

17. März 2022

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 9. März 2022

Versand: **15. März 2022**

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000262

**Gemeinde Lupfig; Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Aufzonung Gewerbegebiet Bachtele"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. September 2021
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	30. September 2021 bis 29. Oktober 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	12. November 2021
Eingereicht zur Genehmigung	23. Dezember 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Januar 2022

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 Grosse Rat zu genehmigen sind.

#### 1.3 Rechtsschutz

Gegen die Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Lupfig am 12. November 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung "Aufzonung Gewerbegebiet Bachtele", Situation 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "§ 12 Industriezone"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 22. November 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Gemeinde Lupfig weist die bestehende und noch mehrheitlich unbebaute Gewerbezone "Bachtele" neu der Industriezone zu. Damit kann den Erfordernissen zweier ansiedlungswilliger Industriebetriebe entsprochen werden.

Die heutige Gewerbezone ist für mässig störendes Gewerbe reserviert. Künftig sind nun auch stark störende Betriebe innerhalb des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) "Eigenamt" zulässig.

Die Vorlage ist der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogen.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 23. September 2021 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden vor der öffentlichen Auflage bereinigt:

Das Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren wurde zeitgleich durchgeführt und die Zusammenlegung im Planungsbericht entsprechend begründet. Die noch erforderliche regionale Abstimmung, insbesondere hinsichtlich der Bedeutung des Standorts "Bachtele" und seinen geplanten Nutzungen in der Gesamtentwicklung des ESP Eigenamt, erfolgte mittels Einbezug und Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Brugg Regio. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass der Fahrten-Grenzwert für Standorte mit hohem Güterverkehr gemäss Richtplankapitel S 3.1 am Standort "Bachtele" überschritten wird. Entsprechend den Vorgaben des Richtplans erfolgte eine örtliche Festlegung im Bauzonenplan und eine Ergänzung der BNO zur Bezeichnung von Standorten für Nutzungen mit hohem Güterverkehr. Auch der Planungsbericht wurde hierzu ergänzt und dargelegt, dass die erforderlichen Kapazitäten des Verkehrsnetzes sowie das gemäss Richtplangabe erforderliche Verlagerungspotenzial von der Strasse auf die Schiene für den vorliegenden Standort gegeben sind. Der Umgang mit den bestehenden Wohnnutzungen im Hinblick auf die Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) von ES III zu ES IV wird im Planungsbericht dargelegt.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Im Nutzungsplan Siedlung erfolgt die Zuweisung (Umzonung) der bestehenden Gewerbezone "Bachtele" zur Industriezone.

## **2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

In der BNO erfolgt – konform zum Richtplan – die Ergänzung von § 12 BNO (Industriezone) mit einem zusätzlichen Absatz zur Bezeichnung von Standorten mit hohem Güterverkehr.

## **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).

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. 2 BauG).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Lupfig ist eine Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse. Dies sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. 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.

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 regionalen Interessen sind im Raumentwicklungskonzept (REK 2015) von Brugg Regio dargelegt.

Brugg Regio hat mit Schreiben vom 26. Oktober 2021 zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Die Region erachtet die Arbeitsplatzentwicklung im Eigenamt als sehr wichtig. Die vorgesehene Umzonung sowie die dadurch ermöglichte Verdichtung (unter anderem durch Erhöhung der zulässigen Firsthöhen) werden unterstützt.

Die Vorlage ist regional abgestimmt.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Arbeitsplazzonen**

Die grösstenteils noch unbebaute Gewerbezone gemäss § 11 BNO wird aufgrund der Entwicklungsabsichten neu anzusiedelnder Betriebe gesamthaft in die Industriezone gemäss § 12 BNO umgezont. Das Gebiet dient daneben auch der Nutzung der SBB (Freiverlad), des regionalen Werkhofs Eigenamt, der Heizzentrale der IBB und als Entsorgungshof.

Die gewählte Abgrenzung der Industriezone ist insgesamt sachgerecht.

#### **3.4.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

##### **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von überkommunaler Bedeutung**

Das Gebiet "Bachtele" ist Teil des ESP "Eigenamt" von kantonalen Bedeutung. Aufgrund seiner Eignung und Erschliessung sind produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN) als Vorrangnutzungen im Richtplan festgesetzt (Planungsanweisungen 1.2 und 1.3). Vorrangnutzungen sind als Schwerpunktlegungen zu verstehen, für deren Realisierung ein vorrangiges kantonales Interesse besteht.

Mit der Umzonung von der Gewerbezone in die Industriezone bleiben die Vorrangnutzungen möglich. Durch die Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung des bestehenden Freiverlads bleibt auch die optimale schienengebundene Erschliessung des ESP "Eigenamt" gewährleistet.

Die Umzonung entspricht damit sowohl den regionalen Entwicklungsabsichten als auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

##### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr erfordern eine ausdrückliche Bezeichnung in der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisung 2.1). Dies sind gemäss Planungsgrundsatz A Standorte mit mehr als 200 Lastwagen- und Lieferwagen-Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) pro Tag. Als Standort gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, welche eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind (Planungsgrundsatz C).

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im Gebiet "Bachtele" ist davon auszugehen, dass der Fahrten-Grenzwert künftig überschritten wird. Dementsprechend erfolgt mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung die Bezeichnung des gesamten Gebiets als Standort mit hohem Güterverkehr in der BNO. Gemäss den Ausführungen in Kapitel 4.4 des Planungsberichts sind die hierfür erforderlichen Kapazitäten des Verkehrsnetzes sowie das gemäss Richtplanvorgabe erforderliche Verlagerungspotenzial von der Strasse auf die Schiene für den vorliegenden Standort gegeben.

Dies ist sachgerecht.

### **Erschliessung**

Im Planungsbericht werden die verkehrlichen Aspekte detailliert erläutert.

Mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan "Bachtele" (genehmigt am 6. Dezember 2019) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschliessung des Gebiets "Bachtele" geschaffen. Vorgesehen ist eine Groberschliessung entlang des bestehenden Feldweges (zwischen der Wydenstrasse und der Bahnhofstrasse K 399). Am nördlichen Ende der neuen Erschliessungstrasse ist am Knoten zur K 399 der Ausbau des aktuellen Minikreisels zu einem Normkreisel geplant. Im Süden erfolgt der Anschluss über die Wydenstrasse. Damit wird auch die neue Industriezone "Bachtele" erschlossen und die Baureife gemäss § 32 BauG ist gewährleistet.

Die geplante Erschliessungstrasse soll künftig als Umfahrung zwischen Birr und Lupfig beziehungsweise der K 398 und K 399 dienen und ins Kantonsstrassennetz integriert werden. Dadurch wird das Zentrum von Lupfig und Birr künftig vom Schwerverkehr entlastet. Damit der Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt werden kann, erfolgt die Groberschliessung ab der K 399.

Aufgrund der möglichen hohen Arbeitsplatzdichte wurde in den Erschliessungsplan "Bachtele" Sondernutzungsvorschriften (SNV) aufgenommen, wonach bei Grossprojekten mit einem Flächenbedarf von 5 ha und bei Projekten mit hohem Verkehrsaufkommen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen ist. Weiter wird gemäss den Erwägungen im Genehmigungsbeschluss davon ausgegangen, dass durch die angesiedelten Betriebe ein Mobilitätsmanagement etabliert und gegebenenfalls auch weitergehende Massnahmen – wie Fuss- und Veloverbindungen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie Veloabstellplätze – geprüft und umgesetzt werden.

Mit den SNV des Erschliessungsplans "Bachtele" und der laufenden Erarbeitung des Kapazitätsnachweises "Eigenamt" sowie des kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr auf Stufe Nutzungsplanung sachgerecht.

## **3.5 Weitere materielle Hinweise**

### **3.5.1 Gewässerschutz**

#### **Grundwasser**

Das Gebiet "Bachtele" liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

#### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Festlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen.

Für die Lupfig ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem Schritt aufzuzeigen.

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Bezüglich Hochwassergefahr und Oberflächenabfluss liegen Schadenerfahrungen vor. Bei Neu-, Um- und Anbauten ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und umzusetzen.

### **3.5.3 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) muss somit nicht überprüft werden.

Mit der geplanten Umzonung in die Industriezone geht jedoch eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe einher. Die bisherige Gewerbezone ist der ES III zugeordnet, in der neuen Industriezone gilt die ES IV. Dies hat zur Folge, dass bei den mit Einfamilienhäusern (nicht zonenkonform) bebauten Parzellen ebenfalls die ES IV zur Anwendung kommt.

Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht (Kapitel 4.9) entsprechend erläutert. Gemäss Ausführungen der Gemeinde werden die bestehenden Einfamilienhäuser bereits in der bisherigen Gewerbezone als nicht zonenkonform erachtet. Jedoch bleibt der Besitzstand auch mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung gewährleistet. Dementsprechend sollen mögliche Massnahmen zur Lärminderung im Rahmen des Baugesuchsverfahrens geprüft und verfügt werden.

#### **Störfallvorsorge**

Im Kapitel "Störfallvorsorge" des Planungsberichts wird festgehalten, dass ein betrachteter Betrieb im Gebiet aufgrund der Stoffe und der überschrittenen Mengenschwellen an gelagerten Chemikalien als Störfallbetrieb gemäss der Verordnung über den Schutz vor Störfällen eingestuft ist. Es soll die Sicherheit mit einem Hochregallager erhöht werden. Die Anlieferungen erfolgen mittels Lastwagen und zwingend auch über die Verladegleise der Bahn (SBB).

Das Gewerbegebiet "Bachtele" ist gemäss Chemierisikokataster auch vom Konsultationsbereich eines östlich gelegenen Betriebs (Container Terminal Birrfeld) sowie der Eisenbahn betroffen.

Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" ist aktuell keine Risikorelevanz gegeben, da aufgrund der Personenbelegung der Referenzwert nicht erreicht wird. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist dies nochmals abzuklären. Je nach Ergebnis werden Massnahmen festzulegen sein. Weiter sind gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" bei der baulichen Realisierung generelle Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen.

### **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 Bauverordnung (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 Festlegung von Standorten mit hohem Güterverkehr in § 12 BNO ist sachgerecht.

#### **Planbeständigkeit**

Die Gemeinde verweist in Kapitel 2.4.1 sowie 5.5 des Planungsberichts auf die Abstimmung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Bei der vorgesehenen Gesamtüberprüfung und allfälligen Anpassung der BNO-Vorschriften im Rahmen dieser ist entsprechend darauf zu achten, dass die Planbeständigkeit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung gewahrt wird.

#### 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.


#### Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teiländerung "Aufzonung Gewerbegebiet Bachtele", beschlossen von der Gemeindeversammlung Lupfig am 12. November 2021, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

  
Joana Filippi  
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) 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.