

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. März 2023

Versand: 3. April 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000386

Gemeinde Lupfig; Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Umzonung OeBA-Zone in Mischzone – katholische und reformierte Kirchgemeinde"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	6. September 2022
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	20. September 2022 bis 19. Oktober 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	25. November 2022
Eingereicht zur Genehmigung	11. Januar 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	27. Februar 2023

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, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 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 25. November 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung "Umzonung Gebiet reformierte Kirchgemeinde" Situation 1:1'000
- Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung "Umzonung Gebiet katholische Kirchgemeinde" Situation 1:1'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Umzonung OeBA-Zone in Mischzone – katholische und reformierte Kirchgemeinde"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 30. November 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teiländerung werden die beiden Gebiete der katholischen und der reformierten Kirchgemeinde von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) der Wohn- und Mischzone zugewiesen. Die Planungsvorlage ist eine vorgezogene Teiländerung zur laufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Die Planungsvorlage beinhaltet die beiden folgenden Teilplanungen:

Die Parzelle Nr. 542 im Eigentum der katholischen Kirchgemeinde sowie ein Teil der Parzelle Nr. 662 sollen von der OeBA-Zone neu der Zentrumszone zugewiesen werden. Unter Einbezug des kantonalen Denkmalschutzobjekts der römisch-katholischen Pfarrkirche St. Paulus (LUP001) wurde ein Wettbewerbsverfahren zur architektonischen Neukonzeptionierung des Kirchenzentrums durchgeführt. Mit dem Siegerprojekt soll ein Kirchenzentrum mit attraktiven Aussenräumen und qualitativem Wohnraum sowie Mehrfachnutzungen geschaffen werden.

Teile der Parzelle Nr. 109 im Eigentum der reformierten Kirchgemeinde sowie der Parzelle Nr. 114 der Einwohnergemeinde Lupfig sollen von einer OeBA-Zone neu der Dorfkernzone zugewiesen werden. Zur Parzelle Nr. 109 gehören das Pfarrhaus mit Nebengebäude, ein Kirchgemeindehaus sowie der ehemalige Friedhof. Diese verbleiben in der OeBA-Zone. Zur besseren Abgrenzung der Zone im Bereich des ehemaligen Friedhofs soll im Rahmen der nachgelagerten Sondernutzungenplanung ein Landumlegungsverfahren erfolgen. Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität und der Erschliessung sowie zugunsten einer gesamtheitlich besseren Lösung wird für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 6. September 2022 mit einem Vorbehalt hinsichtlich der Erläuterung, was unter einer "Nutzungsausrichtung auf die Leitgedanken der reformierten Kirche" gemäss § 4 Abs. 3 lit. b BNO zu verstehen ist, sowie der Begründung der mit dieser Vorgabe einhergehenden Nutzungseinschränkung abgeschlossen worden. Die Ausführungen im Planungsbericht (Seite 32) wurden diesbezüglich ergänzt, wodurch der Vorbehalt vorliegend ausgeräumt wurde.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im Nutzungsplan Siedlung erfolgt die Umzonung des Gebiets katholische Kirchgemeinde von der OeBA-Zone zur Zentrumszone sowie des Gebiets reformierte Kirchgemeinde OeBA-Zone zur Dorfkernzone. Beide Gebiete werden zudem mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht belegt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In der BNO erfolgt die Ergänzung von § 4 Sondernutzungenplanung mit spezifischen Zielsetzungen für die neu festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Absatz 3 und 4).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Lupfig ist gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) eine Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 BauG sind Nutzungspläne regional abzustimmen. Die vorliegende Planungsvorlage weist einen überkommunalen Abstimmungsbedarf auf. Dies aufgrund der räumlichen Nähe der betroffenen Perimeter zum Gemeindegebiet von Birr sowie dem regional bedeutsamen Thema der OeBA-Zonen.

Die regionalen Interessen sind im Regionalentwicklungskonzept (REK 2015) von Brugg Regio dargelegt. Brugg Regio hat mit Bericht vom 7. März 2022 zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Die Planungsvorlage ist demnach mit der regionalen Strategie des REK konform.

Gemäss Stellungnahme bergen die beiden Planungsgebiete aufgrund ihrer zentralen Lage ein grosses Potenzial für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, das mit der vorgesehenen Mischnutzung besser ausgeschöpft werden kann. Insbesondere die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde sowie die Umsetzung des vorgesehenen Siegerprojekts im Gebiet der katholischen Kirchgemeinde (beziehungsweise dessen inhaltliche Rahmenbedingungen) werden im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung begrüsst.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 146,7 ha auf. Davon sind ca. 117 ha überbaut und ca. 29,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,6 ha Wohn- und Mischzonen und 25,1 ha Arbeitsplatzzonen. Für OeBA- oder weitere Zonen bestehen keine unüberbauten Reserven mehr (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019, unter Berücksichtigung der vorliegenden Teiländerung).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Per Ende 2020 betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Lupfig 3'163 Einwohnerinnen und Einwohner (E). Die kantonale Planungsannahme gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) geht für Lupfig als eine Gemeinde der ländlichen Entwicklungsachse von einer Bevölkerung von ca. 3'370 Personen im Jahr 2034 und ca. 3'470 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % ab 2012 bis 2040 (ca. +0,77 % pro Jahr). Ausgehend von der heutigen Einwohnerzahl rechnet die Gemeinde anhand des gemäss Richtplan angenommenen Bevölkerungswachstums mit einem erhöhten Fassungsvermögen von 3'550 E im Jahr 2035 beziehungsweise 3'690 E im Jahr 2040 (vgl. Planungsbericht, Seite 36).

Trotz starkem Bevölkerungswachstum (ca. +1,44 % pro Jahr) ist die Einwohnerdichte seit 2012 von 49 auf 47 E/ha gesunken, was jedoch unter anderem auf die 2018 erfolgte Fusion mit Scherz zurückzuführen ist. Die Gemeinde strebt in den beiden Gebieten der Planungsvorlage eine Dichte von rund 90 E/ha an. Durch die vorliegende Planung soll die Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen wieder auf 56–58 E/ha bis 2035 beziehungsweise bis 2040 erhöht werden.

Gemäss Planungsbericht (Seite 36) weist das rechnerisch hergeleitete Fassungsvermögen gemäss Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung (ohne Berücksichtigung der vorliegenden Teiländerung) mit rund 3'580 E (2035) beziehungsweise 3'700 E (2040) gegenüber der angenommenen Bevölkerungsentwicklung des kantonalen Richtplans bereits einen leichten Kapazitätsüberschuss auf. Rein rechnerisch kann demnach kein Bedarf für zusätzliche Wohn- und Mischzonen hergeleitet werden.

Die Gemeinde legt im Planungsbericht das durch die Planungsvorlage entstehende Einwohnerpotenzial dar und zeigt auf, wie sich die Einwohnerdichten langfristig verbessern können. Mit der vorgesehenen Umzonungen von insgesamt 1,27 ha OeBA-Zone in Wohn- und Mischzonen wird gemäss Berechnungen der Gemeinde ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von rund 113 Personen geschaffen. Damit erhöht sich der bestehende Kapazitätsüberschuss zusätzlich.

Die Gemeinde stützt sich mit den vorgesehenen Umzonungen unter anderem auf den Zielsetzungen des im Rahmen der Gesamtrevision erarbeiteten Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) ab. Demnach wird mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung ein wichtiges, zentral gelegenes Potenzial für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen aktiviert. Dadurch soll dem Hauptziel der räumlichen Entwicklung gemäss REL, ein angemessenes Wachstum als Wohngemeinde in Abstimmung mit dem wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt zu erreichen, entsprechend Rechnung getragen werden. Die Ausführungen der Gemeinde sind aus planerischer Sicht begründet und nachvollziehbar.

Unter Berücksichtigung der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone insgesamt als vertretbar beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist demnach mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Entwicklungsabsichten in den beiden Gebieten der katholischen und reformierten Kirchgemeinden entsprechen den Zielsetzungen aus dem REL für den Ortsteil Lupfig. Insbesondere die geplante Schaffung von altersgerechtem Wohnraum ist im Hinblick auf die künftige demografische Entwicklung der Gesellschaft zu begrüßen.

In Kapitel 5.2 des Planungsberichts wird der Flächenbedarf der OeBA-Zone der Gemeinde Lupfig dargelegt. Es werden darin die bestehenden OeBA-Zonen und ihre Nutzungen ausgewiesen. Gestützt auf die beiden Berichte "Überprüfung Zonen für Öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkernezone" vom 13. Juni 2016 und "Schulraumplanung Lupfig" vom 23. April 2021 sowie eine Auslegeordnung zum mittel- bis langfristigen Bedarf an OeBA-Zonen (Anhang 9.6 des Planungsberichts), kommt die Gemeinde zum Schluss, dass in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich kein Flächenbedarf für neue öffentliche Bauten und Anlagen besteht, weshalb die für die vorliegende Teiländerung umzuzonenden OeBA-Reserven mittel- bis langfristig nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der laufenden Gesamtrevision sowie allfälligen nachfolgenden Planungsgeschäften, die innerhalb des Planungshorizonts für Bauzonen von 15 Jahren gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG liegen, seitens Gemeinde zukünftig kein Bedarf an zusätzlichen OeBA-Flächen aus den kantonalen Siedlungsgebietsreserven (sogenannte "Kantonale Töpfe") mehr geltend gemacht werden kann.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Gebiet der katholischen Kirchgemeinde

Die Parzelle Nr. 542 (4'979 m²) der katholischen Kirchgemeinde sowie ein Teil der Parzelle Nr. 662 (bestehendes Trottoir, 103 m²) sollen neu der Zentrumszone "Z" zugeordnet werden. Die Parzelle liegt angrenzend an das bestehende kommerzielle Zentrum Flachsacher. Diese Funktion soll gestärkt werden, was der angedachten Entwicklung im REL entspricht. Die Parzelle schliesst nach der vorgesehenen Umzonung nördlich und östlich an die Zentrumszone an. Die gewählte Abgrenzung der neuen Zonengrenze ist sachgerecht.

Die Zentrumszone dient gemäss § 7 Abs. 1 BNO der Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Gemäss § 7 Abs. 1 BNO sind im Erdgeschoss ausschliesslich Gewerbenutzungen vorzusehen. Wohnbauten sind nur in Verbindung mit den gemäss BNO primär vorgesehenen Nutzungen (Läden, Gaststätten, Büros und andere geeignete mässig störende Betriebe) zulässig. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.4) wurde dem im Rahmen des Architekturwettbewerbs "Wettbewerb Kirchenzentrum Paulus mit Wohnen" mit der entsprechenden Vorgabe Rechnung getragen, dass im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen und keine Wohnungen vorzusehen seien. Das mit § 4 Abs. 4 BNO verankerte, zum Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt Simul (Stand vom 4. August 2022) wurde an diese Vorgabe angepasst.

Das Siegerprojekt soll voraussichtlich im Rahmen der neu geschaffenen BNO-Vorschrift gemäss § 4 Abs. 4 lit. b) BNO mit dem Instrument der Arealüberbauung nach § 39 Bauverordnung (BauV) umgesetzt werden. Dabei kann unter Berücksichtigung von § 28 BNO von der Regelbauweise abgewichen werden. Es ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) von 0,6 auf 0,8 vorgesehen, womit über die gesamte Parzellenfläche eine anrechenbare Geschossfläche von 3'983 m² erreicht wird. Angesichts

der Erschliessung (ÖV-Güteklasse C), des durchgeführten Architekturwettbewerbs zur Weiterentwicklung des Areals und zum Einbezug der historischen Bausubstanz sowie allgemein im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, ist diese Nutzungserhöhung sachgerecht.

Gebiet der reformierten Kirchgemeinde

Die Parzelle Nr. 109 (7'323 m²) der reformierten Kirchgemeinde wird mehrheitlich der Dorfkernzone zugewiesen. Ebenso der von der Landumlegung betroffene schmale Teil am südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 114 (273 m²) (vgl. Plan "Entwurf Landumlegung"). Die Zonenbestimmungen der Dorfkernzone sind in §§ 6 und 8 BNO geregelt. Der ehemalige Friedhof bleibt der OeBA-Zone zugeordnet und soll im Rahmen der Gesamtrevision auf eine Umzonung in eine Grünfläche überprüft werden. Die dadurch entstehende Fläche zwischen der ausgenommenen Fläche des ehemaligen Friedhofs und der nördlich angrenzenden bestehenden OeBA-Zone der Parzelle Nr. 111 (vgl. Übersicht Landumlegung gemäss Anhang 9.3 des Planungsberichts) ist nur schwer zu überbauen. Sie soll daher gemäss Kapitel 4.1 des Planungsberichts in einem nachgelagerten Landumlegungsverfahren in eine eigenständige Parzelle abparzelliert und der Gemeinde Lupfig zugeschlagen werden. Die flächengleiche Kompensation soll zwischen den Parzellen Nrn. 109 und 114 erfolgen.

Das bestehende reformierte Kirchgemeindehaus sowie das Pfarrhaus inklusive Nebengebäude verbleiben ebenfalls in der OeBA-Zone. Die Zonenabgrenzung der neu der Dorfzone zugewiesenen Fläche im südlichen Teil zwischen dem reformierten Kirchgemeindehaus und dem ehemaligen Friedhof wurde gemäss Planungsbericht (Seite 27) so festgelegt, dass gegenüber dem reformierten Kirchgemeindehaus genügend Platz für eine Gebäudebautiefe bleibt und der Charakter dieses Gebäudes gewahrt werden kann. Bei der Abgrenzung des Perimeters wurde gemäss Ausführungen der Gemeinde zudem darauf geachtet, dass das ehemalige Friedhofsgebiet als attraktiver Grün- und Freiraum städtebaulich bestmöglich in ein Baukonzept integriert und eine klare Anbindung an das Kirchgemeindehaus gewährleistet werden kann. Die Festlegung einer zweckmässigen Zonenabgrenzung liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4; § 4 BauV).

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierungen kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Sowohl das Planungsgebiet der katholischen wie auch der reformierten Kirchgemeinde weist einen hohen Koordinationsbedarf im öffentlichen Interesse aus. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde ist sachgerecht. Die angrenzenden Parzellen Nrn. 106 und 2635 werden zur Sicherung einer gesamtheitlich besseren Lösung und einer angemessenen Erschliessung in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen. Die in diesem Gebiet bereits bestehende Gestaltungsplanpflicht, die auch die Parzelle Nr. 109 umfasst, wird aufgehoben. Dies ist zweckmässig. Die in § 4 Abs. 3 BNO festgelegten Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Planungsgebiets sind insgesamt zweckmässig. Zur Sicherung einer hochwertigen ortsbaulichen Einordnung in die umgebende historische Bausubstanz wird in § 4 Abs. 3 BNO für das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde ein qualitätssicherndes Verfahren eingefordert. Die in § 4 Abs. 3 BNO erlassenen Bestimmungen tragen insgesamt zur Förderung der Siedlungsqualität bei. Darüber hinaus sichern die BNO-Bestimmungen zur Dorfkernzone die Einordnung ins charakteristische Ortsbild.

Die Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Dorfkern" erfolgt parallel zur laufenden Gesamtrevision, damit bei Bedarf allenfalls gewisse Inhalte (insbesondere betreffend Ortsbild) in die allgemeine Nutzungsplanung überführt werden können.

Für das Planungsgebiet der katholischen Kirchgemeinde wird eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt, die sich an den Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des im Projektwettbewerb erarbeiteten Siegerprojekts "Simul" orientiert. Gemäss § 4 Abs. 4 BNO tritt diese in Kraft, falls das Siegerprojekt nicht umgesetzt werden soll. Dies ist sachgerecht.

Die Aufhebung des rechtskräftigen Erschliessungsplans (Überbauungsplan) "Flachsacher/Trottmatt" vom 25. November 1980 erfolgt parallel zur vorliegenden Planungsvorlage in einem separaten Verfahren.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Im Planungsgebiet der katholischen Kirchgemeinde befindet sich das kantonale Denkmalschutzobjekt "Pfarrkirche St. Paulus" (DSI-LUP001). Der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege im erfolgten Projektwettbewerb sowie bei der künftigen Planung des Projekts (vgl. Planungsbericht, Seite 40) sichert den qualifizierten Umgang mit dem kantonalen Denkmalschutzobjekt.

Angrenzend an den Perimeter des Planungsgebiets der reformierten Kirchgemeinde befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Birr die kantonalen Denkmalschutzobjekte "Ev.-ref. Pfarrkirche, Hinterdorfstrasse" (DSI-BIR003), "Bourbaki-Denkmal, Hinterdorfstrasse" (DSI-BIR002) und "Pestalozzi-Denkmal, Pestalozzistrasse 2" (DSI-BIR001). Dem Umgebungsschutz dieser Objekte kann anhand der festgelegten Gestaltungsplanpflicht und den Zielsetzungen gemäss § 4 Abs. 3 BNO angemessen Rechnung getragen werden.

Darüber hinaus wird auf die laufende Aktualisierung des Bauinventars der Gemeinde Lupfig im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung und das darin aufgeführte Inventarobjekt "Reformiertes Pfarrhaus mit Wasch- und Holzhaus, Sandgasse 21" (KI-LUP901) hingewiesen, das sich auf der Parzelle Nr. 109 und innerhalb der neu festgelegten Gestaltungsplanpflicht befindet. Es wird davon ausgegangen, dass die Auseinandersetzung mit dessen möglicher Unterschutzstellung als kommunales Substanzschutzobjekt im Rahmen der Gesamtrevision erfolgt.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Fläche des ehemaligen Friedhofs ist im REL als wichtiger Freiraum eingetragen. Sie wird im vorliegenden Planungsvorhaben von der Umzonung ausgeklammert und bleibt vorerst in der OeBA-Zone. Im Rahmen der aktuell laufenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung soll die Umzonung der Fläche in eine Grünzone geprüft werden. Die vorgesehene langfristige Erhaltung der Fläche als Freiraum wird hinsichtlich einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision hat die Gemeinde Lupfig einen KGV erstellt. Die beiden Entwicklungsgebiete des vorliegenden Planungsgeschäfts sind im KGV jedoch nicht explizit aufgeführt. Einzig die Massnahme G2 sieht für die Sandgasse zugunsten einer erhöhten Verkehrssicherheit für Fuss- und Veloverkehr die Einführung einer Tempo-30-Regelung vor.

Parkierung

Gemäss den in § 4 Abs. 3 BNO festgelegten Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Parzelle Nr. 109 sollen die erforderlichen Pflichtparkplätze in einer unterirdischen Parkieranlage angeordnet werden. Im Gebiet der katholischen Kirchgemeinde ist gemäss Planungsbericht ebenfalls eine unterirdische Parkieranlage vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.4.7 Erschliessung

Die Parzelle Nr. 109 der reformierten Kirchgemeinde wird über die Sandgasse sowie über die Breitenstrasse und die Langgasse (Gemeinde Birr) erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Bushaltestelle "Lupfig, Frohsinn" und der Bushaltestelle "Birr, Vorderdorf" in rund 200 m Distanz und ist der ÖV-Güteklasse C zugeordnet. Mit der Gestaltungsplanpflicht und den dazugehörigen Bestimmungen in § 4 Abs. 3 BNO werden die Möglichkeiten einer optimalen Erschliessung geschaffen.

Die Parzelle Nr. 542 der katholischen Kirchgemeinde Paulus ist über die Wydenstrasse (Gemeinde Birr) und die Flachsacherstrasse angebunden. Die Parzelle Nr. 542 befindet sich in rund 150 m Distanz zur Haltestelle "Lupfig, Trotte" und ist der ÖV-Güteklasse C zugeordnet.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.4 und 5.5) werden die verkehrlichen Belange sowie die Erschliessungsmöglichkeiten sachgerecht erläutert. Die Gemeinde erwartet gemäss Planungsbericht keine übermässige Beeinträchtigung des umliegenden Strassennetzes durch den entstehenden Mehrverkehr.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Umsetzung der Gewässerräume wird im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt. Bei der vorliegenden Planungsvorlage besteht somit hinsichtlich Gewässerraum kein Handlungsbedarf.

Siedlungsentwässerung

Für die Gemeinde Lupfig ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation geplant. Die Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind darin aufzuzeigen.

3.5.2 Hochwassergefahren

Südlich der Parzellen Nrn. 109 und 542 verläuft der eingedolte Rybetstalbach entlang der Gemeindegrenze zu Birr. Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet ist gemäss § 36c BauV nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und Abflusshöhen des Wassers nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte nachteilige Auswirkungen ergeben. Die Schutzmassnahmen sind dabei mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten.

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser geht vom Rybetstalbach auf den Strassen Langgasse/Friedhofweg und Wydenstrasse eine geringe beziehungsweise mittlere Gefährdung durch Hochwasser aus. Bereits ab einem 30-jährlichen Hochwasserereignis (HQ30) werden Fliesstiefen von bis zu 25 cm entlang der Strassen erwartet. Es liegt Schadenerfahrung vor. Die Parzellen Nrn. 109 und 542 selbst sind nicht durch Hochwasser gefährdet.

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss besteht auf den Parzellen Nrn. 109 und 542 eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Es liegt Schadenerfahrung vor. Bei Neu-, Um- und Anbauten ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und umzusetzen.

3.5.3 Umweltschutz

Lärm

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) sind in beiden Planungsgebieten eingehalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachzuweisen.

3.5.4 Archäologie

Die vorliegende Planungsvorlage ist aus archäologischer Sicht sachgerecht. Im Planungsgebiet liegen jedoch archäologische Verdachtsflächen. Die Kantonsarchäologie ist daher in die weiteren Verfahrensschritte einzubinden und im Baubewilligungsverfahren entsprechend einzubeziehen.

3.5.5 Historische Verkehrswege

Das Verkehrsnetz mit den historischen Verläufen ist bei späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen und zu erhalten. Die Anforderungen des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind im Planungsbericht (Kapitel 2.1.2) berücksichtigt. Dies ist sachgerecht.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die Anpassung der BNO an die Bestimmungen der IVHB erfolgt im Rahmen der laufenden Gesamtrevision.

Die Ergänzung der BNO hinsichtlich der Rahmenbedingungen für die Sondernutzungsplanung gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BNO ist sachgerecht.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist gestützt auf § 28a BauG 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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle Nr. 109
- Parzelle Nr. 542

Für eine optimierte Nutzung der Parzelle Nr. 109 ist ein Landumlegungsverfahren vorgesehen (vgl. Ziffer 3.4.4). Dies soll zu einem späteren Zeitpunkt parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgen. Massgeblicher Zeitpunkt für Schätzung und Bestimmung der abgabepflichtigen Personen ist in diesem Fall die Rechtskraft des Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsplans (vgl. § 28b Abs. 2 BauG). Gemäss Ausführungen zur Mehrwertabgabe im Planungsbericht (Kapitel 5.8) wurde die vorgesehene Landumlegung für die vorläufige Schätzung bereits antizipiert. Für den weiteren Ablauf des Verfahrens zur Mehrwertabgabe ist das Kapitel 8.2 des Handbuchs Mehrwertabgabe¹ zu beachten.

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit

¹ <https://www.ag.ch/media/kanton-aargau/bvu/raumentwicklung/innenentwicklung/werkzeugkasten/w6/handbuch-mehrwertabgabe.pdf>

dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Lupfig legt für die Parzelle Nr. 542 der katholischen Kirchgemeinde eine Baupflicht von fünf Jahren, für die Parzellen Nrn. 109 und 114 im Planungsgebiet der reformierten Kirchgemeinde eine Baupflicht von zehn Jahren fest. Das öffentliche Interesse gemäss § 28i Abs. 2 BauG wird im Planungsbericht (Kapitel 5.9) ausführlich dargelegt. Dies ist sachgerecht. Diese Festlegung einer Baupflicht liegt im Ermessen der Gemeinde.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Umzonung OeBA-Zone in Mischzone – katholische und reformierte Kirchgemeinde", beschlossen von der Gemeindeversammlung Lupfig am 25. November 2022, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Breitenstrasse 14, 5242 Lupfig
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.