

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Auftrag	4
3	Zweck der Aufhebung	4
4	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
5	Aufhebung Erschliessungspläne	6
5.1	Gestaltungsplan «Dorfkern».....	6
5.2	«Feldli-Geisshalde»	8
5.3	«Hübelacher».....	9
5.4	«I de Brunn»	10
5.5	«Industriestrasse».....	11
5.6	«Rüchlig-Pfäffacher».....	12
5.7	«Trottmatt»	13
6	Verfahren	14
6.1	Vorprüfung.....	14
6.2	Öffentliche Auflage und Mitwirkung	14
6.3	Beschluss Gemeinderat und Genehmigung	14
7	Interessensabwägung	14
8	Impressum	15
9	Beilagen	16
9.1	Rechtsgültiger Gestaltungsplan „Dorfkern“ 1:500	16
9.2	Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Feldli-Geisshalde“ 1:1000	16
9.3	Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Hübelacher“ 1:1000.....	16
9.4	Rechtsgültiger Erschliessungsplan „I de Brunn“ 1:1000	16
9.5	Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Industriestrasse“ 1:1000.....	16
9.6	Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Rüchlig-Pfäffacher“ 1:1000.....	16
9.7	Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Trottmatt“ 1:500	16
9.8	Protokoll des Gemeinderates Lupfig vom 13. Dezember 2021 (Absichtserklärung zur Aufhebung der Sondernutzungspläne).....	16

1 Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde festgestellt, dass diverse rechtskräftige Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne und ein Gestaltungsplan) keinen Handlungsbedarf mehr aufweisen. Gleichzeitig entsprechen sie nicht mehr den heutigen Anforderungen und/oder es liegen wesentlich geänderte Verhältnisse vor. Im Rahmen einer Besprechung mit der Gemeinde am 22. Oktober 2021 wurden die folgenden Gestaltungs- und Erschliessungspläne gesamtheitlich überprüft und zur Aufhebung festgelegt:

Verfahrenskoordination mit Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	Verfahrenskoordination mit vorgezogenen Teilrevision der Nutzungsplanung (OeBA-Zone)
<ul style="list-style-type: none"> * Gestaltungsplan «Dorfkern» * Erschliessungsplan «Feldli-Geisshalde» * Erschliessungsplan «Hübelacher» * Erschliessungsplan «I de Brunn» * Erschliessungsplan «Industriestrasse» * Erschliessungsplan «Rüchlig – Pfaffächer» * Erschliessungsplan «Trottmatt» <p>➤ Aufhebung im Rahmen der vorliegenden Planungsvorlage</p>	<ul style="list-style-type: none"> * <i>Erschliessungsplan «Flachsacher-Trottmatt»</i> <p>➤ <i>Aufhebung im Rahmen einer separaten Planungsvorlage</i></p>

Der Ablauf einer Sondernutzungsplanung ist durch die kantonale Gesetzgebung vorgegeben. Die kantonale Praxis sieht unter anderem aufgrund der unterschiedlichen Beschlussorgane (Gemeindeversammlung/Gemeinderat) vor, dass die Aufhebung von Sondernutzungsplänen (SNP) in einem separaten Verfahren zu erfolgen hat. Verfahrensmässig besteht kein Unterschied zwischen Erschliessungs- und Gestaltungsplänen. Die Änderung oder Aufhebung möglicher Gestaltungs- und Erschliessungspläne erfolgt im gleichen Verfahren wie deren Erlass. Die Aufhebung erfordert eine kantonale Vorprüfung, Mitwirkung und öffentliche Auflage.

Das Aufhebungsverfahren des Erschliessungsplans «Flachsacher-Trottmatt» (kommunaler Überbauungsplan) erfolgte parallel zu den Teiländerungen der Nutzungsplanung Siedlung der OeBA-Zonen der reformierten und katholischen Kirchgemeinde (Beschluss GV am 25. November 2022). Die öffentliche Auflage der Aufhebung des Erschliessungsplans sowie der Teiländerungen der Nutzungsplanung erfolgten parallel. Das Aufhebungsverfahren des Erschliessungsplans «Flachsacher-Trottmatt» ist in einer separaten Planungsvorlage ersichtlich. Ursprünglich wurde das Aufhebungsverfahren des Gestaltungsplans «Dorfkern» ebenfalls parallel zu den Teiländerungen der Nutzungsplanung Siedlung der OeBA-Zonen geplant. In der fachlichen Stellungnahme vom 12. Juli 2022 (Erschliessungsplan Aufhebung Sondernutzungspläne, BVUARE.22.85) wurde jedoch empfohlen, die Aufhebung des Gestaltungsplans «Dorfkern» zu einem späteren Zeitpunkt koordiniert mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorzunehmen, um entsprechende Inhalte des Gestaltungsplans in die allgemeine Nutzungsplanung überführen zu können. Dieses Vorgehen wurde gestützt.

In diesem Planungsbericht wird somit das Aufhebungsverfahren des Gestaltungsplans «Dorfkern» und der oben festgelegten Erschliessungspläne behandelt. Das Aufhebungsverfahren der rechtskräftigen Sondernutzungspläne wird verfahrensmässig mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland koordiniert. Die beiden Verfahren sollen gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden.

2 Auftrag

Die Überprüfung und das vorliegende Aufhebungsverfahren des Gestaltungsplans «Dorfkern» und der rechtskräftigen Erschliessungspläne werden im Auftrag der Gemeinde Lupfig durch das Ingenieurbüro Ackermann + Wernli AG, Aarau erarbeitet.

3 Zweck der Aufhebung

Gestaltungs- und Erschliessungspläne sind ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument und werden vom Gemeinderat erlassen.

Gestaltungspläne sind ein Instrument zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und zur Förderung der Siedlungsqualität. Gemäss § 21 Baugesetz kann dabei von den Nutzungsplänen abgewichen werden, wenn ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird.

Der Erschliessungsplan strebt eine zweckmässige Erschliessung an. Er enthält mit der Erschliessung und Aufwertung des Strassenraumes zusammenhängende Anordnungen.

Die Erschliessungspläne stammen aus einer Zeit, wo andere Richtlinien und Gesetzgebungen galten. Sie sind längst umgesetzt und weisen keinen weiteren Handlungsbedarf auf. Der Gestaltungsplan «Dorfkern» und dessen relevanten Inhalte und Anforderungen sind heute umgesetzt. Die Wahrung der bestehenden Qualitäten wird über Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung und Festlegungen im Bauzonenplan sichergestellt.

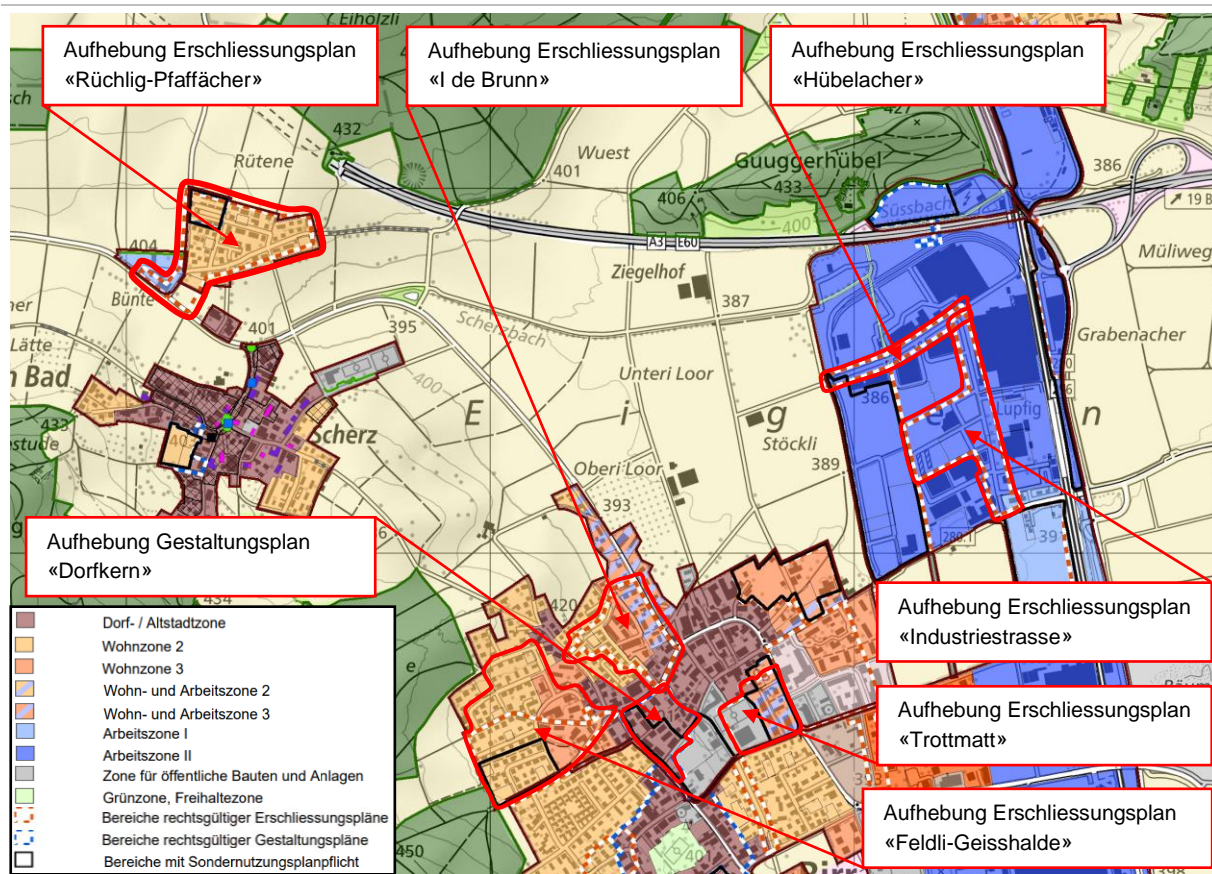
Aufgrund der Gegebenheiten hat die Gemeinde beantragt, die genannten rechtskräftigen Erschliessungspläne und den Gestaltungsplans «Dorfkern» der vorliegenden Planungsvorlage aufzuheben. Der Protokollauszug des Gemeinderates der Absichtserklärung zur Aufhebung der Sondernutzungspläne liegt mit Datum vom 13. Dezember 2021 vor.

4 Planerische Rahmenbedingungen

In der Gemeinde Lupfig ist aktuell eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Gange, um sie an die aktuellen Verhältnisse und Gesetzgebungen anzupassen sowie die beiden Dorfteile Scherz und Lupfig zu harmonisieren. Kurz bevor die Gemeinden Scherz und Lupfig im Jahr 2018 fusionierten, wurde die Nutzungsplanung von Scherz im Jahr 2017 revidiert. Die Nutzungsplanung von Lupfig stammt von 1998. Allerdings haben in den Jahren 2001, 2005, 2009, 2019, 2020, 2022 mehrere Teiländerungen stattgefunden. Die Genehmigung der Teiländerungen der OeBA-Zonen der reformierten und katholischen Kirche wird im Frühjahr 2023 erwartet.

	Scherz		Lupfig	
	Beschluss GV	Genehmigung RR	Beschluss GV	Genehmigung RR
Bauzonenplan	09.06.2017	29.11.2017	04.12.1996	12.05.1998
Kulturlandplan	09.06.2017	29.11.2017	04.12.1996	12.05.1998
Bau- und Nutzungsordnung	09.06.2017	29.11.2017	04.12.1996	12.05.1998

Abbildung 1 Bauzonenplan mit Standort der genannten Sondernutzungspläne

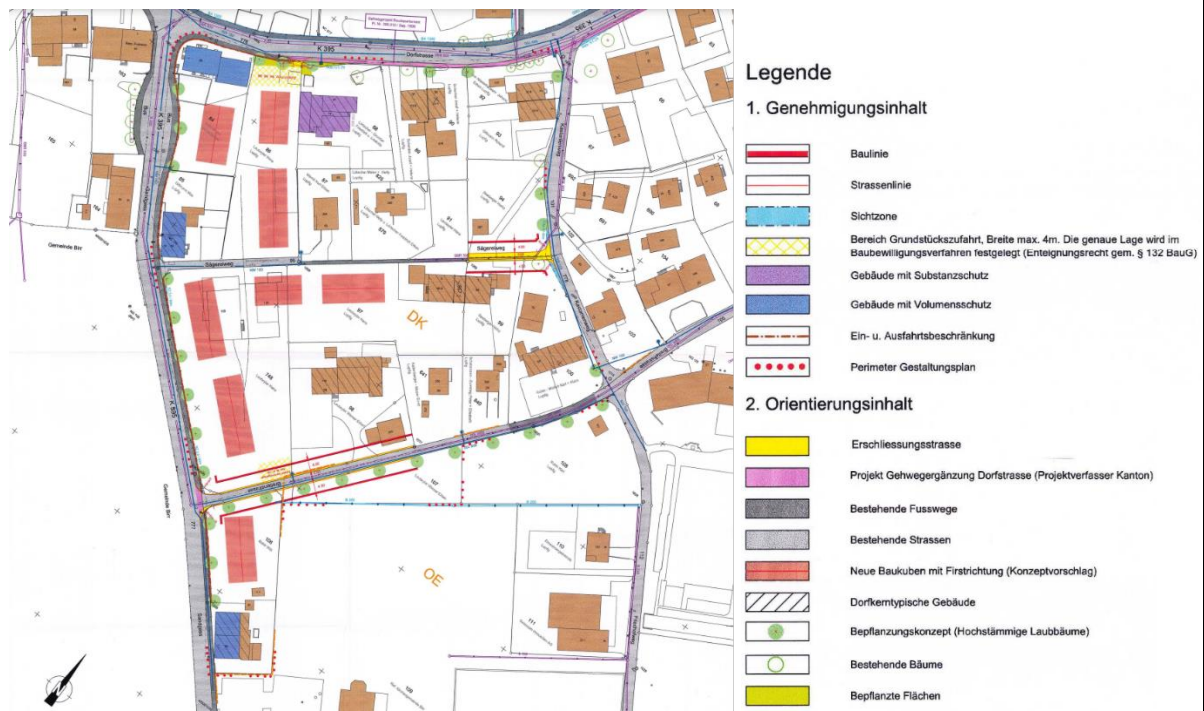


Quelle: AGIS

5 Aufhebung Erschliessungspläne

5.1 Gestaltungsplan «Dorfkern»

Situationsplan / Legende 8. Januar 2001 (Beschluss GR) / 28. Februar 2001 (Genehmigung RR)



Ausgangslage

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Dorfkern» umfasst das inzwischen überbaute Gebiet im Dorfzentrum von Lupfig zwischen der Dorfstrasse, Sandgasse, Breitenstrasse und dem Kastanienweg.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan Dorfkern grenzt südlich an die OeBA-Zonen der reformierten Kirchgemeinde Birr sowie der Primarschule und Oberstufe sowie westlich an die Gemeinde Birr und nordöstlich an das Dorfzentrum der Gemeinde Lupfig.

Mit dem Gestaltungsplan Dorfkern wurden die Voraussetzungen für die Erschliessung und Verdichtung des Ortskerns von Lupfig geschaffen. Relevante Inhalte des rechtskräftigen Gestaltungsplans Dorfkern betreffen insbesondere die Gebäudeanordnung entlang der Dorfstrasse und Sandgasse (1. Priorität) sowie Breitenstrasse und Kastanienweg (traufständige Anordnung der Hauptgebäude), den Gebäudekubus, die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt (gemäss Sondernutzungsvorschriften)

Folgende Inhalte des Gestaltungsplans «Dorfkern» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Baulinien und Strassenlinien für die Breitenstrasse (Breite 4.50 m) und den Sägereiweg (Breite 3.00 m)
- * Sichtzonen an Knoten und Ausfahrten (Breitenstrasse, Sägereiweg, Kastanienweg)
- * Zufahrt für Sammelgaragen mit einer Breite von maximal 4 m (gemeinsame Erschliessung)
- * Gebäude mit Substanzschutz (Abbruchverbot) und Volumenschutz (Ersatzneubau gestattet)

- * Ein- und Ausfahrtsbeschränkung (Vor dem Kreuzungsbereich mit dem Kastanienweg ist die Breitenstrasse für Motorfahrzeuge gesperrt, um Durchgangsverkehr zu verhindern)
- * Die Gebäude entlang der Dorfstrasse und der Sandgasse (1. Priorität) sowie der Breitenstrasse und dem Kastanienweg sind traufständig anzuordnen, d.h. Gebäudelängsseite und Firstrichtung müssen parallel zur Strasse verlaufen.
- * Entlang der Dorfstrasse und der Sandgasse sollen die Hauptgebäude mit unterschiedlichen Vorplatztiefen bzw. Strassenabständen angeordnet werden.
- * Entlang der Dorfstrasse und Sandgasse sind nur zweigeschossige Hauptgebäude zugelassen.
- * Für Hauptgebäude gilt eine Gebäudelänge von mindestens 13 m und maximal 30 m.
- * Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist ein hochstämmiger Laubbaum pro Wohneinheit vorzusehen ist. Er enthält dafür ein unverbindliches Bepflanzungskonzept.
- * Entlang der Dorfstrasse, der Sandgasse der Breitenstrasse und dem Kastanienweg sind hochstämmige Laubbäume (Kastanienweg: Rosskastanien) zu pflanzen, wobei die Angaben im Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500) als Richtvorgabe dienen.

Die Abstellplätze sind zusammenzufassen und, ausser den Besucherplätzen, überdeckt oder unterirdisch anzuordnen.

Schlussfolgerung

Der Gestaltungsplan «Dorfkern» ist über 20 Jahre alt. Die Inhalte des Gestaltungsplans wurden mit Ausnahme von einzelnen Aspekten gemäss dem Situationsplan fast vollständig umgesetzt. Diese noch nicht umgesetzten Bestimmungen sind jedoch inzwischen überholt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist.

Die baurechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) und die Änderungen der Dorfzonen-Bestimmungen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung haben sich wesentlich geändert. Ebenso liegen heute andere Anforderungen sowie Bedürfnisse für das Gebiet des Gestaltungsplans «Dorfkern» vor. Mit den Dorfzonen-Bestimmungen werden die typischen Charaktereigenschaften des Dorfkerne gemäss den Bestimmungen des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Dorfkern» erhalten und gefördert.

Die im Genehmigungsinhalt des rechtskräftigen Gestaltungsplans als **Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz** aufgelisteten Gebäude werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Bauzonenplan als Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz überführt. Die Baudenkmäler werden damit gesichert.

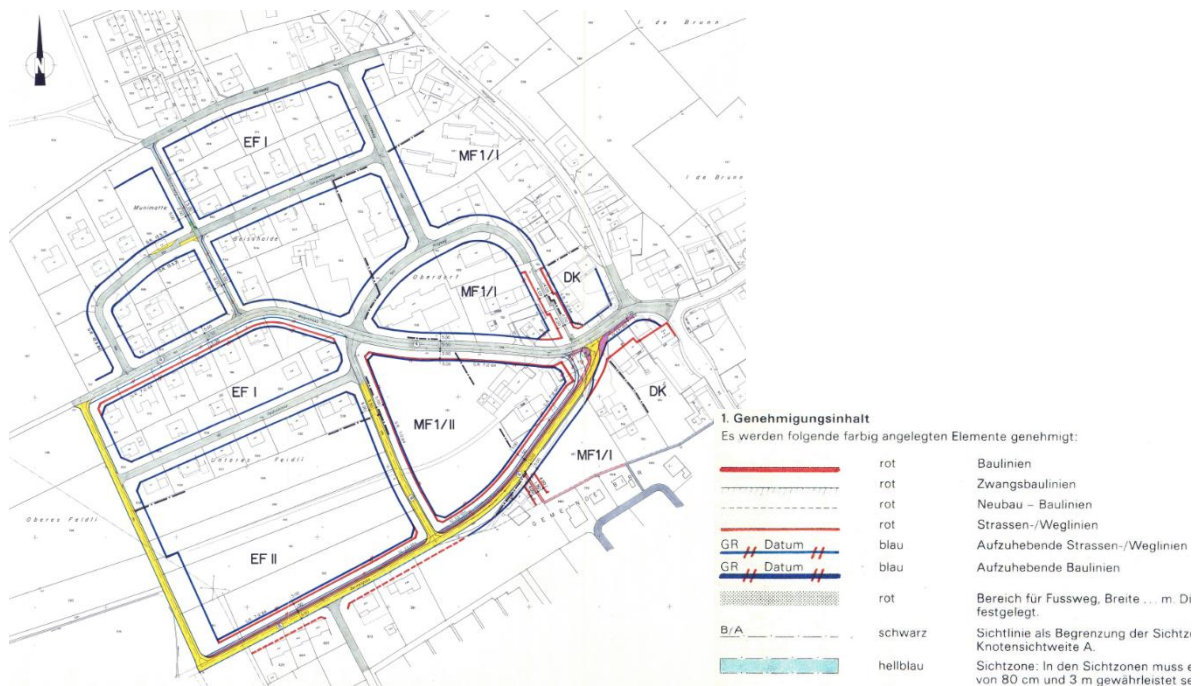
§5 SNV (Umgebungsgestaltung) des rechtskräftigen Gestaltungsplans mit der Forderung von Baumpflanzungen bei Neu- und wesentlichen Umbauten sowie entlang der Strassen wird nicht direkt übernommen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden in den Dorfzonen-Bestimmungen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung und zum Erhalt der charakteristischen Umgebung (Bäume, Gärten, Vorplätze) gemacht. Zudem wurde ein Förderkonzept Bäume und eine Wegleitung «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» erarbeitet, welche Baumpflanzungen und Durchgrünung aktiv fördern.

Neben den BNO-Bestimmungen wurde für das Gebiet «Pfundland» der reformierten Kirche im Rahmen der Teiländerung der Umzonung der OeBA-Zone in die Dorfkernezone (Parzellen 109 und 114) Rahmenbedingungen in der BNO definiert, ein qualitätssicherndes Verfahren (Richtprojekt als Grundlage für Gestaltungsplan) sowie eine neue Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit wird die Ortsbauliche Einordnung der Bauten in die Umgebung gewährleistet und die Wahrung der bestehenden Qualitäten sichergestellt. Für das qualitätssichernde Verfahren und den Gestaltungsplan ist es ausserdem zielführend, keine Detailanforderungen gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Dorfkerne vorwegzunehmen, um eine gewisse Flexibilität und ein Entwicklungsspielraum für den weiteren Planungsprozess aufrecht zu erhalten.

➤ **Der Gestaltungsplan «Dorfkerne» kann aufgehoben werden.**

5.2 «Feldli-Geisshalde»

Situationsplan / Legende 4. Juni 1992 (Beschluss GV) / 30. November 1993 (Genehmigung GR)



Ausgangslage

Der Erschliessungsplan «Feldli-Geisshalde» umfasst das westliche Wohnquartier im Ortsteil Lupfig. Der Erschliessungsplan beinhaltet insbesondere Erschliessungsanordnungen für die heutige Ärmelgasse, Bachmattweg, Weierstrasse und Ringweg.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt

Folgende Inhalte des Erschliessungsplans «Feldli-Geisshalde» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Die Baulinien weisen einen grösseren Abstand (5 m) zu den Gemeindestrassen auf als in §111 BauG (4 m) vorgegeben.
- * Zwangsbaulinie (mit zwingender Bebauung an die Linie)
- * Neubau – Baulinien
- * Strassen-/Weglinien (zur Begrenzung der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen)
- * Sichtzonen (Gewährleistung Sichtbeziehungen)

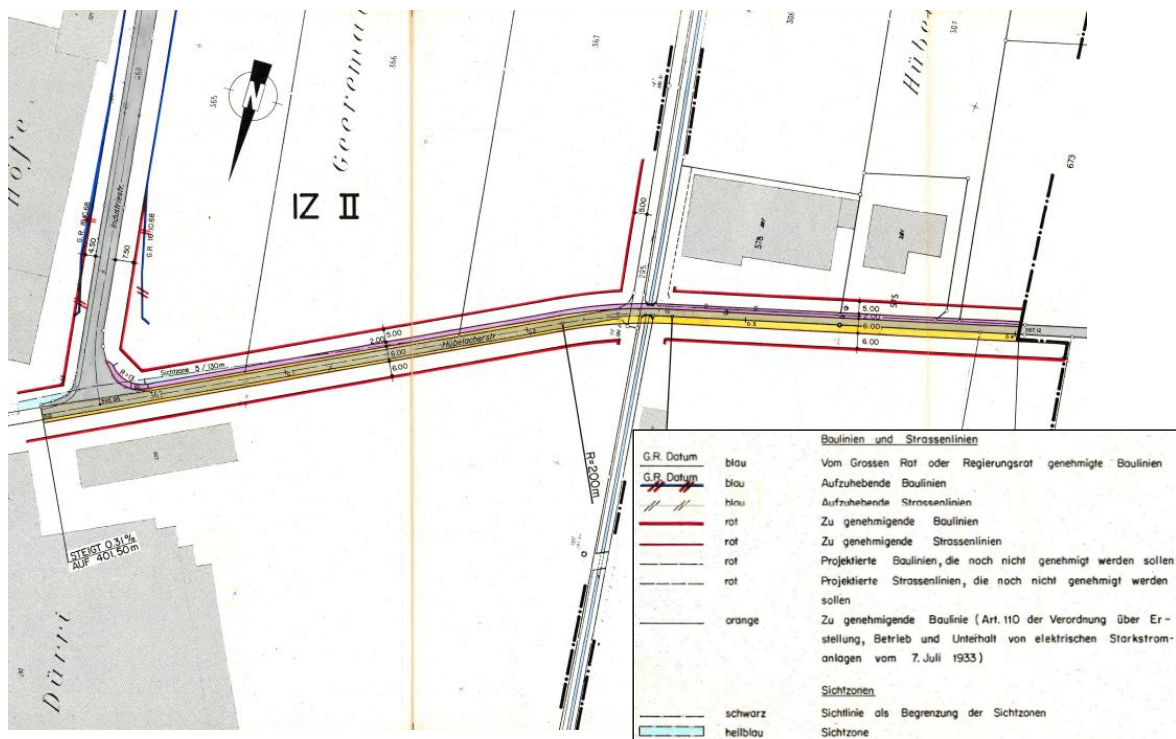
Schlussfolgerung

Der Erschliessungsplan ist knapp 30 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die öffentlichen Erschliessungsstrassen wurden gemäss den Plänen erstellt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist. Die baurechtlichen Voraussetzungen, heutigen Anforderungen sowie Bedürfnisse haben sich zudem inzwischen wesentlich geändert, weshalb einzelne Inhalte inzwischen überholt sind.

➤ **Der Erschliessungsplan «Feldli-Geisshalde» kann aufgehoben werden.**

5.3 «Hübelacher»

Situationsplan / Legende 12. Dezember 1985 (Beschluss GV) / 23. September 1986 (Genehmigung GR)



Ausgangslage

Der Erschliessungsplan «Hübelacher» (kommunaler Überbauungsplan) behandelt die Erschliessungsanordnung der Hübelacherstrasse westlich des Gebiets Seebli.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt

Folgende Inhalte des Erschliessungsplans «Hübelacher» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Die Baulinien weisen einen grösseren Abstand (5 oder 6 m) zu den Gemeindestrassen auf als in §111 BauG (4 m) vorgegeben.
- * Strassenlinien zur Raumsicherung der projektierten und öffentlichen Strassen
- * Bereits genehmigte Baulinien
- * Aufzuhebende Bau- und Strassenlinien
- * Sichtzonen (Gewährleistung Sichtbeziehungen)

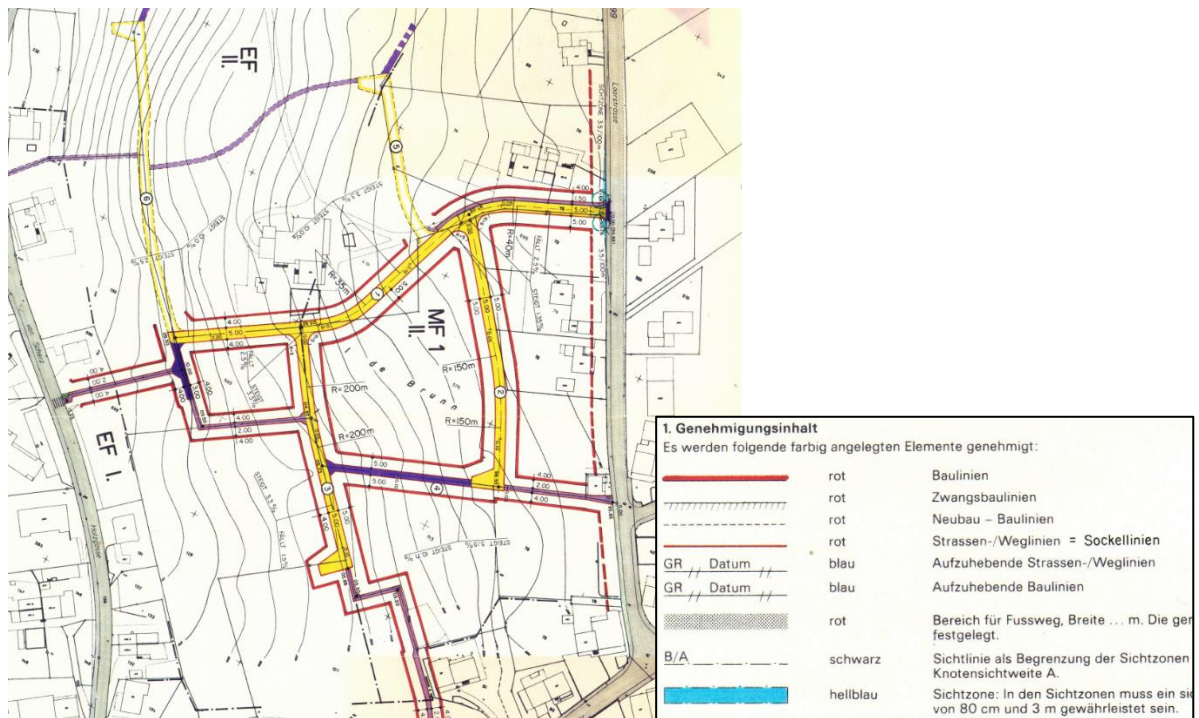
Schlussfolgerung

Der Erschliessungsplan ist über 35 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die öffentlichen Erschliessungsstrassen wurden gemäss den Plänen erstellt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist. Die baurechtlichen Voraussetzungen, heutigen Anforderungen sowie Bedürfnisse haben sich zudem inzwischen wesentlich geändert, weshalb einzelne Inhalte inzwischen überholt sind.

➤ **Der Erschliessungsplan «Hübelacher» kann aufgehoben werden.**

5.4 «I de Brunn»

Situationsplan / Legende 9. Dezember 1992 (Beschluss GV) / 29. Juni 1993 (Genehmigung GR)



Ausgangslage

Der Erschliessungsplan «I de Brunn» umfasst grösstenteils das Wohn- und Gewerbegebiet zwischen der Loorstrasse und der Holzgasse. Der Erschliessungsplan beinhaltet insbesondere Erschliessungsanordnungen für den heutigen Melchenweg, Tennaweg und Brunnweg.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt

Folgende Inhalte des Erschliessungsplans «I de Brunn» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Die Baulinien zur Begrenzung der Bebauung. Sie weisen zum Teil einen grösseren Abstand (5 m) zu den Gemeindestrassen auf als in §111 BauG (4 m) vorgegeben ist.
- * Zwangsbaulinie (mit zwingender Bebauung an die Linie)
- * Strassenlinien-/Weglinien zur Raumsicherung der projektierten und öffentlichen Strassen und Wegen
- * Aufzuhebende Strassen-/Weglinien und Baulinien
- * Sichtzonen (Gewährleistung Sichtbeziehungen).







Schlussfolgerung

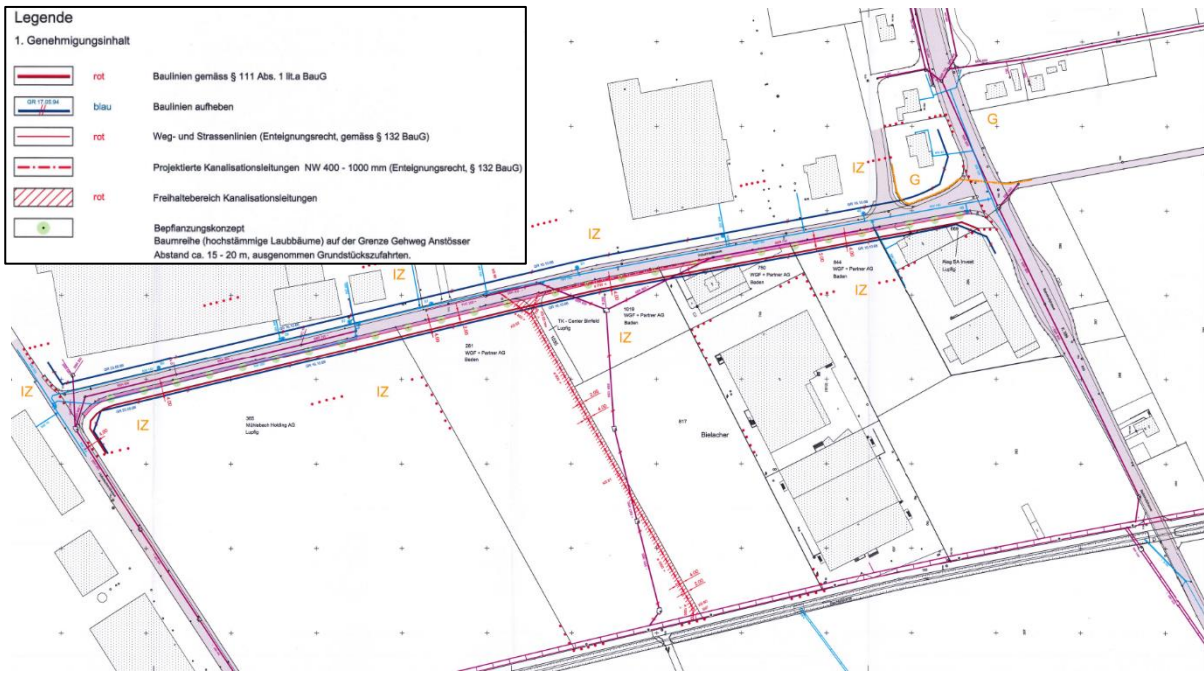
Der Erschliessungsplan ist knapp 30 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die öffentlichen Erschliessungsstrassen wurden gemäss den Plänen erstellt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist. Die baurechtlichen Voraussetzungen, heutigen Anforderungen sowie Bedürfnisse haben sich zudem inzwischen wesentlich geändert, weshalb einzelne Inhalte inzwischen überholt sind.

➤ **Der Erschliessungsplan «I de Brunn» kann aufgehoben werden.**

5.5 «Industriestrasse»

Situationsplan / Legende 4. März 2002 (Beschluss GR) / 21. Mai 2003 (Genehmigung RR)

Legende	
1. Genehmigungsinhalt	
	rot Baulinien gemäss § 111 Abs. 1 lit. a BauG
	blau Baulinien aufheben
	rot Weg- und Strassenlinien (Enteignungsrecht, gemäss § 132 BauG)
	Projektierte Kanalisationsleitungen NW 400 - 1000 mm (Enteignungsrecht, § 132 BauG)
	rot Freihaltbereich Kanalisationsleitungen
	Bepflanzungskonzept Baumreihe (hochstämmige Laubbäume) auf der Grenze Gehweg Anstösser Abstand ca. 15 - 20 m, ausgenommen Grundstückszufahrten.



Ausgangslage

Der Erschliessungsplan «Industriestrasse» umfasst den Bereich der Arbeitszonen zwischen dem Bachtelkanal und der Industriestrasse. Der Erschliessungsplan beinhaltet insbesondere eine Erschliessungsanordnung für die heutige Industriestrasse und eine projektierte Kanalisationsleitung.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt

Folgende Inhalte des Erschliessungsplans «Industriestrasse» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Die Baulinien zur Begrenzung der Bebauung. Sie weist einen Abstand zur Gemeindestrasse gemäss §111 BauG (4 m) auf.
- * Weg- und Strassenlinien zur Raumsicherung der projektierten und öffentlichen Strassen / Wege
- * Projektierte Kanalisationsleitungen und Freihaltbereich Kanalisationsleitungen
- * Bepflanzungskonzept für eine Baumreihe (hochstämmige Laubbäume) auf der Grenze Gehweg der Anstösser in einem Abstand von ca. 15-20 m, ausgenommen der Grundstückszufahrten.

Schlussfolgerung

Der Erschliessungsplan ist knapp 20 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die öffentliche Erschliessungsstrasse wurde gemäss Situationsplan erstellt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist.

➤ **Der Erschliessungsplan «Industriestrasse» kann aufgehoben werden.**

5.6 «Rüchlig-Pfäffacher»

Situationsplan / Legende 20. Dezember 1968 (Genehmigung GV) / 16. Juni 1969 (Genehmigung GR)



Ausgangslage

Der Erschliessungsplan «Rüchlig-Pfäffacher» (kommunaler Überbauungsplan) umfasst das Wohnquartier nördlich der K399 im Dorfteil Scherz. Der Erschliessungsplan beinhaltet Erschliessungsanordnungen ab der K399 für die K401 sowie unter anderem heutige Hauserstrasse, Rüchligstrasse und den heutigen Pfäffacherweg.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt

Folgende Inhalte des Erschliessungsplans «Rüchlig-Pfäffacher» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Die Baulinien zur Begrenzung der Bebauung. Sie weisen einen grösseren Abstand zu den Gemeindestrassen auf als in §111 BauG vorgegeben ist.
- * Weg- und Sockellinien
- * Aufzuhebende Baulinien
- * Ausfahrverbot
- * Austritts- und Ausfahrverbot
- * Sichtzone: Es dürfen keine sichtbehindernden Pflanzen, Einfriedungen oder andere Anlagen bestehen. Das Sichtfeld der Fahrer muss von 0.6 m – 3.0 m über Boden frei bleiben.

Schlussfolgerung

Der Erschliessungsplan ist rund 55 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die öffentlichen Erschliessungsstrassen wurden mehrheitlich gemäss den Plänen erstellt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist. Die baurechtlichen Voraussetzungen, heutigen Anforderungen sowie Bedürfnisse haben sich zudem inzwischen wesentlich geändert, weshalb einzelne Inhalte inzwischen überholt sind.

➤ **Der Erschliessungsplan «Rüchlig-Pfäffacher kann» aufgehoben werden.**

5.7 «Trottmatt»

Situationsplan / Legende 24. März 2003 (Beschluss GR) / 26. November 2003 (Genehmigung RR)



Ausgangslage

Der Erschliessungsplan «Trottmatt» umfasst das Wohn- und Gewerbegebiet westlich der Trottmattstrasse K398 und beinhaltet insbesondere Erschliessungsanordnungen für die heutige Küfergasse.

Bestimmungen / Inhalte Genehmigungsinhalt

Folgende Inhalte des Erschliessungsplans «Trottmatt» sind von wichtiger Bedeutung:

- * Normalbaulinie zur Begrenzung der Bebauung. Sie weisen einen Abstand zu den Gemeindestrassen gemäss §111 BauG auf.
- * Weg- und Einfriedigungslinie zur Raumsicherung der projektierten und öffentlichen Strassen
- * Bereich für Fussweg (Breite 2 m). Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.
- * Fussweg (Breite 2 m)
- * Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen. Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen.

Schlussfolgerung

Der Erschliessungsplan ist knapp 20 Jahre alt. Die Inhalte, insbesondere die öffentlichen Erschliessungsstrassen wurden gemäss den Plänen erstellt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist.

➤ **Der Erschliessungsplan «Trottmatt kann» aufgehoben werden.**

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss §23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können.

Wird ergänzt

6.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Die Gemeinde legt die vorgeprüften Sondernutzungsplanungen während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§24 Abs. 1 BauG). Die Information und Mitwirkung gemäss §3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen.

Die Mitwirkung und die öffentliche Auflage für die Aufhebung der Sondernutzungspläne soll parallel erfolgen. Aufgrund der geringen räumlichen Auswirkungen und der untergeordneten politischen Bedeutung der vorliegenden Planungsvorlage ist dies zweckmässig. Wie bereits erwähnt, soll die Auflage koordiniert mit der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland erfolgen.

6.3 Beschluss Gemeinderat und Genehmigung

Sondernutzungspläne werden vom Gemeinderat als zuständiges Organ beschlossen (§25 Abs. 3 Baugesetz, BauG).

Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§27 BauG). *Wird ergänzt*

7 Interessensabwägung

Mit der Aufhebung der rechtskräftigen Erschliessungspläne und des Gestaltungsplans «Dorfkern» werden einerseits überholte Planungen, welche nicht mehr den baurechtlichen Voraussetzungen sowie heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechen, aufgehoben. Andererseits ist der Handlungsbedarf der Sondernutzungspläne ausgeschöpft.

Die neuen BNO-Bestimmungen der Dorfkernezone sowie die im Rahmen der Teiländerung der OeBA-Zone für das Gebiet «reformierte Kirchgemeinde» festgelegten Rahmenbedingungen (Zielvorgaben BNO, qualitätssicherndes Verfahren, Gestaltungsplanpflicht) ermöglichen auch ohne den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Dorfkerne» ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch gutes Ergebnis. Sie gewährleisten eine widerspruchsfreie und vereinfachte Planung im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

Die Aufhebung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne ist damit sachgerecht und zweckmässig.

8 Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Lupfig
Breitenstrasse 14
5242 Lupfig

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Ackermann+Wernli AG
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 09.03.2023

ACKERMANN + WERNLI AG

Reto Ribolla

Bereichsleiter Raumentwicklung
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti

Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH

9 Beilagen

- 9.1 Rechtsgültiger Gestaltungsplan „Dorfkern“ 1:500**
- 9.2 Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Feldli-Geisshalde“ 1:1000**
- 9.3 Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Hübelacher“ 1:1000**
- 9.4 Rechtsgültiger Erschliessungsplan „I de Brunn“ 1:1000**
- 9.5 Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Industriestrasse“ 1:1000**
- 9.6 Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Rüchlig-Pfaffächer“ 1:1000**
- 9.7 Rechtsgültiger Erschliessungsplan „Trottmatt“ 1:500**
- 9.8 Protokoll des Gemeinderates Lupfig vom 13. Dezember 2021
(Absichtserklärung zur Aufhebung der Sondernutzungspläne)**