vorhaben handelt es sich weder um eine Nutzung im Sinne der Vorrangnutzung noch um Spitzentechnologie. Durch die Realisierung des Vorhabens und die Verwendung von 0,8 ha Fläche könnte die Planungsanweisung 2.2 im Gebiet "Bachtele" nach wie vor erfüllt werden. Im Planungsbericht (Seite 6) wird zudem dargelegt, dass innerhalb des ESP Eigenamt (Birrfeld/Mägenwil) weitere unbebaute Gebiete mit genügend grossen zusammenhängenden Reserven zur Umsetzung des Richtplanauftrags zur Verfügung stehen.

Da dies eine Aufgabe ist, die den ganzen ESP Eigenamt betrifft, muss diese regional beziehungsweise mindestens in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden Hausen, Birr, Lupfig und Mägenwil angegangen werden.

3.4.2 Erschliessung

Die Strasse, welche die Nutzungsplanänderung auslöst, soll künftig als Teilelement einer die K 398 mit der K 399 verbindenden Umfahrung von Birr und Lupfig verwendet werden können. Diese Umfahrung ist im kantonalen Richtplan nicht angeführt. Es besteht die Absicht, beim Grossen Rat nach der vollständigen Realisierung der Verbindung durch die Gemeinden ihre Aufnahme ins Kantonsstrassennetz zu beantragen. Im Gegenzug würde den Gemeinden die für den Netzschluss nicht mehr nötigen Teile der K 398 abgetreten. Um diese Option offenzuhalten, sind die neuen Strassen "kantonsstrassenwürdig" auszubilden.

Da der Kreisel im Norden (Bahnhofstrasse/Industriestrasse) weder planerisch noch rechtlich gesichert ist, soll mit der Teiländerung die Fläche einer maximalen Knotenvariante gesichert werden. Da dieser Knoten jedoch Teil eines Kantonsstrassenprojekts ist, ist eine entsprechende Anpassung der Bauzonengrenze nicht zwingend.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Einzonungen betreffen eine Fläche von insgesamt 330 m². Dabei handelt es sich um Fruchtfolgeflächen (FFF) der ersten Güteklasse.

Bei der zur Auszonung vorgesehenen Fläche von 375 m² handelt es sich ebenfalls um FFF der ersten Güteklasse. Die Auszonung erfolgt entlang des Zonenrands und tangiert die Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung nicht. Der FFF-Bestand wird um 45 m² erhöht.

Unter dem Aspekt der Sicherung der für die Landwirtschaft wichtigen Flächen (insbesondere FFF) ist die Zonenplananpassung mit der vorgesehenen Kompensation sachgerecht.

3.6 Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Die Einzonungen von 110 m² beziehungsweise 220 m² auf den beiden Parzellen 286 und 293 führen zu einer Mehrwertabgabepflicht. Gemäss Schätzung des Steueramts handelt es sich um Bagatellfälle gemäss § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV). Dementsprechend wird in beiden Fällen von einer Verfügung der Mehrwertabgabe abgesehen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO bleiben unverändert.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bachtelle", beschlossen von der Gemeindeversammlung Lupfig am 21. Juni 2019, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

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

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

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