

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

23. September 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.280 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Lupfig

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung "Aufzoning Gewerbegebiet Bachtele"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 6. Juli 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 5. Juli 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 5. Juli 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehende und noch unbebaute Gewerbezone "Bachtele" neu der Industriezone zuzuweisen, womit den Bedürfnissen zweier ansiedlungswilligen Betrieben mit industrieller Nutzung entsprochen werden soll. Die Gewerbezone ist heute mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen zugewiesen. Das Gebiet ist Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Eigenamt. Die Planungsvorlage stellt eine vorgezogene Teiländerung zur aktuell laufenden Gesamtrevision dar.

2. Gesamtbeurteilung

Das Gebiet "Bachtele" ist Teil des ESP von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplankapitel S 1.3 (ESP Eigenamt). Durch die vorgesehene Umzoning von der Gewerbezone in die Industriezone bleiben die Vorrangnutzungen (produzierende und verarbeitende Nutzungen [PVN] und Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf [GFN]) möglich. Die Umzoning entspricht damit im Grundsatz dem Richtplan. Die optimale Nutzung der Standortgunst der schienengebundenen Erschliessung ist jedoch noch im Rahmen der Gesamtentwicklung des ESP Eigenamt zu überprüfen. Ebenso ist zu prüfen, ob es sich mit den vorgesehenen Nutzungen um einen "Standort mit hohem Verkehrsaufkommen" gemäss Richtplankapitel S 3.1 handelt.

Bei den von der Umzonung ebenfalls betroffenen, jedoch bereits bebauten Parzellen (479, 480, 471 und 470) ist die Zweckmässigkeit der Zone und die damit verbundene Lärmthematik zu prüfen (vgl. Ziffer 3.3.1 und Ziffer 3.4.3).

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält zudem noch wichtige Hinweise zum Verfahren wie auch materieller Art.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind. Ferner ist eine Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Brugg Regio einzuholen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen. Die Gemeinde sieht vor, das Mitwirkungsverfahren und die öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren) zusammenzulegen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden (unter anderem keine politische Bedeutung, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse, untergeordnete und punktuelle Anpassungen). Der Planungsbericht enthält keine fachliche Begründung für die Zusammenlegung von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren und ist entsprechend im Planungsbericht zu ergänzen. Zeitersparnis ist dabei keine hinreichende Begründung (**Vorbehalt**).

Im vorliegenden Fall ist das Zusammenlegen der beiden Verfahrensschritte aus kantonaler Sicht nicht empfehlenswert. Der Entscheid liegt abschliessend im Ermessen der Gemeinde.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Lupfig ist eine Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse. Die hochwertige Innenentwicklung und die 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 weitgehend mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Abstimmungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich:

- Für den ESP Eigenamt sind aufgrund seiner Eignung PVN und GFN als Vorrangnutzungen im Richtplan festgesetzt. Die Umzonung ist daher grundsätzlich richtplankonform, ist jedoch mit der angestrebten Gesamtentwicklung im ESP Eigenamt abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der zu nutzenden Standortgunst der schienengebundenen Erschliessung (vgl. Ziffer 3.3.2).
- Aufgrund der starken Relevanz der künftigen Nutzungen für die verkehrliche Situation ist zu prüfen, ob es sich mit der vorliegenden Planungsvorlage um einen Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr handelt. Solche Standorte bedürfen gemäss Richtplankapitel S 3.1 (Beschlüsse Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen, 2. Standorte mit hohem Güterverkehr, Festsetzungen) einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Das durch die vorgesehenen Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen ist im Planungsbericht aufzuzeigen (vgl. Ziffer 3.3.2)

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionalen Interessen sind im Raumentwicklungskonzept (REK 2015) von Brugg Regio dargelegt. Gemäss § 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) sind Nutzungspläne regional abzustimmen. In der vorliegenden Planungsvorlage ist insbesondere eine regionale Abstimmung hinsichtlich der Bedeutung des Standorts "Bachtele" und seinen geplanten Nutzungen in der Gesamtentwicklung des ESP Eigenamt (vgl. Ziffer 3.3.1) angezeigt. Aktuell liegt keine Stellungnahme des zuständigen Regionalplanungsverbands Brugg Regio vor. Ein allfälliger Verzicht auf eine Stellungnahme des Regionalplanungsverbands wäre im Planungsbericht ausführlich zu begründen (**Vorbehalt**).

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Arbeitsplatzzonen

Die grösstenteils noch unbebaute Gewerbezone nach § 11 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) soll aufgrund der Entwicklungsabsichten der neu anzusiedelnden Nutzer Taracell AG sowie Chemia/Reliag (industrielle Produktion) gesamthaft in die Industriezone nach § 12 BNO umgezont werden. Das Gebiet soll daneben ebenso der Nutzung der SBB (Freiverlad), des regionalen Werkhofs Eigenamt, der Heizzentrale der IBB und einem Entsorgungshof dienen.

Die Fläche des SBB-Freiverlads (Parzelle 729) ist im Bauzonenplan mit einer Sondernutzungsplanungspflicht belegt, ist jedoch nicht teil des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Bachtele". Die Erschliessung des Freiverlads ist über die Wydenstrasse ausreichend gewährleistet. Die Parzelle 729 soll ebenfalls der Industriezone nach § 12 BNO zugewiesen werden.

Die der Erschliessung dienenden Flächen werden analog den Zonengrenzen des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Bachtele" ebenfalls in die Industriezone umgezont. Die gewählte Abgrenzung der Industriezonengrenze ist insgesamt sachgerecht.

Die Fläche östlich der Gleise (Parzellen 458, 813, 654) sowie die Fläche nördlich der K 399 (Parzellen 462–466) verbleiben in der Gewerbezone nach § 11 BNO und werden in der vorliegenden Planung nicht der Industriezone zugewiesen. Um in der laufenden Nutzungsplanungsrevision die Planbeständigkeit nicht zu gefährden, wird dringend empfohlen im Planungsbericht darzulegen, inwiefern Umzonungsabsichten im Rahmen der laufenden Gesamtrevision für die übrigen Parzellen bestehen (**Hinweis**).

Im Planungsgebiet befinden sich vier Einfamilienhäuser (Parzellen 479, 480, 471 und 470). Diese bleiben auch nach der Umzonung in die Industriezone zonenfremd, sind jedoch besitzstandsgeschützt. Es stellt sich jedoch insbesondere aus lärmrechtlicher Perspektive die Frage nach der Zweckmässigkeit der gewählten Zone auf diesen Parzellen (vgl. Ziffer 3.4.3).

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung

Das Gebiet "Bachtele" ist Teil des ESP Eigenamt. Der ESP Eigenamt ist von kantonaler Bedeutung und aufgrund seiner Eignung sind PVN und GFN als Vorrangnutzungen im Richtplan festgesetzt (Planungsanweisungen und Örtliche Festlegung Ziffer 1.2 und 1.3). Die zugeordneten Nutzungen sind als Schwerpunkte zu verstehen, für deren Entwicklung ein vorrangiges kantonales Interesse besteht. Der ESP Eigenamt ist zudem mit der Bezeichnung "Vorzugsgebiet Spitzentechnologie" überlagert. Eine Konkretisierung dazu erfolgt mit Planungsanweisung 2.1 des Richtplankapitels S 1.3.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Vorgaben eigentümergebunden umzusetzen. Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung der ESP.

Durch die vorgesehene Umzonung von der Gewerbezone in die Industriezone bleiben die Vorrangnutzungen (PVN und GFN), wie sie im gesamten ESP Eigenamt angestrebt werden, möglich.

Die Umzonung ist daher grundsätzlich richtplankonform. Weil das Gebiet "Bachtele" die wohl bestmögliche schienengebundene Erschliessung im ESP Eigenamt aufweist, sind die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den übrigen ESP Eigenamt zu klären. Da es die Standortgunst für GFN und PVN optimal zu nutzen gilt, ist daher aufzuzeigen, wie die Umzonung "Bachtele" auf die angestrebte Gesamtentwicklung des ESP Eigenamt abgestimmt ist und inwiefern mit dem Planungsvorhaben die Vorrangnutzung für GFN weiterhin gewährleistet ist. Da dies den gesamten ESP Eigenamt betrifft, hat dies regional beziehungsweise in Zusammenarbeit mit den betroffenen ESP-Gemeinden zu erfolgen. Der Sachverhalt ist im Planungsbericht ausführlich darzulegen (**Vorbehalt**).

Standort mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Umzonung "Bachtele" soll die planungsrechtliche Grundlage für neue Nutzungen bieten. Neben dem regionalen Werkhof Eigenamt, einer Heizzentrale der IBB, dem Ausbau des SBB-Freiverlads haben die Industriefirmen Taracell AG und Chemia/Reliag ihre Entwicklungsabsichten im Gebiet "Bachtele" bereits konkretisiert. Es wird darauf hingewiesen, dass Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr eine ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung bedürfen (Richtplankapitel S 3.1, Beschlüsse Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen, 2. Standorte mit hohem Güterverkehr, Festsetzungen). Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen sind Standorte mit mehr als 200 Lastwagen- und Lieferwagen-Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) pro Tag (Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. b) für Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen). 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 (Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz C). Im Planungsbericht ist nachzuweisen, welches Verkehrsaufkommen durch die vorgesehenen Nutzungen zu erwarten ist und es ist ferner zu beurteilen, ob in der Nutzungsplanung die Industriezone "Bachtele" nicht als Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr zu bezeichnen muss (**Vorbehalt**).

Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist 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. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Die vorliegende Planungsvorlage ist gemäss § 28a Abs. 1 BauG nicht mehrwertabgaberelevant.

3.3.2 Erschliessung und Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Planungsbericht werden die verkehrlichen Aspekte detailliert erläutert.

Mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan "Bachtele" (genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Dezember 2019) wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschliessung des Gebiets "Bachtele" erarbeitet. Dieser sieht eine Groberschliessung entlang des bestehenden Feldweges zwischen der Wydenstrasse (Gemeindestrasse) und der Bahnhofstrasse (Kantonsstrasse K 399) vor. Am nördlichen Ende der neuen Erschliessungstrasse ist am Knoten zur Bahnhofstrasse K 399 der Ausbau des aktuellen Minikreisels zu einem Normkreisler geplant, im Süden erfolgt der Anschluss über die Wydenstrasse. Mit dem rechtsgültigen Erschliessungsplan "Bachtele" kann auch die neue Industriezone "Bachtele" erschlossen und die Baureife gemäss § 32 BauG sichergestellt werden.

Die geplante Erschliessungstrasse soll künftig als Umfahrung zwischen Birr und Lupfig beziehungsweise der K 398 und K 399 dienen und in das Kantonsstrassennetz integriert werden. Durch die neue Erschliessungstrasse kann das Zentrum von Lupfig und Birr künftig vom Schwerverkehr entlastet werden. Unklar ist jedoch der Planungsstand sowie der Umsetzungshorizont des Abschnittes von der Wydenstrasse bis zur Zentralstrasse K 398 (**Hinweis**). Die Zuständigkeit obliegt der Gemeinde.

Da die Zu- und Wegfahrt zum Gewerbegebiet "Bachtele" bis zur Erstellung der neuen Umfahrungsstrasse ab der K 399 erfolgen soll, kann dies negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit einzelner Verkehrsknoten haben. Zurzeit wird der Kapazitätsnachweis Eigenamt erarbeitet, welcher die Leistungsfähigkeit der einzelnen Verkehrsknoten (Abendspitzenstunden Jahr 2040) aufzeigen soll. Die weitere Planung sollte diese Erkenntnisse berücksichtigen **(Hinweis)**.

Damit der Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt werden kann, soll die Groberschliessung gemäss Planungsbericht ab der K 399 erfolgen. Damit das Ortszentrum und Wohngebiete von Lupfig vom Werk- und Güterverkehr geschont und das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit den Nutzungen der Industriezone unabhängig zum Siedlungsgebiet von Lupfig abgewickelt werden können, ist die Weiterführung der Strasse bis zur K 398 unerlässlich, weshalb die entsprechenden Planungen zu forcieren sind **(Hinweis)**.

Aufgrund der anzunehmenden hohen Arbeitsplatzdichte wurde im Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans "Bachtele" die rechtsverbindliche Bestimmung aufgenommen, wonach bei Grossprojekten mit einem Flächenbedarf von 5 ha und bei Projekten mit hohem Verkehrsaufkommen mit dem Baugesuch auch ein Mobilitätskonzept vorzulegen ist. Weiter wird gemäss Genehmigungsschreiben des Erschliessungsplans "Bachtele" davon ausgegangen, dass durch die angesiedelten Betriebe ein entsprechendes Mobilitätsmanagement erstellt wird und gegebenenfalls auch weitergehende Massnahmen – wie Langsamverkehrverbindungen zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie Veloabstellplätze – überprüft und angeordnet werden **(Hinweis)**.

Mit den rechtsverbindlichen Sondernutzungsvorschriften 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 hinreichend und sachgerecht.

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Gewässerschutz

Grundwasser

Das Gebiet "Bachtele" liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

In erster Priorität sind Bauvorhaben so zu planen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel minimiert wird (zum Beispiel durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus anderen Gründen (zum Beispiel Vorgaben der maximalen Bauhöhe) nicht möglich, ist die Durchflusskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand auszugleichen (zum Beispiel Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter). Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflusskapazität 10 % beträgt. Ausnahmen für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel werden zurückhaltend erteilt und es besteht kein Anspruch **(Hinweis)**.

Entwässerung

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

- Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers)
- die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"

Für die Gemeinde Lupfig ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen. Die Zusage eines entsprechenden Staatsbeitrags von der Abteilung für Umwelt liegt mit Schreiben vom 15. Mai 2019 bereits vor (**Hinweis**).

3.4.2 Hochwassergefahren und Oberflächenabfluss

Bezüglich Hochwassergefahr und Oberflächenabfluss liegen Schadenerfahrungen vor. Die Themen sind im Planungsbericht noch zu ergänzen. Es wird empfohlen, im Rahmen der laufenden Gesamtrevision Vorgaben bezüglich Oberflächenabfluss gemäss der Muster-BNO in die BNO aufzunehmen. Bei Neu-, Um- und Anbauten ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen und umzusetzen (**Hinweis**).

3.4.3 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung 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 (ES) 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 bebauten Parzellen privater Eigentümerinnen und Eigentümer ebenfalls die ES IV zur Anwendung kommt. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden so weniger gut vor dem vorhandenen Strassen- und Eisenbahnlärm wie auch dem zukünftigen Industrie- und Gewerbelärm geschützt, da nur noch die Planungs- beziehungsweise Immissionsgrenzwerte der ES IV eingehalten werden müssen, welche um 5 dB höher liegen als in der ES III.

Würden die betroffenen Parzellen hingegen in der Gewerbezone belassen, könnte wiederum die Nutzung der umliegenden Industriezone eingeschränkt werden, da bei den Wohnhäusern die massgebenden Grenzwerte der LSV allenfalls nicht eingehalten werden könnten.

Falls die Umzonung weiterhin auch die genannten Parzellen umfassen soll, ist der Sachverhalt im Planungsbericht zu erläutern und die Zweckmässigkeit der Zone in diesem Bereich nachzuweisen (**Vorbehalt**).

Störfallvorsorge

Im Kapitel "Störfallvorsorge" des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Chemia/Reliag aufgrund der Stoffe und der überschrittenen Mengenschwellen an gelagerten Chemikalien als Störfallbetrieb gemäss der Verordnung über den Schutz vor Störfällen eingestuft ist. Gemäss Chemia/Reliag soll die Sicherheit mit einem Hochregallager erhöht werden. Die Anlieferungen erfolgen mittels Lastwagen und zwingend auch über die Verladegleise der Bahn (SBB). Gemäss mündlichem Austausch zwischen der zuständigen Fachstelle und der Chemia/Reliag AG soll auch Ammoniak zugelagert und per Bahn umgeschlagen werden.

Das Gewerbegebiet "Bachtele" ist gemäss Chemierisikokataster vom Konsultationsbereich der östlich gelegenen Bertschi AG (Container Terminal Birrfeld) sowie der Eisenbahn betroffen. Die Chemia/Reliag wird – gleich wie am jetzigen Standort in Brugg – auch einen Konsultationsbereich erhalten. Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" ist die Risikorelevanz des Projekts aktuell nicht gegeben, da aufgrund der Personenbelegung der Referenzwert nicht erreicht wird. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist für die Chemia/Reliag die Risikorelevanz nochmals abzuklären und allfällige Massnahmen sind festzulegen. Weiter sind gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" bei der baulichen Realisierung generelle Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen (**Hinweis**).

3.5 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.

3.6 Verschiedenes und Formelles

Planbeständigkeit

Die (kommunale) Raumplanung ist ein ständiger sowie durchgehender Prozess und Pläne sind grundsätzlich abänderbar. Nach Abschluss eines Planungsdurchlaufs können sie jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeändert werden: Zum einen müssen sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz [RPG]); die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Plans müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sein.

Zum anderen ist mit Blick auf die Rechtssicherheit festzuhalten, dass (Sonder-)Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen müssen und nur aus gewichtigen Gründen geändert werden dürfen. Das öffentliche Interesse an einer Änderung des (Sonder-)Nutzungsplans muss die allfälligen gegenteiligen (privaten oder öffentlichen) Interessen überwiegen. Bei der Abwägung ist stets zu berücksichtigen, dass (Sonder-)Nutzungspläne ein formelles Verfahren zu durchlaufen haben, Wirkungen entfalten müssen, weshalb sie aus diesen Gründen längere Zeit in Kraft bleiben sollten.

Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung ist keine Anpassung der BNO-Vorschriften vorgesehen, es erfolgt lediglich eine Umzonung der betroffenen Fläche von der Gewerbezone zur Industriezone. Gemäss Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 5.5) prüft die Gemeinde Lupfig im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Bestimmungen der BNO (Gewerbezone § 11 BNO und Industriezone § 12 BNO) anzupassen.

Die dargelegten Überlegungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Aus fachlicher Sicht steht das Erfordernis der Planbeständigkeit der Vorlage aktuell nicht entgegen. Um in der laufenden Nutzungsplanungsrevision die Planbeständigkeit nicht zu gefährden, wird jedoch dringend empfohlen im Planungsbericht darzulegen, inwiefern Umzonungsabsichten im Rahmen der laufenden Gesamtrevision für die übrigen Parzellen bestehen und inwiefern vorgesehen ist, die BNO-Bestimmungen für die Industriezone anzupassen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Bei Unklarheiten empfehlen wir, vor der öffentlichen Auflage nochmals Kontakt mit dem zuständigen Kreisplaner aufzunehmen, um Verzögerungen im Genehmigungsverfahren beziehungsweise einen negativen Genehmigungsantrag zu vermeiden. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Malte Scheurer
Stv. Kreisplaner