

## **Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland und Aufhebungsverfahren Sondernutzungspläne - Öffentliche Mitwirkung gemäss § 3 BauG**

Seit der Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds im Februar 2022 wurde intensiv an der Planungsvorlage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gearbeitet. In mehreren Sitzungen hat die Planungskommission unter Beizug des Planungsbüros die Erstellung der Plandokumente begleitet. Diese Arbeiten konnten im Sommer 2023 abgeschlossen und die Planungsvorlage dem Kanton in die kantonale Vorprüfung eingereicht werden. Parallel wurde auch die Stellungnahme seitens des zuständigen Regionalplanungsverbandes Brugg Regio eingeholt.

In einem nächsten Schritt sollen nun Sie, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger im Rahmen **der öffentlichen Mitwirkung** gemäss § 3 BauG zur Planung Stellung nehmen können.

Parallel zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsdokumente werden in einem separaten Verfahren diverse rechtskräftige Sondernutzungspläne aufgehoben. Das Gesamtrevisionsverfahren der Nutzungsplanung wird mit dem Aufhebungsverfahren der rechtskräftigen Sondernutzungspläne koordiniert.

### **1. Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland**

Mit der Fusion der Gemeinden Lupfig und Scherz besteht die Auflage, die Nutzungsplanungen beider Ortsteile zusammenzuführen. Der Ortsteil Scherz hat kürzlich eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt, welche Ende 2017 genehmigt wurde. Die Nutzungsplanung des Ortsteils Lupfig hat seit der letzten Gesamtrevision (Genehmigung 1998) den Planungshorizont von 15 Jahren deutlich überschritten und muss an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die meisten Anpassungen wurden vorgenommen, um die Nutzungsplanung an die aktuellen Verhältnisse (Bereinigungen der Zonenzuordnungen) bzw. an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen. Parallel zum laufenden Gesamtrevisionsverfahren, wurde in separaten Teilrevisionen die nachfolgenden Teiländerungen vollzogen – diese sind bereits in Rechtskraft erwachsen:

- Teiländerung Kulturlandplan Materialabbaugebiet Lindenacher Ost (genehmigt am 03.06.2020)
- Teiländerung Kulturland Materialabbaugebiet Humbelacher / Langsamstig (genehmigt am 16.02.2022)
- Teiländerung Siedlung Gewerbegebiet «Bachtele»: Aufzoning von Gewerbe- in Industriezone (genehmigt am 09.03.2022)
- Teiländerung Siedlung kath. Kirchgemeinde Paulus: Umzoning von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Zentrumszone Z (genehmigt am 29.03.2023)
- Teiländerung Siedlung ref. Kirchgemeinde Birr: Umzoning von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Dorfkernzone D (genehmigt am 29.03.2023)

Damit konnten mehrere, zeitlich dringende Themen vorgezogen behandelt werden und stehen damit in der vorliegenden Gesamtrevision nicht mehr zur Diskussion (Orientierungsinhalt).

Zentrale Aspekte der vorliegenden Planungsvorlage sind unter anderem:

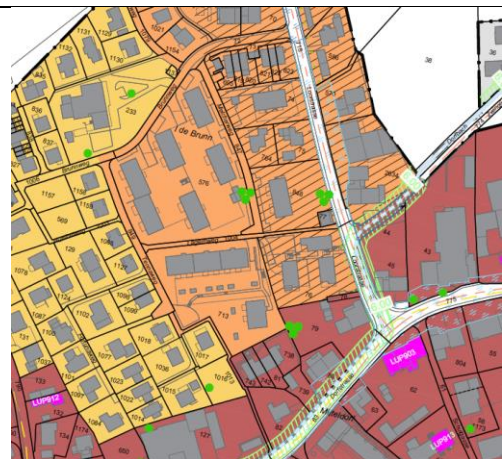
- Die Erstellung eines Handlungsprogramms Innenentwicklung mit entsprechenden Massnahmen zur Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials.
- Die Umsetzung des Natur- und Landschaftsinventars mit der Überführung und Unterschutzstellung von Natuschutzzonen und -objekten.
- Die Umsetzung des aktualisierten Bauinventars. Die Aktualisierung erfolgte durch die kantonale Denkmalpflege und auf dieser Basis wurden in den beiden Ortsteilen die Unterschutzstellung von Objekten geprüft und entsprechend vorgenommen.
- Die Überprüfung der Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung und der Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Die Umsetzung der Gewässerräume etc.

Die Vorlage entspricht damit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Gesetzgebung, wie beispielsweise dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau. Zusätzlich entspricht die Vorlage auch den im ESP Eigenamt festgelegten Strategien, wie auch den Zielen aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild REL.

Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan Dorfteil Scherz



Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan Dorfteil Lupfig



Gemeinde Lupfig

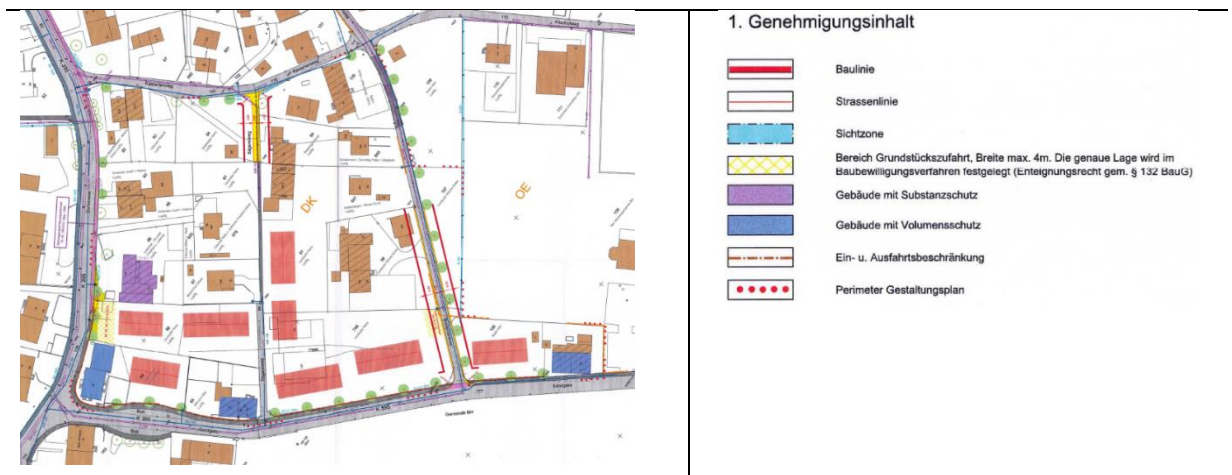
## 2. Aufhebung Sondernutzungspläne

Das Aufhebungsverfahren betrifft den Gestaltungsplan «Dorfkern» sowie die Erschliessungspläne «Feldli-Geissshalde», «Hübelacher», «I de Brunn», «Industriestrasse», «Rüchlig – Pfaffächer» und «Trottmatt».

Mit dem Gestaltungsplan «Dorfkern» wurden ursprünglich die Voraussetzungen zur Erschliessung und Verdichtung im Dorfzentrum von Lupfig geschaffen, welches inzwischen überbaut ist. Der Gestaltungsplan «Dorfkern» ist über 20 Jahre alt. Die Inhalte des Gestaltungsplans wurden fast vollständig umgesetzt. Diese noch nicht umgesetzten Bestimmungen sind jedoch inzwischen überholt, weshalb der Handlungsbedarf ausgeschöpft ist. Inhaltliche Festlegungen und Bestimmungen werden in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung überführt. Die typischen Charaktereigenschaften des Dorfkerne können über die Bestimmungen der Dorfkernezone der Nutzungsplanung erhalten und gesichert werden.

Die rechtskräftigen Erschliessungspläne sind zwischen 20 und 55 Jahre alt. Sie beinhalten Erschliessungsanordnungen und einzelne planspezifische Regelungen. Diese 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 überholt sind. Insofern können die Erschliessungspläne aufgehoben werden.

### Sondernutzungsplan Gestaltungsplan «Dorfkern»



Gemeinde Lupfig

### Digitale Information mittels Videobeiträge

Aufgrund der COVID-Pandemie konnte im ersten Mitwirkungsverfahren zum REL, KGV und zum Natur- und Landschaftsinventar im Frühjahr 2021 keine physische Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Dem Gemeinderat lag eine umfassende Information und damit auch eine mögliche Partizipation der Bevölkerung am Herzen, weshalb die Information über eigens dazu erstellte Präsentationsvideos erfolgte.

Das Feedback aus der Bevölkerung im Nachgang war sehr positiv, weshalb der Gemeinderat Lupfig entschied, für das anstehende Mitwirkungsverfahren zu den Planentwürfen erneut auf dieses Informationsinstrument zurückzugreifen. Die Beiträge wurden durch die Mitglieder der Planungskommission, wie auch die involvierten Fachplaner verfasst und sollen so einen niederschweligen Zugang und einen Überblick über die relevanten Planungsinhalte geben.





Richard Plüss, Gemeindegamann und  
Präsident Planungskommission PK



Samuel Ruffi, PK Mitglied,  
Vertreter Bevölkerung und Vereine



Christian Wolleb, PK-Mitglied,  
Vertreter Landwirtschaft



Daniel Schatzmann, PK-Mitglied,  
Vertreter Gewerbe/Industrie



Reto Ribolla, Ackermann + Wernli AG,  
Gesamtprojektleiter



Victor Condrau, DüCo GmbH,  
Fachplaner Natur und Landschaft

### **Auflagefrist / Sprechstundentermine / Eingaben via Formular**

Die Videos wie auch die Aufgagedokumente beider Planungsverfahren (Gesamtrevision und Aufhebung Sondernutzungspläne) sind auf der Gemeindehomepage [www.lupfig.ch](http://www.lupfig.ch) unter dem Register Politik zum Download bereitgestellt. Parallel liegen die Dokumente in gedruckter Form auf der Gemeindekanzlei bereit und können während der ordentlichen Bürozeit eingesehen werden.

Die öffentliche Auflage startet **am Montag, 22. Januar 2024 und dauert bis am Dienstag, 5. März 2024.** Die 30-tägige Auflage wird aufgrund der Sportferien um 14 Tage verlängert.

Zur Beantwortung von Fragen stehen Vertreter des Gemeinderats, der Planungskommission und des ausführenden Planungsbüros während zwei Sprechstunden am **Mittwoch, 21. Februar 2024, 10.00 bis 11.30 Uhr** und am **Dienstag, 27. Februar 2024, 17.00 bis 18.30 Uhr** im **Gemeindehaus Lupfig** zur Verfügung.

Eingaben zu den Entwürfen können im Mitwirkungsverfahren von jedermann innert der Auflagefrist schriftlich z.H. der Gemeindekanzlei eingereicht werden. Dafür stehen entsprechende Eingabeformulare bereit (digital auf der Website oder zum Mitnehmen in der Gemeindeverwaltung). Die Eingabe kann an die dazu eingerichtete E-Mail-Adresse [kanzlei@lupfig.ch](mailto:kanzlei@lupfig.ch) versandt werden.

**Der Gemeinderat freut sich auf Ihre Rückmeldungen!**