

Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung Planungsbericht

Stand: 26.06.2023 (Kantonale Vorprüfung)

Auftraggeber:
Gemeinderat Lupfig



Verfasser:



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Auftrag und Anlass	6
1.2	Bestandteile der Vorlage	6
2	Ablauf und Organisation	7
2.1	Planungskommission	7
2.2	Beteiligte Planer.....	7
2.3	Erarbeitung der Planungsinhalte	8
2.4	Abstimmung mit der revidierten Nutzungsplanung im Ortsteil Scherz	8
2.5	Abstimmung mit vorgelagerten Teiländerungen Siedlung und Kulturland	8
2.6	Verfahren	10
2.7	Planbeständigkeit	11
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen Ortsteil Lupfig	11
3.1	Grundlagen auf Stufe Bund	11
3.2	Kantonale Grundlagen.....	16
3.3	Regionale Grundlagen.....	22
3.4	Kommunale Grundlagen.....	24
4	Zentrale Sachthemen.....	39
4.1	Nutzungsreserven in der Bauzone	39
4.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	39
4.3	Einwohnerdichten	41
4.4	Überbauungsstand (Stand der Erschliessung)	42
4.5	Entwurf des neuen Bauzonenplans.....	43
4.6	Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan	44
4.7	Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität.....	46
4.8	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	47
4.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr	62
4.10	Landwirtschaft.....	62
4.11	Landschaft	64
4.12	Naturschutz.....	66
4.13	Abbaugebiete.....	68
4.14	Wald.....	68
4.15	Gewässerraum	69
4.16	Hochwasserschutz.....	71
4.17	Umwelt.....	74
4.18	Mehrwertabgabe.....	79
4.19	Baulandmobilisierung und Baupflicht	80
4.20	Baubegriffe und Messweisen IVHB	81
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten.....	84
5.1	Übersicht Bauzonenplan.....	84
5.2	Erläuterungen zum Kulturlandplan	92
5.3	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung.....	93
6	Interessensabwägung.....	99
7	Planbeständigkeit.....	100
8	Impressum	101

9	Beilagen	102
A.1	Räumliches Entwicklungsleitbild REL, Bericht inkl. Anhang; Stand Beschluss Gemeinderat vom 7. Februar 2022	102
A.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV, Bericht inkl. Anhang; Stand Genehmigung Regierungsrat am 14. Februar 2022	102
A.3	Handlungsprogramm Innenentwicklung vom 26. April 2023	102
A.4	Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer vom 29. April 2023	102
A.5	Förderprogramm für markante Bäume vom 29. April 2023	102
A.6	Stellungnahme zur Thematik Schwammstadt (Holinger AG) vom 16.03.2023	102
A.7	Aktualisierung Betriebs- und Gestaltungskonzept; K399 Dorfstrasse / Bahnhofstrasse vom 19. Februar 2020	102
A.8	Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht vom 27. April 2023	102
A.9	Auslegeordnung mittel-/langfristiger Bedarf an OeBA-Zonen vom 19. August 2022	102
A.10	Bericht BC AG Überprüfung OeBA und Vorschriften DK vom 13.06.2016	102
A.11	Bericht Metron Schulraumplanung Lupfig vom 23.04.2021	102

Abbildungen

Abbildung 1	Übersicht beteiligte Planer	7
Abbildung 2	Überlagerung ISOS mit heutiger Überbauungsstruktur	12
Abbildung 3	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	13
Abbildung 4	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt – Anlagekarte Regionalflugplatz Birrfeld	14
Abbildung 5	Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt – Sicherheitszonenplan	15
Abbildung 6:	Richtplan, Kapitel R1, Raumkonzept Aargau	17
Abbildung 7:	Ausschnitt aus der Richtplankarte	19
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Klimaanalysekarten	21
Abbildung 9:	Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio	22
Abbildung 10	Übersicht über bestehende Sondernutzungsplanpflichten und Sondernutzungspläne	25
Abbildung 11	Teilräume und Massnahmen – Das räumliche Entwicklungsleitbild Lupfig .	27
Abbildung 12:	Zielsystem des kommunalen Gesamtplan Verkehr.....	30
Abbildung 13	Webbasiertes Natur- und Landschaftsinventar Lupfig, DüCo GmbH	32
Abbildung 14	Schulraumplanung, Übersicht Standorte Schulanlagen.....	36
Abbildung 15	Übersichtsplan Bearbeitungssperimeter BGK / Foto Dorfstrasse.....	38
Abbildung 16	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lupfig	40
Abbildung 17	Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015	41
Abbildung 18:	Einwohnerdichte überbaute Wohn- und Mischzone, 31.12.2018	43
Abbildung 19	Kantonaler Kapazitätsnachweis Eigenamt, Belastungsplan Bahnhofstr./ Industriestr.	54
Abbildung 20	Bauzonenplan Lupfig mit OeBA-Zonen.....	55
Abbildung 21	Berechnungsbeispiel Arbeitszone II, Optionen	59
Abbildung 22	Übersicht Berechnungstool Grünflächenziffer Gemeinde Lupfig	60
Abbildung 23	Auszug aus Kulturlandplan – Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	65
Abbildung 24	Gefahrenkarte Hochwasser, Lupfig.....	71
Abbildung 25	Gefahrenkarte Hochwasser, Scherz	72
Abbildung 26	Hochwassergefährdung Dorfteil Lupfig (integriert im Bauzonenplan).....	73
Abbildung 27	Verteilnetz Wärmeverbund Naturenergie Eigenamt Birr-Lupfig.....	76

Tabellen

Tabelle 1	Vorgaben zu den Mindestdichte (E/ha) in den Raumtypen	18
Tabelle 2:	Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen allg. Nutzungsplanung.....	24
Tabelle 3	Übersicht rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne	26
Tabelle 4	Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Lupfig (Stand September 2021)	42
Tabelle 5:	Überbauungsgrad Bauzonen Gemeinde Lupfig	42
Tabelle 6	Einwohnerkapazität in den Schlüsselgebieten (2a)	44
Tabelle 7	Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (2b)	45
Tabelle 8	Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (3b)	45
Tabelle 9	Total Einwohnerkapazität in Wohn- und Mischzonen (4b).....	46
Tabelle 10	Einwohnerkapazität Gemeinde Lupfig im Jahr 2040 (5)	46
Tabelle 11	Höhenmasse der rechtskräftigen BNO	81
Tabelle 12	Höhenmasse der neuen BNO	82

1 Einleitung

1.1 Auftrag und Anlass

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.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bauzonenplan (BZP) Dorfteile Lupfig und Scherz, Massstab 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP), Massstab 1:5'000
- Änderungsplan (ÄP) Dorfteile Lupfig und Scherz, Massstab 1:2'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird unterschieden zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt.

- Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte dargestellt: Nutzungszonen, überlagerte Nutzungszonen, Schutzzonen, überlagerte Schutzzonen, Schutzobjekte und Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG.
- Im **Orientierungsinhalt** (auch Informationsinhalt) sind zusätzliche Informationen dargestellt, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind und/oder in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden (z.B. Wald, Gewässer, Wanderwege, etc.).

Die Änderungspläne der Dorfteile Lupfig und Scherz geben einen Überblick über die materiellen Änderungen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die Bau- und Nutzungsordnung umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht, wobei die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts vorbehalten bleiben.

Im Planungsbericht werden die Ausgangslage und Ziele der Planungsvorlage beschrieben, die einzelnen Planungsinhalte erläutert sowie verschiedene Interessen gegeneinander abgewogen. Der Planungsbericht dient dazu, Interessierte, Betroffene und Genehmigungsbehörde (Regierungsrat, Grosser Rat) über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Der Bericht ist jedoch nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes.

2 Ablauf und Organisation

2.1 Planungskommission

Für die Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat folgende Mitglieder in die Planungskommission gewählt:

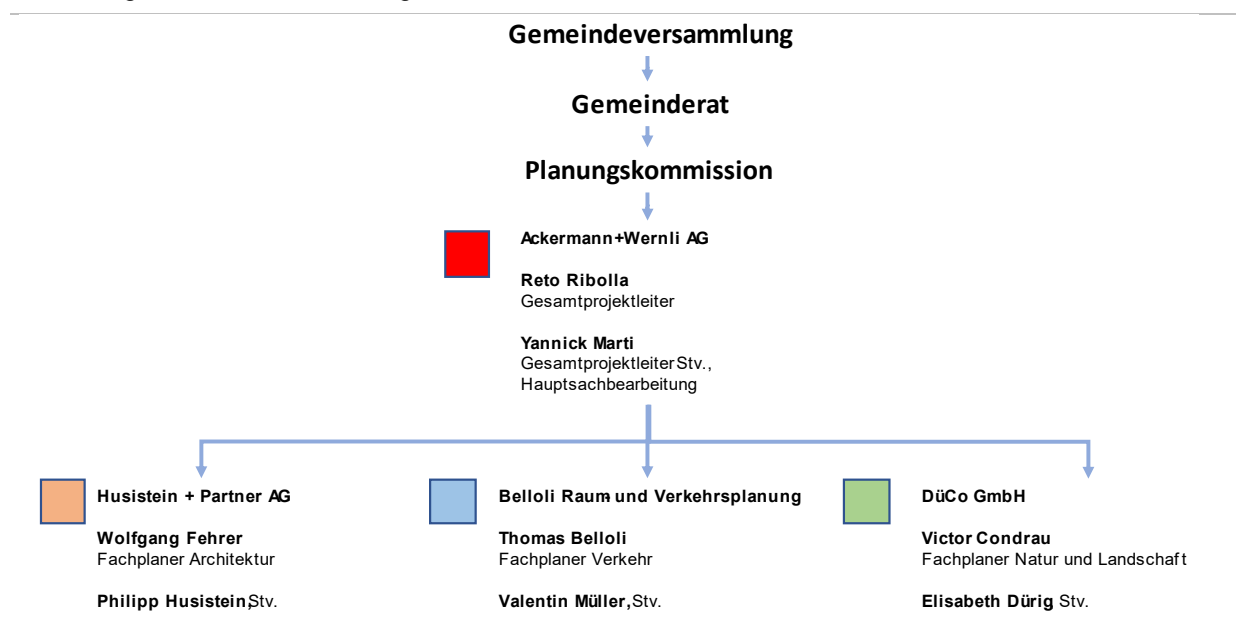
- Richard Plüss Gemeindeammann, Mitglied Kernkommission
- Ivano Colomberotto Gemeinderat (ab Anfang 2022)
- Roland Bodenmann Vizeammann (bis Ende 2021), Natur- und Umweltvertreter (Scherz)
- Rahel Schneider Bauverwalterin, Mitglied Kernkommission
- Fabienne Zinniker Gemeindeschreiberin, Mitglied Kernkommission (ab März 2021)
- Michèle Bächli Gemeindeschreiberin, Mitglied Kernkommission (bis Februar 2021)
- Christian Wolleb Landwirtschaftsvertreter (Lupfig)
- Daniel Schatzmann Gewerbe und Industrievertreter (Lupfig)
- Micha Plüss Förster, Forstvertreter (Lupfig)
- Samuel Rufli Bevölkerungs- und Vereinsvertreter (Scherz)

Die Planungskommission begleitet die Erarbeitung der Nutzungsplanung und bereitet die Entscheidungsgrundlagen für den Gemeinderat vor. Die Kernkommission leistet zusammen mit den Planern inhaltliche Vorarbeiten.

2.2 Beteiligte Planer

Die Inhalte der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in Lupfig werden von einem breit aufgestellten Planungsteam erarbeitet. Unter der Federführung von Ackermann + Wernli AG, Aarau zeigen sich für den Bereich Architektur und Städtebau die Firma Husistein & Partner AG, Aarau, für den Bereich Verkehr die Firma Belloli Raum und Verkehrsplanung GmbH, Brugg und für den Bereich Natur und Landschaft die Firma DüCo GmbH, Niederlenz verantwortlich.

Abbildung 1 Übersicht beteiligte Planer



Quelle: eigene Darstellung

2.3 Erarbeitung der Planungsinhalte

Als Grundlage für die Revision dienen die kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche den Anpassungsbedarf auf Basis der übergeordneten Gesetzgebung zusammenfasst (siehe Abschnitte 3.1 und 3.2).

Der Gemeinderat hat vorgängig zur Gesamtrevision ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Dieses definiert Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinde und dient somit als Leitschnur in der vorliegenden Planung. Im REL wurden zudem Massnahmen definiert, welche im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt werden (vgl. Kapitel 3.4.2).

Die Inhalte der vorliegenden Planung wurden in der Planungskommission ausführlich diskutiert und dem Gemeinderat unterbreitet. Die Erarbeitung des RELs wurde ebenfalls durch die Planungskommission begleitet. Bereits früh in der Planungsphase fanden zudem Gespräche mit den kantonalen Fachstellen statt.

2.4 Abstimmung mit der revidierten Nutzungsplanung im Ortsteil Scherz

Wie Eingangs erläutert, hat Scherz noch vor der Gemeindefusion eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung durchgeführt. Nach einer Gemeindefusion sind jedoch die kommunalen Nutzungsplanungen aufeinander abzustimmen und zu vereinheitlichen. Aufgrund der Planbeständigkeit (siehe Kapitel 2.7) dürfen an der kürzlich revidierten Nutzungsplanung des Ortsteils Scherz nur in begründeten Ausnahmen Änderungen vorgenommen werden. Folglich wird die Nutzungsplanung Scherz materiell möglichst unverändert in die Gesamtvorlage überführt. Auch sind neu die zu erarbeitenden Grundlagen an jene des Ortsteils Scherz anzugleichen (z.B. Natur- und Landschaftsinventar). Die Nutzungsplanung Scherz gibt damit in einigen Belangen zwangsläufig die Richtung vor. Die Ortsteile Lupfig und Scherz unterscheiden sich jedoch in ihrem Erscheinungsbild und Charakter. Auch weist das kantonale Raumkonzept beiden Ortsteilen eine unterschiedliche Funktion zu. Eine intensive Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten beider Ortsteile ist daher unerlässlich. Trotz der angestrebten Vereinheitlichung wird das kommunale Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht wo notwendig spezifisch für beide Ortsteile ausgestaltet.

2.5 Abstimmung mit vorgelagerten Teiländerungen Siedlung und Kulturland

Der laufenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden die nachfolgenden Teiländerungen vorgezogen. Die genehmigten Inhalte dieser Teiländerungen werden materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt und sind damit nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes der vorliegenden Gesamtrevision.

2.5.1 Teiländerung Kulturlandplan Materialabbaugebiet Lindenacher Ost

Die Firma Holcim betreibt im Gebiet Lindenacher Ost ein Kieswerk, welches erweitert werden soll. Als raumplanerische Grundlage für die Erweiterung ist eine Materialabbauzone (Spezialzone gemäss Art. 18 RPG) im Kulturlandplan notwendig. Ein neuer Artikel in der Bau- und Nutzungsordnung definiert den entsprechenden Zonenzweck. Die entsprechende Teiländerung der Nutzungsplanung wurde durch die Gemeindeversammlungen der Standortgemeinden Mülligen und Lupfig am 15. November 2019 (Genehmigung am 3. Juni 2020) angenommen.

2.5.2 Teiländerung Kulturland Materialabbaugebiet Humbelacher / Langsamstig

Die Knecht Bau AG beabsichtigt einen Kiesabbau im Birrfeld innerhalb der Gemeinde Lupfig. Das vorgesehene Kiesabbaugebiet liegt in dem im Richtplan festgesetzten Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung Humbelacher / Langsamstig.

Aufgrund des vorgesehenen Abbaubeginns im Jahr 2022 wird die Ausscheidung der Materialabbauzone in einer separaten Teiländerung des Kulturlandplans vorgezogen. Die Teiländerung wurde durch die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2021 (Genehmigung am 16. Februar 2022) beschlossen.

2.5.3 Teiländerung Siedlung Gewerbegebiet «Bachtele»

Die innerhalb des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts Eigenamt (ESP) von kantonaler Bedeutung liegende Gewerbezone «Bachtele» stellt ein Arbeitsplatzgebiet an günstig erschlossener Lage dar. Die grossen Potenziale der Erschliessung, Bebauung und Nutzung der Gewerbezone sind gemäss des ESP bestmöglich zu nutzen und in einer koordinierten und regionalen Entwicklungsstrategie zu planen.

Im Rahmen eines Flächenmanagements durch die Firma Steinmann wurden alle sich in Planung befindenden Infrastrukturanlagen und insbesondere die Entwicklungsabsichten der Taracell AG und Chemia / Reliag AG (Knecht Holding AG) im Gewerbegebiet eruiert. Weiter wurden die Interessen des regionalen Werkhofs Eigenamts, der IBB, des Freiverlads und des Entsorgungshofs einbezogen. Die Ansiedlung der Industriebetriebe Taracell und Chemia / Reliag erfordert im Gebiet «Bachtele» eine Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung in die Industriezone. Die Umzonung soll in einem separaten Teilrevisionsverfahren dem aktuell laufenden Gesamtrevisionsverfahren aus zeitlichen Gründen vorgezogen werden. Die Teiländerung wurde durch die Gemeindeversammlung am 12. November 2021 beschlossen und am 9. März 2022 durch den Regierungsrat genehmigt. Die genehmigten Inhalte der Teiländerung werden materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt und sind damit nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes der vorliegenden Gesamtrevision.

2.5.4 Teiländerung Siedlung katholische Kirchgemeinde Paulus

Auf Initiative der römisch-katholischen Landeskirche des Kantons Aargau wurde die Wohnbaugenossenschaft Faires Wohnen gegründet. Sie hat zum Ziel unter dem Leitsatz «Faires Wohnen» gemeinnützigen und qualitativ guten Wohnraum mit interessierten Kirchgemeinden zu errichten. Das katholische Kirchenzentrum Paulus möchte in Zusammenarbeit mit der kirchlichen Wohnbaugenossenschaft Faires Wohnen unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der kirchlichen und öffentlichen Nutzung qualitativ guten Wohnraum auf der Parzelle 542 schaffen.

Im Auftrag der katholischen Kirchgemeinde Brugg und der kirchlichen Wohnbaugenossenschaft Aargau und in Begleitung der Fuhr Buser Partner AG wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Ziel war ein gesamtheitlich qualitatives Projekt, das zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen werden kann. Mit dem Siegerprojekt Simul der Meier Leder Architekten AG wurde den Anforderungen am besten entsprochen. Die erforderliche Teiländerung der OeBA-Zone in die Zentrumszone mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht wurde der Gesamtrevision Nutzungsplanung aus Gründen der zeitlichen Flexibilität vorgezogen. Die Teiländerung wurde durch die Gemeindeversammlung am 25. November 2022 beschlossen und am 29. März 2023 durch den Regierungsrat genehmigt. Die genehmigten Inhalte der Teiländerung werden materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt und sind damit nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes der vorliegenden Gesamtrevision.

2.5.5 Teiländerung Siedlung reformierte Kirchgemeinde Birr

Die reformierte Kirchgemeinde Birr strebt für eine Entwicklung ihrer Parzelle 109 Wohn- und Mischnutzung im Sinne der Dorfkernzonenbestimmungen an und beabsichtigt die Fläche für Bauprojekte im Baurecht freizugeben. Die nutzungsspezifische Entwicklung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters hat sich auf die Leitgedanken der reformierten Kirchgemeinde auszurichten. Als potenzielle Baurechtsnehmer stehen für die Kirchenpflege insbesondere Institutionen und Körperschaften aus dem sozialwirtschaftlichen Umfeld im Fokus (z.B. Wohnen und Arbeiten für Personen mit Beeinträchtigungen), wie auch mit Bezug zur altersgerechten Wohn- und Lebensform. Die Leitgedanken wurden in

dieser frühen Entwicklungsphase so interpretiert, dass eine rein auf eine ökonomische Maximierung ausgerichtete Entwicklung nicht unterstützt wird. Im weiteren Planungsverlauf (qualitätssicherndes Verfahren, Gestaltungsplanverfahren, Baugesuchsverfahren) ist dieser Leitgedanke durch die reformierte Kirchgemeinde Birr zu konkretisieren und die gewünschte Nutzung dementsprechend abzuleiten.

Da noch kein architektonisches Projekt vorliegt, ist im Rahmen eines Gestaltungsplans ein Richtprojekt zu erarbeiten. Dies erfolgt über einen Wettbewerb oder Studienauftrag. Die erforderliche Teiländerung der OeBA-Zone in die Dorfkernzone mit Gestaltungsplanpflicht wurde der Gesamtrevision Nutzungsplanung aus Gründen der zeitlichen Flexibilität vorgezogen. Die Teiländerung wurde durch die Gemeindeversammlung am 25. November 2022 beschlossen und am 29. März 2023 durch den Regierungsrat genehmigt. Die genehmigten Inhalte der Teiländerung werden materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt und sind damit nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes der vorliegenden Gesamtrevision.

2.6 Verfahren

2.6.1 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 im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.2 Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung gemäss § 3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Die Planungsdokumente werden nach erfolgter erster kantonalen Stellungnahme bereinigt und in konsolidierter Form in die Mitwirkung gegeben. So kann gewährleistet werden, dass die Bevölkerung zu einer mit der übergeordneten Gesetzgebung konformen Fassung der revidierten Nutzungsplanung Stellung nehmen kann.

Das Mitwirkungsverfahren soll parallel zur kantonalen Vorprüfung erfolgen.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 BauG, Richtplan S 1.2 verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Die Kernfrage der regionalen Abstimmung besteht darin, ob die Planung den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist. Das Ergebnis und die Entscheide werden im Planungsbericht erläutert.

Die Gemeinde Lupfig gehört dem Regionalplanungsverband Brugg Regio an. Dieser hat mit dem Regionalentwicklungskonzept (REK) konkrete Vorgaben definiert, nach welchen auch Massnahmen der kommunalen Nutzungsplanung abzustimmen sind (siehe Kapitel 3.3).

Die Planungsvorlage wird parallel zur kantonalen Vorprüfung dem zuständigen Regionalplanungsverband zur Stellungnahme eingereicht.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.4 Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren

Die Gemeinde legt die vorgeprüfte Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§ 24 Abs. 1 BauG). Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen können während dieser Frist Einwendung erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG). Entscheid ist den Einwendenden schriftlich zu eröffnen, versehen mit einer Begründung und der Rechtsmittelbelehrung.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.6.5 Beschluss und Genehmigung

Allgemeine Nutzungspläne und Vorschriften (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) werden von der Gemeindeversammlung als zuständiges Organ beschlossen (§ 25 Abs. 1 Bau-gesetz, BauG). Die Planungsdokumente werden dazu zusammen mit den Einwendungsentscheiden des Gemeinderates der Versammlung vorgelegt.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.7 Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit bezeichnet die Rechtssicherheit für die Betroffenen, dass Nutzungspläne nach dem Beschluss für eine gewisse Zeit bestehen bleiben. In der Regel sind die Überprüfung und allfällige Anpassungen der Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre vorgesehen. Vorzeitige Änderungen sind möglich, falls sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder dringliche Gründe vorliegen. Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, wie jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken.

Aufgrund der Planbeständigkeit sollen die Inhalte der Gesamtrevision des Dorfteils Scherz materiell möglichst unverändert, die Inhalte der Teiländerungen für die Materialabbaugebiete, für das Gewerbegebiet Bachtale und der OeBA-Zonen der reformierten und katholischen Kirche materiell unverändert in die Gesamtrevision überführt werden. Rein darstellerische Anpassungen in den Plänen sowie Änderungen in der Nummerierung der BNO-Artikel sind ausdrücklich vorbehalten.

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen Ortsteil Lupfig

Die nachfolgenden Kapitel erläutern die Revision der Nutzungsplanung relevanten Grundlagen und übergeordneten Rahmenbedingungen. Mit der Gesamtrevision von 2017 wurde die Nutzungsplanung des Ortsteils Scherz materiell bereits an die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton angepasst worden. Daher werden die Grundlagen und Rahmenbedingungen nachfolgend lediglich für den Ortsteil Lupfig zusammengetragen.

3.1 Grundlagen auf Stufe Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, der Bundesinventare und Sachpläne, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

3.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Lupfig ist gemäss dem Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als «von lokaler Bedeutung» eingestuft. Die ISOS-Bewertungen stammen aus dem Jahre 1976, weshalb einige der Ziele und Festsetzungen durch die räumlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte überholt sind.

Dennoch sind diese Inventare eine wichtige Grundlage für die Entwicklung der Ortskerne und sind gemäss kantonalem Richtplan bei Nutzungsplanrevisionen zwingend heranzuziehen.

In Lupfig ist vor allem die Baugruppe «Bauernhausgruppe» zwischen der Dorfstrasse und dem Schulhaus als «in ihrer Substanz schützenswert» angegeben (Erhaltungsziel «A»), weitere Dorfteile, insbesondere die Dorfstrasse sind mit dem Erhaltungsziel «Strukturerhaltung» (Erhaltungsziel «B») klassifiziert. Daneben sind die umliegenden Kulturlandflächen als erhaltenswert eingestuft.

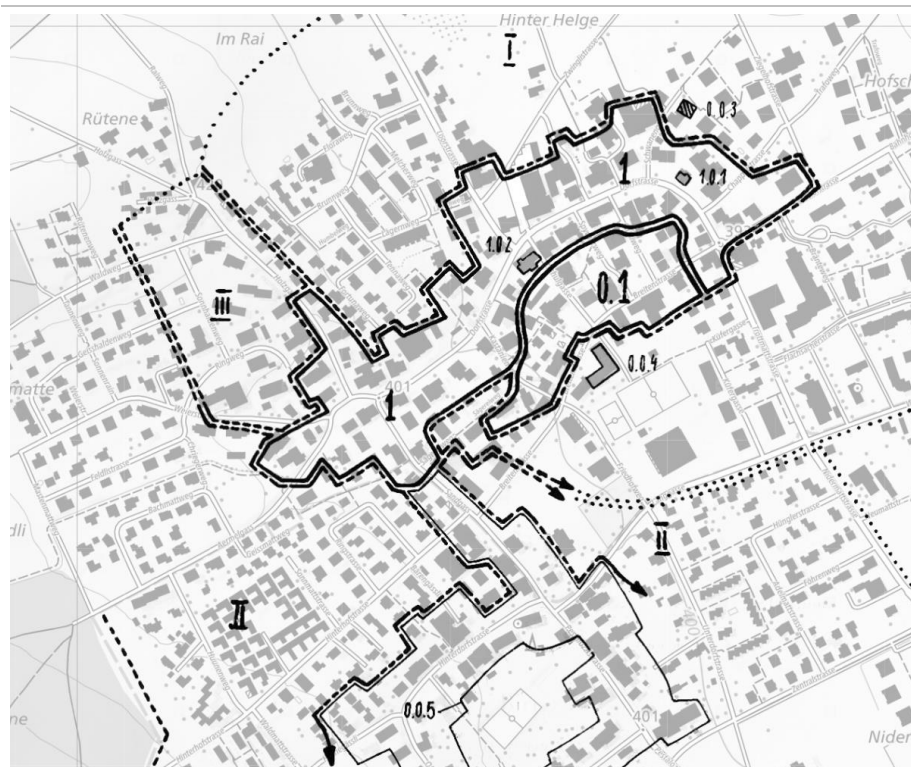
Eine Überlagerung der heutigen Überbauungsstruktur mit den ISOS-Karten zeigt die entsprechenden Abweichungen von den Zielvorstellungen anschaulich auf:

Viele der damals als erhaltenswert eingestufte Umgebungsflächen sind mittlerweile eingezont und bebaut. Besonders betrifft dies die Zonen «Birrfeld» und «Umgebung im Westen» (Umgebungszonen I und II mit Erhaltungsziel «a» = Erhalten als Kulturland).

Trotzdem kann in Lupfig noch ein gewisser Bestand an historischen Bauten festgestellt werden, die den Charakter des Dorfkerns bis heute prägen.

Die Kernzonen sollten deshalb grosso modo in ihrem Bestand erhalten bleiben und weiterhin zur Sicherung des einheitlichen Ortsbildes beitragen.

Abbildung 2 Überlagerung ISOS mit heutiger Überbauungsstruktur

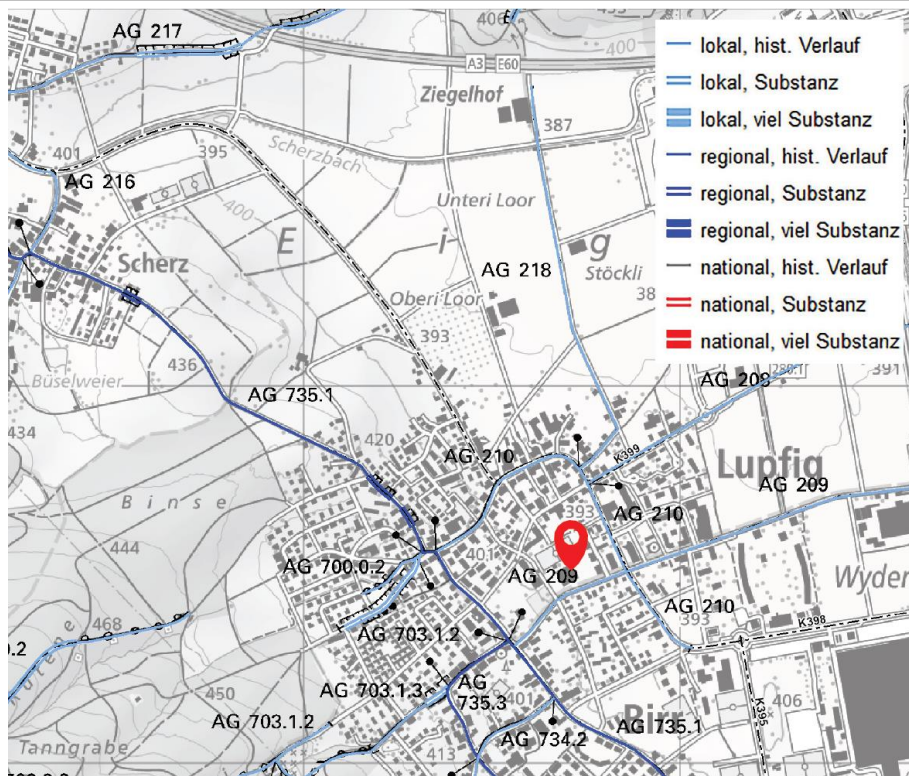


Quelle: AGIS, ISOS, Bearbeitung: Husistein & Partner AG

3.1.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar historischer Verkehrswege IVS bezweckt den Erhalt und die Pflege von historischen Verkehrswegen als wichtige Zeitzeugen. Das IVS weist neben der Substanz einer lokalen Verbindung vorwiegend die Verläufe von lokalen und regionalen historischen Verkehrswegen auf. Wie in Abbildung 3 ersichtlich, ist das historische Verkehrsnetz in der aktuellen Siedlungsstruktur immer noch gut ablesbar.

Abbildung 3 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)



Quelle: AGIS

3.1.3 Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten. Die Landesgruppe ICOMOS Schweiz führt eine schweizweite Liste mit potenziell schützenswerten Gartenanlagen, welche 11 Objekte in der Gemeinde Lupfig beinhaltet (Objektnummer in Klammern):

- Freiraum Mehrfamilienhaus / Siedlung, Bahnhofstrasse 420, Bauzeit um 1985
- Bauernhausgarten, Dorfstrasse 26, Bauzeit um 1800
- Bauernhausgarten, Dorfstrasse 29, Bauzeit vor 1800
- Bauernhausgarten, Dorfstrasse 31, Bauzeit um 1800
- Villengarten (Pfarrhaus), Dorfstrasse 86, Bauzeit 1889
- Friedhof, Friedhofweg, Bauzeit unbekannt
- Gewerbeanlage im Industriegebiet, Bauzeit 1970
- Freiraum Mehrfamilienhaus / Siedlung, Waldweg / Holzgasse, Bauzeit um 1900
- Bauernhausgarten, Ziegelhofstrasse / Bahnhofstrasse 1, Bauzeit unbekannt
- Bauernhausgarten, Ziegelhofstrasse 14/15, Bauzeit Anfang 20. Jahrhundert
- Heimanlage / Spital, Bauzeit 1994

Die ICOMOS-Liste hat keinerlei Verbindlichkeit. Sie dient als Ausgangslage zur Erstellung eines kantonalen bzw. kommunalen Inventares. Weder auf kantonaler noch auf kommunaler Ebene existiert ein solches Inventar, welches behörden- und/oder eigentümerverbindlichen Charakter hätte. Im Rahmen

der Revision des Bauinventares der Gemeinde Lupfig durch die kantonale Denkmal- und Ortsbildschutzpflege wurden die Gartenanlagen nicht auf ihr Schutzinteresse untersucht.

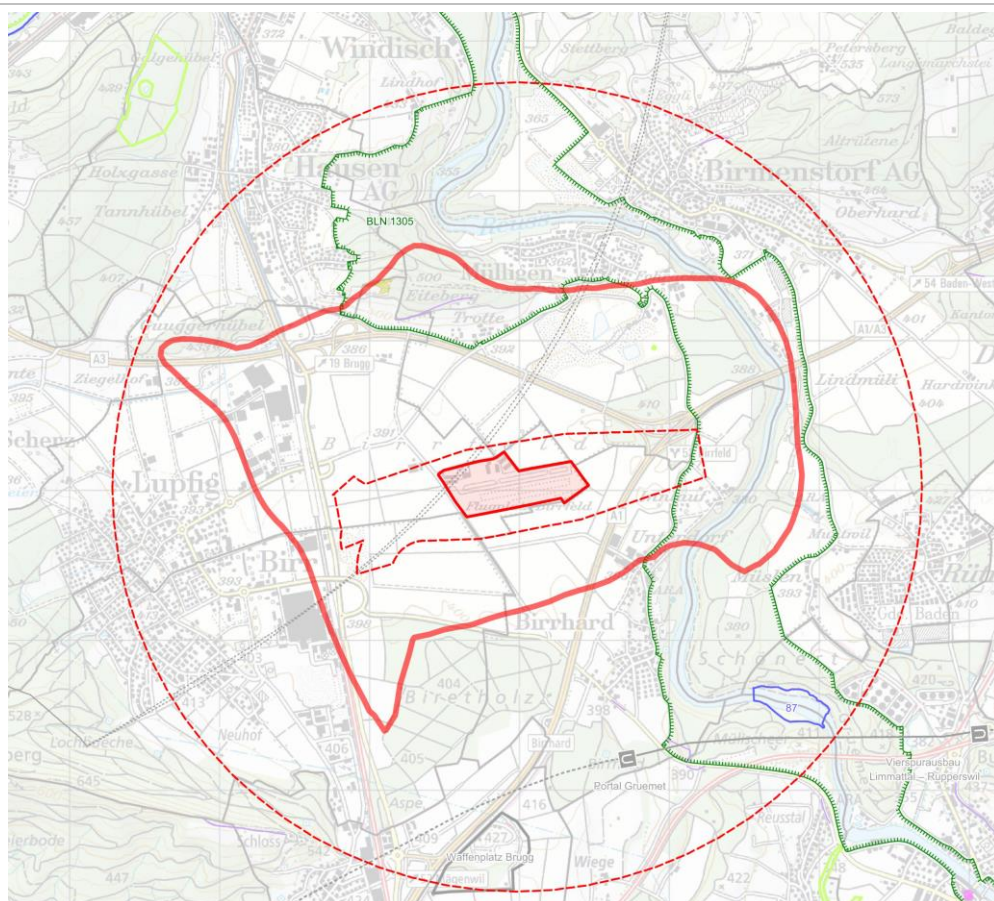
3.1.4 Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Er legt die Ziele und Vorgaben für die Infrastruktur der Zivilluftfahrt für die Behörden verbindlich fest. Der SIL besteht aus zwei Teilen: dem Konzeptteil mit den generellen Zielen und dem Objektteil, welcher die Ziele für die einzelnen Flughäfen konkretisiert. In den einzelnen Objektblättern pro Flugplatz werden der Zweck, das beanspruchte Areal, die Grundzüge der Nutzung, die Erschliessung sowie die Rahmenbedingungen zum Betrieb des einzelnen Flugplatzes festgelegt. Der Standort des Regionalflugplatzes Birrfeld ist mit dem kantonalen Richtplan abgestimmt. Die Gemeinden müssen in ihrer Nutzungsplanung die Festlegungen des SIL, insbesondere den Flugplatzperimeter, berücksichtigen.

Der Flugplatzperimeter umgrenzt das von den Flugplatzanlagen beanspruchte Areal und ist der kommunalen Nutzungsplanung überlagert (siehe Abbildung 5). Die Gemeinden können aber in den Nutzungsplänen innerhalb des Flugplatzperimeters die Bedingungen für Bauten, Anlagen und Nutzungen festlegen, die nicht direkt der Luftfahrt dienen (Nebenanlagen), sofern Sicherheit des Flugbetriebs gewährleistet und die Nutzung nach kantonalem Recht zulässig ist. Den Flugplatzanlagen wird jedoch Priorität eingeräumt.

Das Gebiet mit Hindernisbegrenzung sichert den hindernisfreien Ein- und Ausflugkorridor. Das in der Anlagekarte festgelegte Gebiet mit Lärmbelastung sichert und begrenzt den Entwicklungsspielraum für den Flugbetrieb und ist in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Festlegung Lärmempfindlichkeitsstufe der Nutzungszonen).

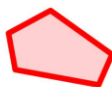
Abbildung 4 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt – Anlagekarte Regionalflugplatz Birrfeld



Inhalte SIL
Contenus du PSIA
Contenuti PSIA

Festsetzung
 coordination réglée
 dato acquisito

Flugplatzperimeter
 périmètre d'aérodrome
 perimetro dell'aerodromo



Gebiet mit Hindernisbegrenzung
 aire de limitation d'obstacles
 aera con limitazione degli ostacoli

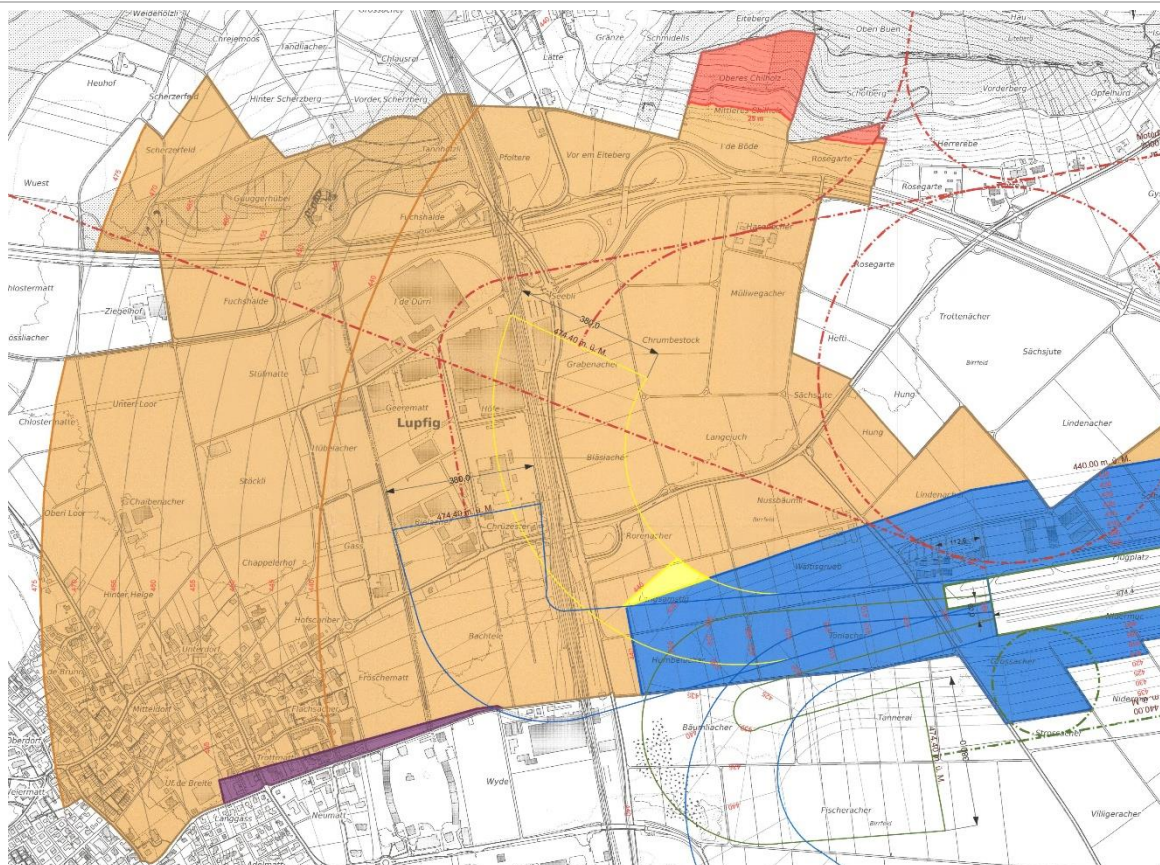













Gebiet mit Lärmbelastung (PW ES II)*
 territoire exposé au bruit (VP DS II)*
 aera con esposizione al rumore (VP GS II)*



Quelle: Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Stand: 17.10.2018

Abbildung 5 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt – Sicherheitszonenplan



	Pistenstreifen
	Hindernisbegrenzungsfläche Anflug und seitliche Übergangsfläche
	Massgebliche Hindernisbegrenzungsfläche Anflug und seitliche Übergangsfläche
	Hindernisbegrenzungsfläche Abflug
	Massgebliche Hindernisbegrenzungsfläche Abflug
	Massgebliche Hindernisbegrenzungsfläche Horizontalfläche (440 m. ü. M.) und konische Fläche (440 m. ü. M. - 475 m. ü. M.)
	Kalotte mit fixer Höhe über Grund (25 m)
	Konstruierte Kalotte
	Publizierte Flugwege Motorflug gemäss Luftfahrthandbuch
	Publizierte Flugwege Segelflug gemäss Luftfahrthandbuch
	Gemeindegrenzen

Quelle: Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL), Stand: 17.10.2018

3.2 Kantonale Grundlagen

Auf kantonaler Ebene sind insbesondere der Richtplan, das kantonale Baugesetz und die zugehörige Bauverordnung von Bedeutung:

- Der rechtskräftige Richtplan wurde am 20. September 2011 vom Grossen Rat beschlossen. Seither erfolgte namentlich die Anpassung vom 24. März 2015 an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1). Die Genehmigung durch den Bund erfolgte am 23. August 2017.
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand: 27. Februar 2023)
- Raumkonzept Aargau.

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons. Er stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten des Bund, des Kantons und der Gemeinden aufeinander ab. Der Richtplan des Kantons Aargau ist auf bereits genehmigte kantonale Strategien (z.B. raumentwicklungAARGAU, landwirtschaftAARGAU, waldentwicklungAARGAU) ausgerichtet.

Richtpläne sind behördenverbindlich. Die Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Beschlüsse bei ihrer Nutzungsplanung zu beachten und umzusetzen.

Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1)

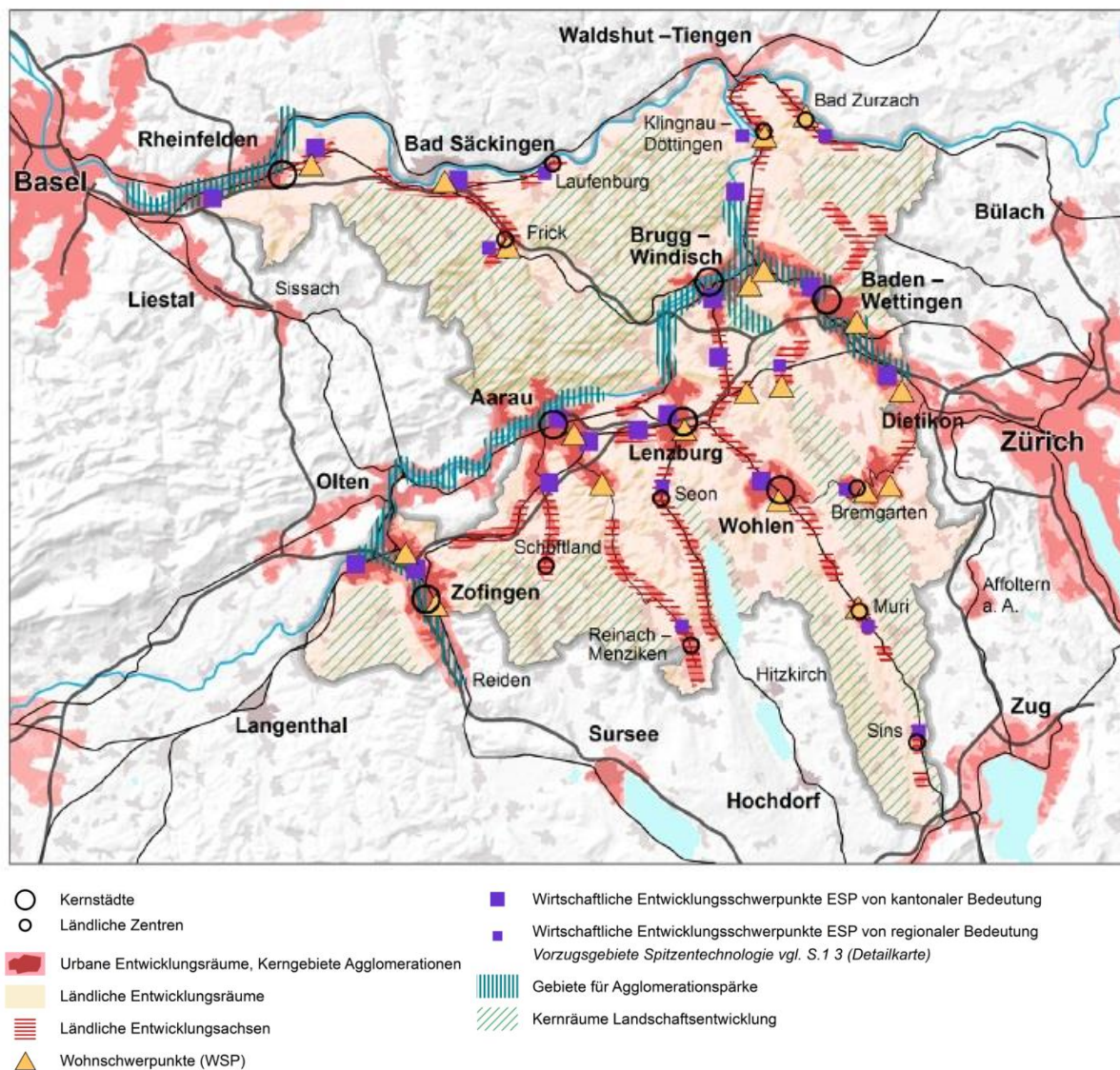
Im Raumkonzept werden funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.

Das Raumkonzept Aargau unterscheidet zwischen Kernstädten, ländlichen Zentren urbanen Entwicklungsräumen, welche die Kerngebiete der Agglomerationen darstellen und ländlichen Entwicklungsräumen und –achsen. Der Ortsteil Lupfig wird im Raumkonzept als **ländliche Entwicklungsachse**

definiert. Ländliche Entwicklungsachsen sind Talachsen, welche verkehrlich gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum. In der ländlichen Entwicklungsachse von Lupfig und Birr liegt zudem der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt ESP Eigenamt von kantonaler Bedeutung.

Der Ortsteil Scherz wurde im Rahmen der abgeschlossenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung als **ländlicher Entwicklungsraum** behandelt. Ländliche Entwicklungsräume umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt. Dem Aspekt der unterschiedlichen Raumtypzugehörigkeit wird in der vorliegenden Gesamtrevision unter Berücksichtigung der Planbeständigkeit der Scherzer Nutzungsplanung auch nach der Fusion adäquat Rechnung getragen.

Abbildung 6: Richtplan, Kapitel R1, Raumkonzept Aargau



Richtplantext, www.ag.ch, Zugriff am 01.02.2017

Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

Ausgelöst durch die Revision des Raumplanungsgesetzes musste der Kanton Aargau seinen Richtplan anpassen. Das Kapitel S 1.2 wurde grundlegend überarbeitet. Neu ist das Siedlungsgebiet im Richtplan festgelegt und die Gemeinden können nur innerhalb des im Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes Einzonungen vornehmen. In einem grossen Teil der Aargauer Gemeinden sind noch genügend Reserven innerhalb der Bauzonen vorhanden, so dass das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet den heutigen Bauzonen entspricht. Dies gilt auch für die Gemeinde Lupfig. Das heisst konkret, dass innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 keine Einzonungen vorgenommen werden können.

Das mit Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1 festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind unter gewissen Voraussetzungen kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern (Planungsanweisung 3.5). Dies gilt z.B. für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal, rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen, Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen, bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau oder Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m², die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen.

Gestützt auf das Raumkonzept gibt der Richtplan Vorgaben zu den Minstdichten an Einwohner pro Hektare (E/ha) in den Bauzonen vor. Die Gemeinde zeigen in der Nutzungsplanung auf, wie sie diese Vorgaben bis ins Jahr 2040 erreichen können (Innenentwicklungspfad). Für die Gemeinde Lupfig mit den beiden Dorfteilen Scherz und Lupfig gelten folgende Raumtypen und Vorgaben:

Tabelle 1 Vorgaben zu den Minstdichte (E/ha) in den Raumtypen

	Minstdichte Einwohner pro Hektare	
	Überbaute Wohn- und Mischzone	Unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen (Dorfteil Lupfig)	50	70
Ländliche Entwicklungsräume (Dorfteil Scherz)	40	60

Quelle: Richtplan des Kantons Aargau

Die Einwohnerdichte berechnet sich aus der Anzahl Einwohnenden (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Stand der Erschliessung).

Gewässer und Hochwassermanagement (Richtplankapitel L 1.2)

Durch die Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) Art. 36a per 1.1.2011, sind die Kantone dazu verpflichtet, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer festzulegen. Der Gewässerraum berücksichtigt die natürlichen Funktionen, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung. Gemäss Planungsgrundsatz B des Richtplankapitels L 1.2 sind die Gewässerräume vielfältige und biologisch wertvolle Lebensräume, die zu erhalten und aufzuwerten sind. Die Gewässer sind naturnah zu gestalten, die Ufer sind aber so weit zu sichern, dass unkontrollierter Landverlust durch Ufererosion verhindert wird. Dazu ist für einen ausreichenden Gewässerraum zu sorgen. Der

Zugang für die Naherholung ist zu gewährleisten. Der Raumbedarf der Fliessgewässer ist im Rahmen der Nutzungsplanung durch die Gemeinde festzulegen.

Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarten Hochwasser und Massnahmenplanungen sind gemäss Richtplan die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legt die Gemeinde die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Nutzungsplanungen fest. Zur Umsetzung der Gefahrenkarte werden in der Bauzone Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Im Kulturland werden entsprechend Hochwassergefährdete Gebiete bezeichnet. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarten Hochwasser dient das Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss Gefahrenhinweiskarte Hochwasser (Stand März 2002) als Grundlage für die Festlegung der Hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland.

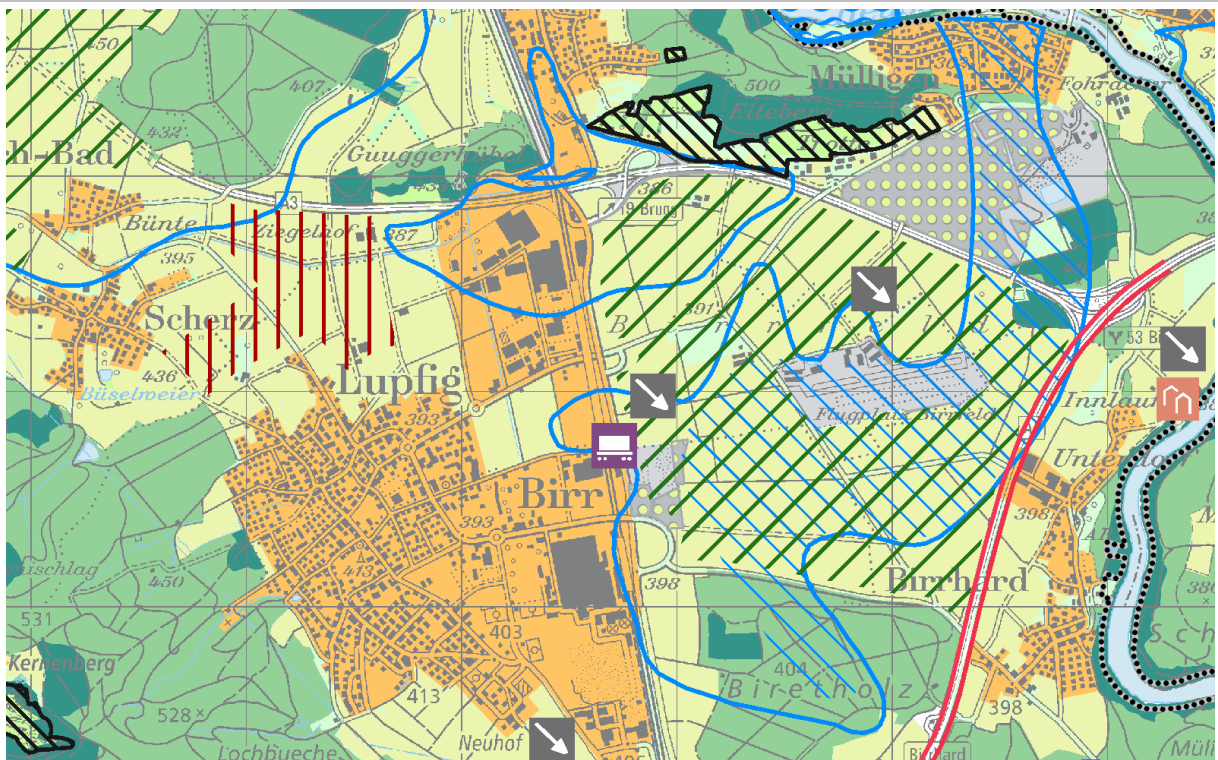
Zur Sicherung von Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt sind Freihaltegebiete zu sichern. Diese sind in der Regel vor weiterer Bebauung freizuhalten. Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

Die Gemeinden sichern das Freihaltegebiet Hochwasser in der Nutzungsplanung, indem sie Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Freihalteziel entsprechen, ausscheiden.

Richtplankarte

Die Richtplankarte enthält für das Gebiet der Gemeinde Lupfig folgende relevanten Aussagen (die entsprechenden Richtplankapitel sind mit einem → bezeichnet):

Abbildung 7: Ausschnitt aus der Richtplankarte



AGIS, Zugriff am 7. Mai 2019



Siedlungsgebiet → S 1.2

Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgelegt



Siedlungstrenngürtel → S 2.1

Die Siedlungstrenngürtel dienen der grossräumigen Gliederung der Landschaft. Die Gemeinden sichern die Freihaltung der Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung. Der Siedlungstrenngürtel zwischen den Ortsteilen Lupfig und Scherz ist im Richtplan festgesetzt.



Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) → L 2.3

LkB sind Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und sind ein vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen. Erneuerungen und Erweiterungen von landwirtschaftlichen Bauten sind möglich.



Naturschutzgebiete von kant. Bedeutung im Wald (NkBW) → L 4.1

Im Waldnaturschutzinventar (WNI) wurden die aus Sicht des Naturschutzes wertvollen Waldobjekte zwischen 1989 und 1994 flächendeckend erhoben. Die im WNI bezeichneten Flächen wurden als NkBW im Richtplan festgesetzt. Sie sind u.a. Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung und der forstlichen Planung, welche die notwendigen Schutz- und Unterhaltmassnahmen bezeichnet.



kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung → V 1.1

Mit dem Schutz des Grundwassers stellt der Kanton die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Wasser sicher. In den festgesetzten kantonalen Interessengebieten für Grundwassernutzung sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers.



Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung → V 1.1

In den festgesetzten vorrangigen Grundwassergebieten haben die Interessen der Grundwassergewinnung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung. Es sind daher keine Kiesabbaugebiete zulässig.



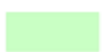
Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung → V 2.1

Die im Richtplan bezeichneten Materialabbaugebiete dienen der kantonalen Versorgung mit lokalen mineralischen Rohstoffen, wie z.B. Kies. Die Gemeinden stellen mit ihren Nutzungsplänen sicher, dass diese Gebiete gemäss Grundlagenkarte nicht mit Nutzungen belegt werden, welche einen späteren Abbau der Rohstoffe verhindern oder schwerwiegend einschränken.



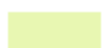
Anlage des kombinierten Verkehrs → M 6.1

Im Sachplan Verkehr sieht der Bund als Transportmittel für den internationalen Transitgüterverkehr, den alpenquerenden Güterschwerverkehr und den Gütertransport über längere Strecken die Bahn und den kombinierten Verkehr vor. Der Kanton setzt im Richtplan die Anlagen für den kombinierten Güterverkehr fest.



Landwirtschaftsgebiet → L 3.1

Das Landwirtschaftsgebiet umfasst landwirtschaftliche Kulturland mit den ökologischen Ausgleichsflächen.



Fruchtfolgefleichen (FFF) → L 3.1

Fruchtfolgeflächen sind für den Ackerbau geeignete Gebiet. Mit dem Sachplan FFF hat der Bundesrat den Kanton Aargau verpflichtet, 40'000 ha FFF zu sichern. Diese Flächen sind im Richtplan bezeichnet.

■ Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG / ■ überlagert mit FFF

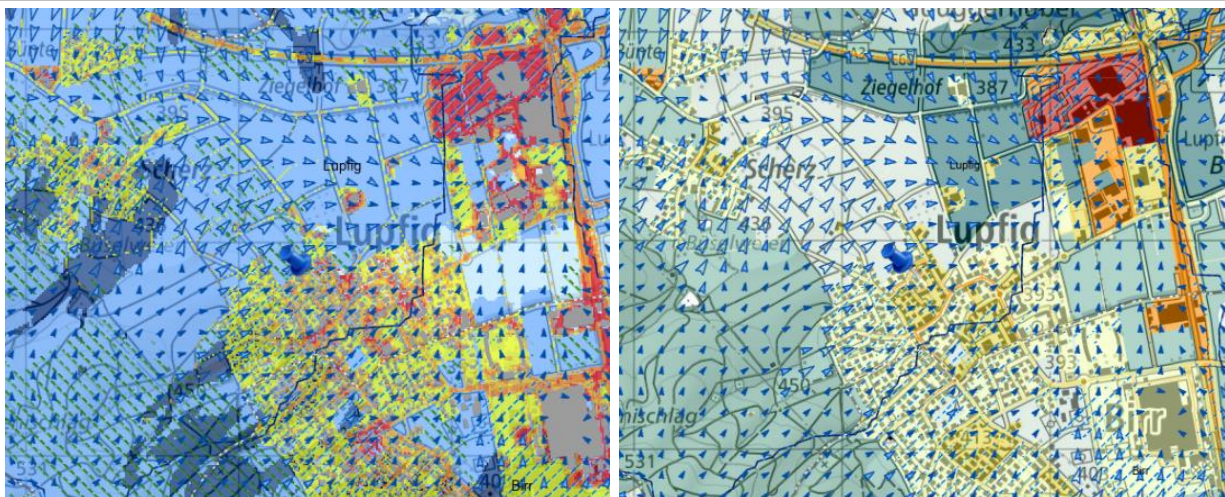
Der Richtplan weist in grau die in den Nutzungsplänen ausgeschiedenen weiteren Zonen nach Art. 18 RPG aus, respektive in grau mit grüner Punktierung, wenn die weitere Zone mit FFF überlagert ist. In Lupfig sind dies einerseits der Flugplatz sowie bewilligte Materialabbauzonen.

Klima

«Der Klimawandel stellt eine neue Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund wurde die heutige klimatische Situation flächendeckend für den Kanton Aargau modelliert. Die Modellergebnisse und die daraus resultierenden Klimakarten geben Aufschluss über die klimatische Situation in der Gemeinde.

Die Klimaanalysekarte hilft bei der Identifizierung von Gebieten, in denen der Wärmeinseleffekt stark ausgeprägt ist, oder beim Erkennen von Grün- und Freiflächen, die besonders viel zur Kaltluftlieferung beitragen. Weiter hilft sie beim Verständnis des nächtlichen Kaltluftprozessgeschehens. Die Klimaanalysekarte ermöglicht quantitative Abschätzungen, beispielsweise zum Wärmeinseleffekt oder Kaltluftvolumenstrom» (Quelle: Entwicklungsschwerpunkte Klimawandel, DBVU Kanton Aargau).

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Klimaanalysekarten



Planhinweiskarte Nacht

Planhinweiskarte Tag

AGIS, Zugriff am 9.03.2023

Beide Planhinweiskarten zeigen grosse Hitzeinseleffekte (insb. in der Nacht) im Industriegebiet im Dorfteil Lupfig. Erhöhte Hitzeinseleffekte sind ebenfalls im Dorfkern Lupfig entlang der Dorfstrasse erkennbar. Wichtige Kaltluftströmungen sind ausserhalb des Siedlungsgebietes auf den Feldern und Wiesen zu erkennen. Die Freihaltung dieser Flächen hat entsprechend grosse Relevanz, um die Kaltluftströmungen ins Siedlungsgebiet nicht zu unterbinden.

3.2.2 Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege

Das Bauinventar der altrechtlichen Gemeinde Scherz wurde im Jahr 2016 überarbeitet. Deshalb wird der Fokus auf Inventarobjekte im Ortsteil Lupfig gelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden Inventarobjekte gemäss Kurzinventar 1997/1998 aktualisiert.

Die Dokumentation und Inventarisierung der Kulturgüter bilden die Grundlage zum nachhaltigen Schutz und zur Pflege von Baudenkmalern. Die Unterschutzstellung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmalern sicher.

3.3 Regionale Grundlagen

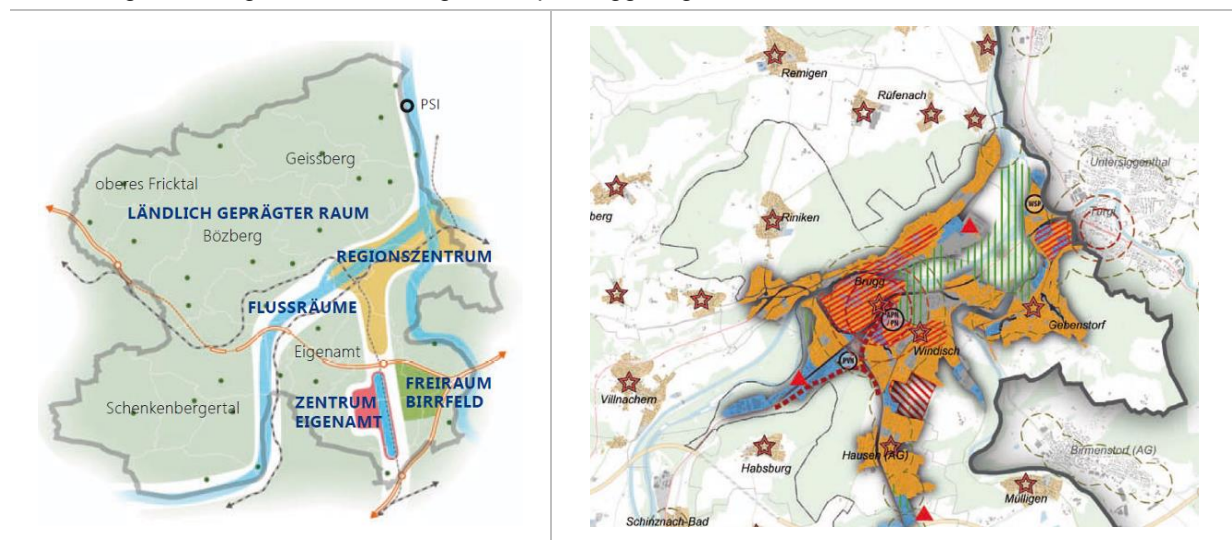
Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio

2015 hat der Vorstand des Planungsverbandes Brugg Regio ein Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Brugg beschlossen. Das REK definiert Ziele der angestrebten Entwicklung, nennt Strategien und bezeichnet Schlüsselaufgaben. Es dient als Grundlage für weitere regionale und kommunale Planungen.

Die Gemeinde Lupfig liegt gemäss nachfolgender Abbildung 9 einerseits Zentrum Eigenamt und andererseits Freiraum Birrfeld.

Der Wachstumsschwerpunkt wird vom ländlich geprägten Raum weg und hin zum Regionszentrum verlagert, welches 70% des erwarteten Bevölkerungszuwachses aufnehmen soll. Das Zentrum Eigenamt nimmt bezüglich des Wohnens ebenfalls eine wichtige Rolle ein und soll 10% des prognostizierten Wachstums der Region aufnehmen, während im ländlich geprägten Raum die restlichen 20% platzen sollen.

Abbildung 9: Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio



Quelle: Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio, 2015

Die Arbeitsplatzentwicklung im Zentrum Eigenamt ist wie im Regionszentrum von kantonalen, respektive regionaler Bedeutung, ebenfalls die Infrastrukturentwicklung. Um dies zu bewerkstelligen wird eine massvolle Verdichtung nach innen und aussen angestrebt, mit einem Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau. Die Gemeinden prüfen hierzu bei Ortsplanungsrevisionen quartierweise Verdichtungsmöglichkeiten und die Mobilisierung innerer Reserven. An zentralen Lagen sollen Massnahmen zur Sicherung von Mindestnutzungen ergriffen werden. Bei Einzonungen wird die Verfügbarkeit des Baulands mit Kaufrechtsverträgen zu Gunsten der Gemeinde sichergestellt. Für grössere noch unüberbaute Areale sowie wichtige Areale mit Umnutzungspotenzial erlassen die Gemeinden eine Sondernutzungsplanpflicht.

Neben der angestrebten Entwicklung ist der Landschaftsbezug zu pflegen und die Naherholungsgebiete sind zu sichern und zu fördern. Dabei nimmt der Jura Park Aargau eine besondere Rolle ein, der westlich der Aare an das Zentrum Eigenamt grenzt.

Östlich von Lupfig liegt der Freiraum Birrfeld. Dieser Raum ist vor einer Siedlungsentwicklung zu bewahren. Die hohen Freiraum- und Landschaftsqualitäten sind zu erhalten und die Zugänglichkeit aus den umliegenden Siedlungsgebieten ist zu verbessern. Gleichzeitig soll der Flugplatz erhalten bleiben und die landwirtschaftliche Produktion weiterentwickelt und gefördert werden.

Brugg Regio verfügt zudem über ein regionales Landschaftsentwicklungsprogramm, bildet die Grundlage für die Unterstützung der Gemeinden und Regionen durch den Kanton in der ökologischen Aufwertung der Landschaft. Das Hauptziel besteht in der Aufwertung und Vernetzung ökologisch wertvoller Biotope sowie der Erhaltung und Förderung geschützter und / oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Das LEP stellt ein räumliches Konzept für die übergreifende Abstimmung der ökologischen Massnahmen bereit. Es ist weder behörden- noch grundeigentümergebunden, sondern stellt lediglich eine Grundlage für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton, Gemeinden und Grundeigentümern dar.

Koordinierte Stellungnahme zur Thematik Schwammstadt

Im Kontext der Klimaveränderung und den damit häufiger auftretenden Starkregenereignisse wird dem Begriff der "Schwammstadt" eine grosse Wichtigkeit beigemessen. Das im Siedlungsgebiet anfallende Regenwasser soll dabei aufgefangen, lokal gespeichert, von der Vegetation genutzt und ggf. wiederverwendet werden. Anstatt das Regenwasser direkt abzuleiten, soll es, wenn immer möglich, zurückgehalten, verdunstet oder versickert werden. Die positive Wirkung der Schwammstadt für die Bevölkerung, die Ökologie und die kommunale Infrastruktur resultiert aus deren vielfältigen Funktionen.

Auf Initiative des Abwasserverbandes ARA Wasserschloss wurde im Februar 2023 die Planungsvorlage durch ein Fachbüro geprüft. Es liegt eine Stellungnahme vom 16.03.2023 vor (vgl. Beilage A.6). Diese enthält Empfehlungen und Hinweise für die Bau- und Nutzungsordnung, welche darin dokumentiert sind. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde hinsichtlich der Berücksichtigung der Funktionen der Schwammstadt untersucht. Diese Funktionen können durch multi-funktionale Schwammstadt-Bausteine gefördert werden. Dazu wurde darauf hingewiesen, in welchen Aspekten die Thematik der Schwammstadt im aktuellen BNO-Entwurf bereits berücksichtigt sind und wo noch konkrete Aspekte integriert werden können.

Als Fazit der Stellungnahme hat die Gemeinde Lupfig die Relevanz der Begrünung im Siedlungsgebiet erkannt und diese an unterschiedlichen Stellen in der BNO verankert. Es gibt jedoch noch Potenzial, die Thematik der Schwammstadt in der BNO der Gemeinde Lupfig noch stärker zu verankern.

Die Gemeinde Lupfig hält fest, dass die wertvolle Stellungnahme koordiniert mit der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung, sowie der regionalen Stellungnahme geprüft werden soll und wo sinn- und verhältnismässig in die Planungsvorlage integriert werden soll.

3.4 Kommunale Grundlagen

3.4.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Folgende Zusammenstellung zeigt die Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanung:

Tabelle 2: Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen allg. Nutzungsplanung

Nr.	Name	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
1	Bauzonenplan, Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung, Ortsteil Lupfig	4.12.1996	12.05.1998
2	Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung, Ortsteil Scherz	09.06.2017	29.11.2017
Änderungen:			
1	Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO Gebiete Fuchshalde, Küfergasse, Im Rai, Station Birrfeld	15.06.2001	14.11.2001
2	Teiländerung Kulturlandplan Gebiete Langsamstig, Wältisgrueb	26.11.2004	23.02.2005
3	Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet Industrie West 2007	26.11.2008	04.03.2009
4	Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan Gebiet Bachtele	21.06.2019	20.11.2019
5	Teiländerung Kulturlandplan Gebiet Lindenacher Ost, Materialabbauzone	15.11.2019	03.06.2020
6	Teiländerung Kulturlandplan Gebiet Humbelacher-Langsamstig, Materialabbauzone	18.06.2021	16.02.2022
7	Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung Gewerbegebiet Bachtele	12.11.2021	09.03.2022
8	Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung Gebiet reformierte und katholische Kirchgemeinde	25.11.2022	29.03.2023

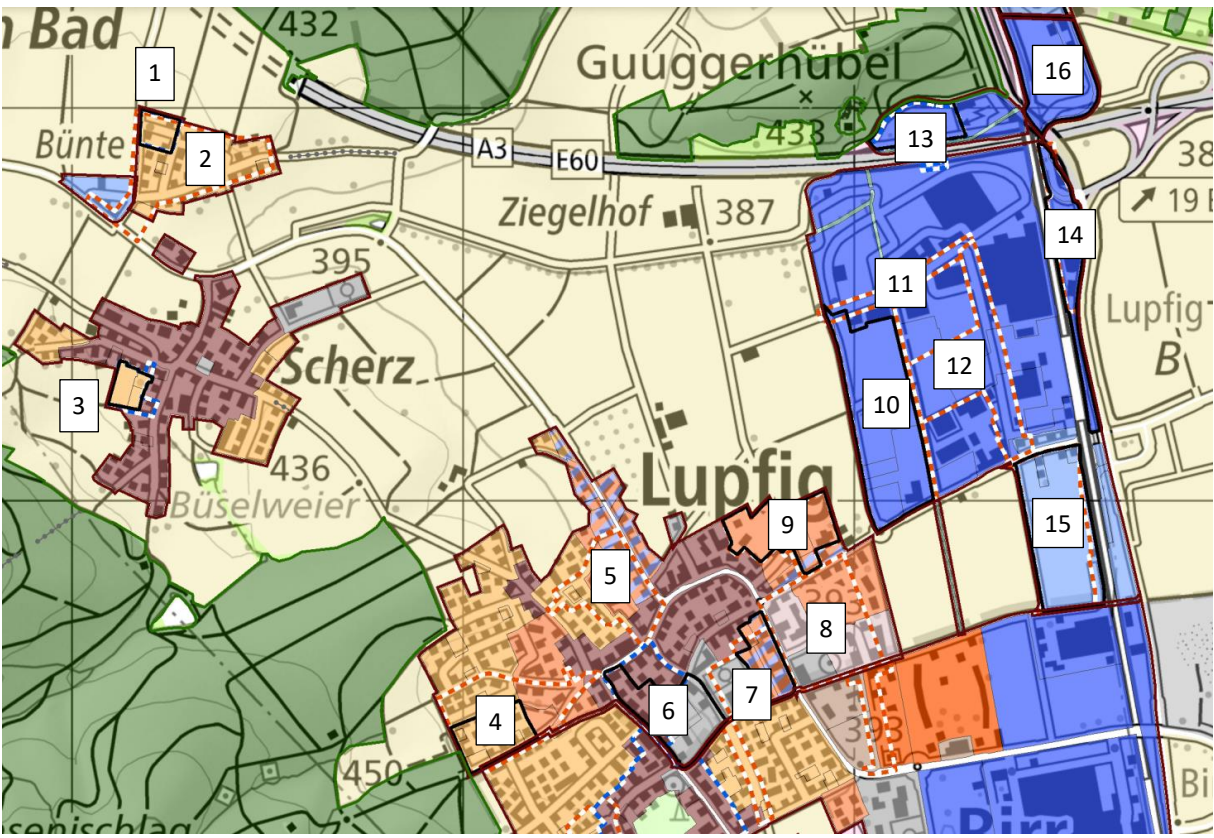
Quelle: ÖREB-Kataster

Bestehende Sondernutzungsplanpflichten sind im Rahmen der Gesamtrevision zu überprüfen und ggf. anzupassen oder aufzuheben, wenn ein rechtsgültiger und umgesetzter Sondernutzungsplan vorliegt.

Ebenso sind die Auswirkungen der Gesamtrevision auf die rechtsgültigen Sondernutzungspläne zu prüfen. Die Änderung oder Aufhebung eines rechtsgültigen Sondernutzungsplan benötigt jedoch ein separates Verfahren.

Im Rahmen einer Besprechung mit der Gemeinde am 22. Oktober 2021 wurden die folgenden Gestaltungs- und Erschliessungspläne gesamtheitlich überprüft und zur Aufhebung festgelegt:

Abbildung 10 Übersicht über bestehende Sondernutzungsplanpflichten und Sondernutzungspläne



- Bereich mit rechtsgültigem Erschliessungsplan
- Bereich rechtsgültiger Gestaltungsplan (Nr. siehe Tabelle 3)
- Bereich Sondernutzungsplanpflicht

Quelle: AGIS, Zugriff am 7. Mai 2019

Tabelle 3 Übersicht rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne

Nr.	Name	Datum Genehmigung	Status
1	Erschliessungsplan «Eiergass»	28.02.2001	Vollständig umgesetzt, wird aufgrund der Vorschriften beibehalten
2	Erschliessungsplan «Rüchlig-Pfaffächer»	16.06.1969	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
3	Gestaltungsplan «Trottenacher»	09.03.2011	Teilweise umgesetzt, wird beibehalten
4	Erschliessungsplan «Feldli - Geisshalde»	30.11.1993	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
5	Erschliessungsplan «I de Brunn»	29.06.1993	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
6	Gestaltungsplan «Dorfkern»	28.02.2001	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
7	Erschliessungsplan «Trottmatt»	26.11.2003	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
8	Erschliessungsplan «Flachsacher - Trottmatt»	25.11.1980	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
9	Erschliessungsplan «Chappel»	17.08.2011	Teilweise umgesetzt, wird beibehalten
10	Erschliessungsplan «Industrie West»	17.02.2010	Vollständig umgesetzt, wird aufgrund der Vorschriften beibehalten
11	Erschliessungsplan «Hübelacher»	23.09.1986	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
12	Erschliessungsplan «Industriestrasse»	21.05.2003	Vollständig umgesetzt, wird aufgehoben
13	Gestaltungsplan «Fuchshalde AMAG»	14.12.2020	Teilweise umgesetzt, wird beibehalten
14	Erschliessungsplan «Seebli»	05.03.2003	Teilweise umgesetzt, wird beibehalten
15	Erschliessungsplan «Bachtele»	06.12.2019	Noch nicht umgesetzt, wird beibehalten
16	Gestaltungsplan «Campus Reichhold»	26.10.2022	Noch nicht umgesetzt, wird beibehalten

Quelle: ÖREB-Kataster

Der Gestaltungsplan «Dorfkern» und die Erschliessungspläne (Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12) werden in einem separaten Verfahren parallel zur vorliegenden Nutzungsplanungsrevision aufgehoben (parallele öffentliche Auflage). Es wird auf den entsprechenden Planungsbericht verwiesen.

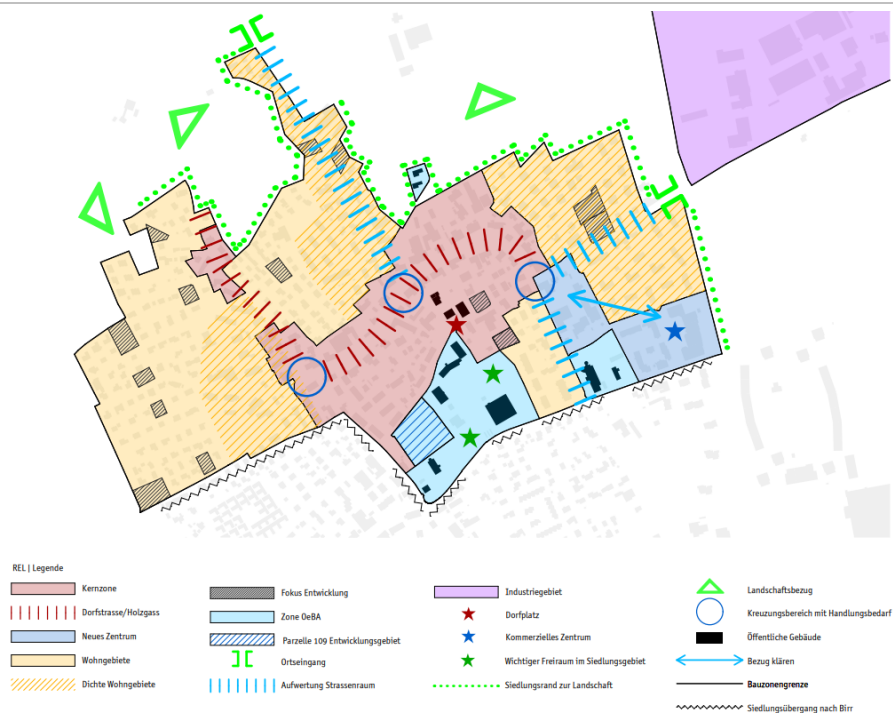
Die Aufhebung des Erschliessungsplans «Flachsacher-Trottmatt» wurde verfahrensmässig mit den Teiländerungen der OeBA-Zonen der katholischen und reformierten Kirche koordiniert (parallele öffentliche Auflage). Die Aufhebung ist bereits rechtskräftig genehmigt (Datum Genehmigung 15.03.2023).

3.4.2 Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Vorgängig zur Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat unter Einbezug der Planungskommission und Mitwirkung der Bevölkerung ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das Leitbild dient dem Gemeinderat als behördenverbindliche Richtlinie für Planungsprozesse und raumplanerische Entscheide. Die genannten Ziele und Massnahmen lassen sich aber nicht allein mit raumplanerischen Mitteln erreichen und umsetzen, sondern es braucht weitere Instrumente ausserhalb der Nutzungsplanung. Folgende Punkte bilden die Hauptzielsetzung des RELs:

- Angemessenes Wachstum als Wohngemeinde in Abstimmung mit dem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt.
- Wahrung und Förderung des dörflichen Charakters des Zentrums Lupfig im Zuge einer dynamischen Gemeindeentwicklung.
- Sicherstellen einer hohen Siedlungsqualität durch Erhalt und Förderung öffentlicher Frei- und Aufenthaltsräume im Siedlungsgebiet wie auch der Naherholungsgebiete.
- Sicherstellen des Schutzes und der nachhaltigen Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen sowie des Waldes und der Naturschutzgebiete.

Abbildung 11 Teilräume und Massnahmen – Das räumliche Entwicklungsleitbild Lupfig



Quelle: Husstein & Partner AG

Aufgrund der Analyse wurden im Siedlungsgebiet von Lupfig sechs Teilräume beschrieben (siehe Abbildung 11) und jeweils gebietspezifische Ziele und Massnahmen festgelegt. Gleiches gilt für den Siedlungsrand und die umliegende Landschaft. Die für die Revision der Nutzungsplanung sind folgende Ziele und Massnahmen der einzelnen Teilräume relevant:

Siedlung, Landschaft, Freiraum

- klar und ökologisch hochwertig ausgebildete Siedlungsränder (BNO)
- Erhalt öffentlicher Freiräume im Siedlungsgebiet (BZP)
- Erhalt und Förderung Obststreuwiesen und Hochstamm-Obstbaumgürtel an Siedlungsrändern (KLP)
- Bewahrung und Förderung von traditionellen Vorgärten (BNO).

Historischer Dorfkern

- Erhalt und sanfte Weiterentwicklung des Dorfkerns
- Abgrenzung der Dorfkernzone, Prüfen der Zonenvorschriften im Hinblick auf die Erhaltungs- und Gestaltungsziele überprüfen (BZP, BNO)
- Prüfen der Vorschriften zur Dachgestaltung (BNO).

Kommerzielles Zentrum

- Überprüfen den Zonenvorschriften hinsichtlich Sicherung und Entwicklung der Qualitäten (BNO)

Öffentliches Zentrum

- Prüfen der Zonenzugehörigkeit im Zusammenhang mit den Bebauungsbestrebungen der katholischen Kirche (BZP)

Wohngebiete

- Anreize für energetische Sanierungen (BNO)
- Gezielte Anreize für Verdichtung (BNO, BZP)
- Vorschriften zur Gestaltung der Vorbereiche und Einbezug Strassenraum (BNO)

Verkehrsachsen

- Verbindliche Regelung der Begrünung von Strassenräumen (Baumpflanzungen) bei Neu- und Umbauten (BNO)
- Prüfen von Umzonungen von reinen Wohnzonen zu Mischzonen (Wohnen und Arbeiten) zur Belebung des öffentlichen Raums

Arbeitszonen

- Wohnen und Arbeiten näher zusammenbringen. Prüfen Machbarkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten infolge Umsetzung des Entwicklungsschwerpunktes Eigenamt (Koordination auf regionaler Ebene).

3.4.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Lupfig hat parallel zum räumlichen Entwicklungsleitbild einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser schafft für die neu zusammengeschlossene Gemeinde einen Gesamtüberblick über die Abstimmung zwischen Verkehrsentwicklung und Siedlungsentwicklung. Gemäss §54a BauG ist ein KGV erforderlich, wenn ein Parkleitsystem eingeführt, die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über §56 BauG hinaus begrenzt oder eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben werden soll. Lupfig möchte weder ein Parkleitsystem einführen, die Anzahl der zu erstellenden Parkfelder aktiv begrenzen oder eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorschreiben können. Somit wurde der KGV freiwillig erstellt.

Aufgrund der Analyse wurde festgestellt, dass in Lupfig die folgenden Themen besonders wichtig sind (Kernthemen):

Abstimmung Siedlung (Industrie / Gewerbe) und Verkehr

- Kontrolle und Management der Verkehrserzeugung, insbesondere bei den Nutzungen Industrie und Gewerbe
- Schutz des Dorfkerns vor Gewerbeverkehr
- Schutz des Dorfkerns vor übermässigem Durchgangsverkehr

Weiterentwicklung Strassenraum Dorfstrasse

- verkehrstechnische Zwänge versus gestalterische Ansprüche
- Sicherheit Fuss- und Veloverkehr
- Aufwertung unterstützen
- Verkehrsbelastung und insbesondere Stau kontrollieren

Regionale Koordination und Bedürfnisse der Nachbargemeinden

- Abstimmung mit Birr im Detail, strategisch und insbesondere in Sachen Buslinien
- Koordination mit Hausen im Bereich Seebli / Bahnhof / Reichhold-Areal
- Koordination der Verkehrsführung regional, insbesondere im Zusammenhang mit der Südwestumfahrung Brugg und dem Ausbau Knoten Seebli
- ÖV Planung gemeinsam innerhalb der Region, Verbesserung der ÖV-Verbindungen

Regionale Verkehrsanbindung

- Gewährleistung der Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr

Das Zielsystem des KGVs wird in der nachfolgenden Abbildung 12 zusammengefasst. Die Ziele und Massnahmen des KGVs sind überwiegend als eigenständige Verkehrsprojekte umzusetzen und werden daher hier nicht aufgeführt. Lediglich die Verankerung eines Mobilitätsmanagements in Arealentwicklungen und Sondernutzungsplanungen gilt es in der Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu verankern (Massnahme MM 2 Mobilitätsmanagement).

Abbildung 12: Zielsystem des kommunalen Gesamtplan Verkehr

Handlungsfeld	Schlagwort	Ziel	Indikatoren
Betrieb und Gestaltung von Kantonsstrassen	rücksichtsvoll	Die Kantonsstrasse als Gesamtheit (Dimensionierung, Signalisation, Gestaltung) nimmt so gut wie möglich auf die Anforderungen der Siedlung Rücksicht.	Raumbedarf Gestaltung Trennwirkung
	verträglich	Negative Verkehrseffekte sind soweit beschränkt oder reduziert, dass die jeweilige Strasse als verträglich bezeichnet werden kann.	Luftbelastung Lärmbelastung Sicherheit
Betrieb und Gestaltung von Gemeindestrassen	identitätsgebend	Strassenräume der Gemeindestrassen sind klassierungsgerecht gestaltet und betrieben und bewirken bei den Benützenden einen Wiedererkennungseffekt.	Gestaltung Ortsbezug Regime
	aufwertend	Strassenräume der Gemeindestrassen werten den durch sie bestimmten Siedlungsraum auf.	Nutzbarkeit Aufenthaltsqualität
Fussverkehr	sicher	Das Fusswegnetz weist ein gleichmässiges und hohes Sicherheitsniveau auf.	Anzahl empfundene Gefahrenstellen
	direkt	Wege innerhalb der Gemeinde sind zu Fuss ohne störende Umwege zurückzulegen.	Netzdichte
Veloverkehr	sicher	Das Velowegnetz weist ein für die jeweilige Strassen- und Wegklasse hohes Sicherheitsniveau auf.	Veloinfrastruktur Kompensationsmassnahmen
	direkt	Velofahrende sind auch in Zukunft auf den direktesten Wegen akzeptiert.	Velotauglichkeit Hauptachsen
öffentlicher Verkehr	attraktiv	Die Benützung des öffentlichen Verkehrs ist grundsätzlich attraktiv.	Witterungsschutz Erreichbarkeit Hst. Takt / Stabilität Auslastung etc.
	schnell	Der öffentliche Verkehr stellt bezogen auf den Zeitbedarf für den Weg eine ernstzunehmende Alternative zu anderen Verkehrsmitteln dar.	Beförderungsgeschwindigkeit Zeitverluste Wegkette
Querschnittsziel	ausgewogene Verkehrsmittelwahl	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde sowie für Wege innerhalb der Region häufiger die Verkehrsmittel Fuss- Velo- und öffentlichen Verkehr oder Kombinationen daraus.	Modal Split

Quelle: Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH

3.4.4 Natur- und Landschaftsinventar

Das bestehende Landschaftsinventar mit Inventarplan vom Mai 1987 wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro DüCo GmbH unter der Leitung von Victor Condrau parallel zur Nutzungsplanungsrevision revidiert.

Dieses Inventar bildet die Grundlage für das neue Natur- und Landschaftsinventar Lupfig und Scherz 2020 und für den zu überarbeitenden Kulturlandplan mit den Schutzobjekten. Als Basis diente neben dem alten Landschaftsinventar, der rechtskräftige Kulturlandplan, Vorgaben des Kantons (Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung NkB, Trockenwiesen/ -weiden, Inventar von nationaler Bedeutung TWW, Labiola-Vertragsobjekte) sowie eigene Feldbegehungen.

In der Objektliste des Natur- und Landschaftsinventars werden 60 Objekte als schutzwürdig eingestuft. Im rechtskräftigen Kulturlandplan der beiden Dorfteile wurden bisher 49 Objekte geschützt. Das Objekt aus dem Inventar Arcoplan 2014 (Feuchtwiese 03) ist inzwischen verschwunden und somit nicht mehr vorhanden. Einzelne Feuchtigkeitszeiger befinden sich nur noch im nördlichen Teil. Das Objekt wird jedoch unter Annahme einer Wiederherstellung beibehalten.

Im neuen Kulturlandplan werden von den 60 schutzwürdigen Objekte nur diejenigen geschützt, welche nicht innerhalb von Naturschutzzonen oder Gewässerraumzonen liegen. Diese Objekte sind gemäss übergeordnetem Recht bereits ausreichend geschützt. Der Baumbestand in der Gemeinde Lupfig wird gemäss Inventar mit 1'335 beziffert, davon sind ca. 500 Hochstammobstbäume.

Einschätzung und Handlungsbedarf der DüCo GmbH zur Natur und Landschaft in Lupfig

- Starke Trennung der Gemeinde durch Autobahn in Nord- und Südteil.
- Nördlicher Teil (Guggerberg, Eiteberg) ist sehr naturnah und vielfältig und weist hohe Naturwerte auf. Viele Elemente sind schon geschützt. Es bestehen viele Bewirtschaftungsverträge Labiola mit dem Kanton. Extensive Wiesen und Hecken weisen ein Schutzpotential auf.
- Baumreihe entlang Scherz/Lupfig als verbindendes Element der beiden Dörfer hat hohe Bedeutung (Br1634): Aufwertungspotenzial mit Ergänzungspflanzungen, Lücken schliessen, evtl. Ausgestaltung Allee.
- Baumquadrate, Einzelbäume (z.B. Hf1679) als fast einzige Landschaftsgliederung im Birrfeld unbedingt erhalten und teilweise ersetzen.
- Flugplatz Birrfeld mit vielen Naturelementen. Einziger Weiher auf Lupfiger-Seite. Sehr schön integrierter Gross-Parkplatz (z.B. Te1694, Br1697). Erhaltung wichtig.
- Sehr viele Einzelbäume im Siedlungsgebiet: Diese sind wichtig für Siedlungsraumgestaltung, Biodiversität, behagliches Klima (z.B. Br1732, 1737, Al1797, Hf1716)
- Dorfeinfahrten und Siedlungsrand als wichtige Übergangselemente: z.B. DF1704, vielerorts mit Aufwertungspotenzial.
- Industriegebiet: Viele markante Einzelbäume, Baumreihen (z.B. Br 1660, Bg1663).
- Vorgehen generell für Einzelbäume, Baumreihen im Siedlungsgebiet: Baumschutz, Baumförderung ohne Schutz, Baumförderkonzept Lupfig, Baumkunde
- Ehemaliger Friedhof (Df1760): Grosses Potenzial als öffentlicher Park, Freiraum für Lupfig.
- Bauernhöfe grossteils gut in die Landschaft integriert (z.B. Gg1680, Gg1711): unbedingt erhalten und fördern.
- Bäche als wichtiges verbindendes und gliederndes Element, teilweise mit Aufwertungspotenzial. (Fg1793, Fg1645)
- Ehemalige Kiesgrube Götschel, Scherz (Schutzobjekt) Gr1799: zugewachsen. Dringlicher Aufwertungsbedarf, evtl. durch Forstbetrieb
- Umgang mit Hochstammobstgärten wichtig.

Grundhaltung des Gemeinderates und der Planungskommission für die BNO-Revision:

- Die bestehenden Schutzobjekte sind weiterhin zu schützen
- Basierend auf dem Inventar sind einzelne, ökologisch wertvolle Objekte neu zu schützen.
- Bestehende Bäume sind zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen.
- Hochstamm-Obstgärten sollen im Ortsteil Lupfig neu nicht als Schutzobjekte aufgenommen werden. Der Erhalt und der Bestandesausbau von Hochstammobstbäumen, Hochstammobstgärten im Ortsteil Lupfig soll durch ein Baumförderkonzept und -reglement gefördert und unterstützt werden. Im Ortsteil Scherz soll der Schutzstatus der bereits rechtskräftig geschützten Hochstammentwicklungsgebiete aufrechterhalten werden.

Hinweise zur Inventarisierung:

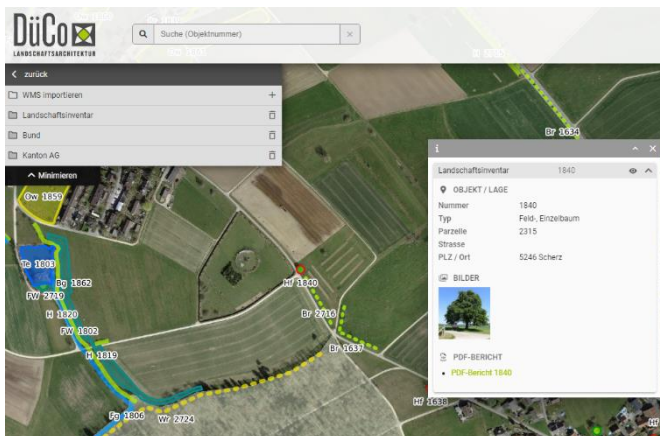
Die Objekte wurden erfasst, mit Aufnahmeblätter und mit Fotos dokumentiert. Diese umfassende Übersicht der Natur- und Landschaftswerte von Lupfig kann webbasiert unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://landschaftsinventar.ch/share/b60f149126>

Benutzername: *gast_lupfig*, Passwort: *landschaftsinventar*

Abbildung 13 Webbasiertes Natur- und Landschaftsinventar Lupfig, DüCo GmbH

a) Frontend Webtool



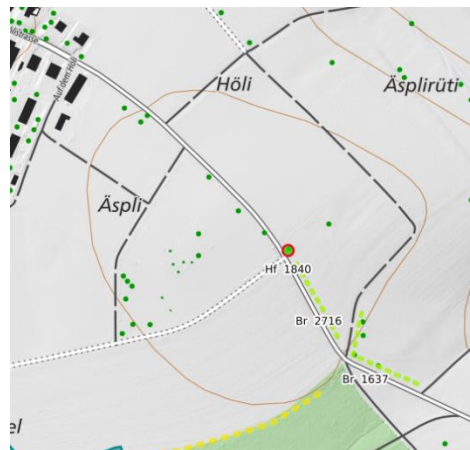
b) Objektblatt Einzelbaum

Gemeinde Lupfig	
Objekt eintrag auf	landschaftsinventar.ch
Objekttyp	Feld, Einzelbaum
Inventar Nr.	1840
Flurname	Parzellen-Nr. 2315
Adresse	Koordinaten 2'656'748.30, 1'255'060.10
Eigentümer	5246 Scherz
Pächter	
Stand der Daten	06.10.2020
Bearbeitet durch	düco
Bedeutung	lokales Schutzobjekt
Schutzstatus	Ausprägung, Zustand
Handlungsbedarf	Direktzahlungsberechtigung
Massnahme	<input type="checkbox"/> Pflegeeingriff <input type="checkbox"/> Gehölzpflege <input type="checkbox"/> Kronenschritt <input type="checkbox"/> Ersatzpflanzungen abgehender Bäume <input type="checkbox"/> Ergänzungspflanzungen vornehmen <input type="checkbox"/> Objekt wegräumen <input type="checkbox"/> Weideschutz, Stamm-Fixierung <input type="checkbox"/> Stamm-, Stockausschläge entfernen <input type="checkbox"/> Kleinstrukturen fördern
Präzisierung	
Sorte / Gattung	Birnbäum
Präzisierung	Alter
Bemerkungen	Aus Inventar ancoplan 2014, Objekt 820. Birnbäum, darunter Sitzbank.

c) Foto des Einzelbaums (Birnbäum)



d) automatisch generierter Kartenausschnitt



Quelle: DüCo GmbH

3.4.5 Förderprogramm für markante Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Hochstamm-Obstbäume

Für markante Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Hochstamm-Obstbäume wurde ein Förderprogramm (29. April 2023) für verschiedene Anwendungsbereiche im Siedlungsgebiet (Industrie- und Gewerbezone) und im Kulturland (Landwirtschaftszone) durch die DüCo GmbH erarbeitet (vgl. Beilage A.5). Förderungswürdig sind markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen und Alleen. Priorität haben einheimische, standortgerechte Arten mit hohem ökologischem Wert (vgl. Merkblatt «Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren» von Brugg Regio). Bei der Artenwahl ist auch dem Klimawandel Rechnung zu tragen (Hitze- und Trockenheitsverträglichkeit).

Ein grosses Anliegen der Gemeinde besteht darin, dass die zahlreichen Bäume in Lupfig erhalten bleiben und bei einem Verlust ersetzt werden. Die Gemeinde unterstützt die EigentümerInnen bei der Pflege ihrer Bäume und bei Neupflanzungen.

Grundsätze Förderobjekte und Anforderungen

- Die Hochstamm-Obstwiesen sind wichtige Naturelemente und aus Sicht Naturschutz und Landschaftsbild/Erholung/Wohnqualität zu erhalten.
- Es handelt sich nicht um einen standortgebundenen «Schutz», sondern um den Erhalt der Anzahl Hochstamm-Obstbäume auf dem Gemeindebann Lupfig. Grundlage dazu bildet das aktualisierte Landschaftsinventar von 2021. Insgesamt sind rund 500 Hochstamm-Obstbäume zu erhalten.
Jeder Eigentümer bekommt eine verbindliche Inventarliste. Er ist verantwortlich, dass diese dem Pächter weitergeleitet wird.
- Die Hochstamm-Obstwiesen sind im Ortsteil Lupfig nicht als „Schutzobjekte“ sondern als „Hochstammentwicklungsgebiete“ im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragen. Im Ortsteil Scherz sind im Sinne der Planbeständigkeit der früheren BNO-Revision Scherz die Hochstamm-Obstwiesen als Schutzobjekte eingetragen (Beschluss der Gemeindeversammlung Scherz).
- Einzelne abgehende Bäume sind durch den Eigentümer, Pächter selbst nachzupflanzen (Mitfinanzierung durch Gemeinde möglich).
- Besteht die Absicht den Inventarbestand zu verringern, muss das mit der zuständigen Stelle der Gemeinde besprochen werden.
- Können inventarisierte Bäume nach erfolgter Besprechung nicht erhalten werden, ist die Gemeinde angewiesen, nach Möglichkeit für einen gleichwertigen Ersatz auf verpachtetem Gemeindeland innerhalb von höchstens 2 Jahren zu sorgen. Ziel ist, dass der festgehaltene Bestand an Bäumen in der Gemeinde Lupfig nicht unterschritten wird.
- Auflagen im Zusammenhang mit einer Baubewilligung sind von einer Förderung ausgeschlossen.

Beitragsberechtigte und Beiträge an Hochstammbäume in der Landwirtschaftszone

Beitragsberechtigt sind folgende BewirtschafterInnen:

- BewirtschafterInnen von Hochstamm-Obstgärten. Sie müssen nicht direktzahlungsberechtigt sein.
- BewirtschafterInnen, die nicht den Wohnsitz in Lupfig haben, aber Bäume in Lupfig bewirtschaften.

BewirtschafterInnen schliessen mit der Gemeinde eine Vereinbarung ab.

Die Gemeinde Lupfig unterstützt die BewirtschafterInnen für Neupflanzungen von Hochstamm-bäumen in der Landwirtschaftszone und deren Startpflege mit folgenden Beiträgen:

- Neupflanzungen: Kann eine Neupflanzung nicht über bestehende Finanzierungsprojekte bezahlt werden, kann die Gemeinde solche Neupflanzungen mit max. CHF 100.00/Baum unterstützen. Die Pflanzung des Baumes wird fachgerecht durch das Baumt oder den Forst ausgeführt. Der Bewirtschafter unterstützt dabei die Gemeindearbeiter.
- Startpflege (8 Jahre): Der Aufbau- und Erziehungsschnitt von neu gesetzten Hochstamm-Obstbäumen und Feldbäumen wird fachgerecht durch das Baumt oder den Forst ausgeführt. Das anfallende Astmaterial ist durch den Beitragsempfänger zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Die Fördermittel sind auf einen Betrag von jährlich **max. Fr. 15'000.00** limitiert. Wird die Summe nach Eingang aller Gesuche überschritten, so nimmt der Gemeinderat eine lineare Kürzung der Beiträge vor.

Baumzertifikate

Anlässlich der Revision des Landschaftsinventares wurden u.a. im ganzen Siedlungsraum sämtliche, das Ortsbild prägende Bäume, Baumgruppen, Baumreihen inventarisiert.

Den Grundbesitzern dieser Bäume soll mittels Brief zu ihrem Baum gratuliert und somit die Wertschätzung der Öffentlichkeit zum Ausdruck gebracht werden.

Die im Inventar als besonders erhaltenswürdig bezeichneten Objekte sollen zusätzlich mit einem Zertifikat ausgezeichnet werden. Das Zertifikat kann an einem speziellen «Hochstamm-Apéro» den EigentümerInnen übergeben werden. Durch den Einbezug der Medien, soll auf die Leistungen der BaumbesitzerInnen gebührend hingewiesen werden.

Diese Zertifizierung kann auch bei Firmen von Lupfig medien- und kundenwirksam eingesetzt werden (Öko-Label, CO2-Zertifizierung usw.).

3.4.6 Wegleitung «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer»

Zur Anwendung der Grünflächenziffer und Hilfestellung zuhanden der Gemeinde wurde eine Wegleitung zum Thema «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» (29. April 2023) mit Angaben zur anrechenbaren Grünfläche und zur Bonusregelung durch die DüCo GmbH erarbeitet (vgl. Beilage A.4). Zudem soll den Grundeigentümerinnen und Bauherrinnen eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt werden, für ökologisch und gestalterisch hochwertige Grünanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes. Mit den aktuellen Herausforderungen kommt der Umgebungsgestaltung bei Bauprojekten eine immer grössere Bedeutung zu (vgl. Merkblatt «Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren» von Brugg Regio und Merkblatt «Vielfältig gestaltete Siedlungsränder»). Adressaten sind Gemeindebehörden, BauverwalterInnen und Bauherrschaften.

Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht überbaut werden darf und unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

Werden die in der Wegleitung dargelegten Massnahmen berücksichtigt, kann der Gemeinderat mit einer Bonusregelung die anrechenbare Grünfläche in m² in bestimmten Zonen reduzieren. Die festgelegte Grünflächenziffer (GZ) kann dadurch jedoch nicht reduziert werden. In der Wegleitung wird festgehalten, welche Elemente zur anrechenbaren Grünfläche (z.B. Wiesen, Ruderalflächen) angerechnet werden können und mit welchen Bonus-Elementen der Anteil der anrechenbaren Grünfläche reduziert werden kann. Gemäss Bonus-Kriterien können für Bonus-Elemente (z.B. Bäume, Dachbegrünungen) und für die Lage einen Bonus geltend gemacht werden.

3.4.7 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die gemäss revidiertem RPG und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Es ist ein Prozess, der in den nächsten Jahren erfolgen wird.

Die Gemeinde erarbeitete ein Handlungsprogramm Innenentwicklung mit konkretisierten Massnahmen und Handlungsanweisungen. Es enthält organisatorische und programmatische Massnahmen zugunsten der Innentwicklung und soll darlegen, wie in der Gemeinde der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 örtlich konkret gewährleistet werden kann (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2). Nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung soll das Handlungsprogramm als Instrument verstanden werden und dient dem Gemeinderat als wichtige Grundlage für die strategische Gemeindeentwicklung.

Nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung soll das Handlungsprogramm als Instrument verstanden werden und dient dem Gemeinderat als wichtige, behördenverbindliche Grundlage für die strategische Gemeindeentwicklung. Zudem wird der prognostizierte Zuwachs an Einwohnerkapazitäten aus den vorgeschlagenen Massnahmen abgeschätzt.

Das erarbeitete Handlungsprogramm Innenentwicklung vom 26.04.2023 ist eine separate Beilage zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung und stellt ein eigenständiges Dokument dar (vgl. Beilage A.3).

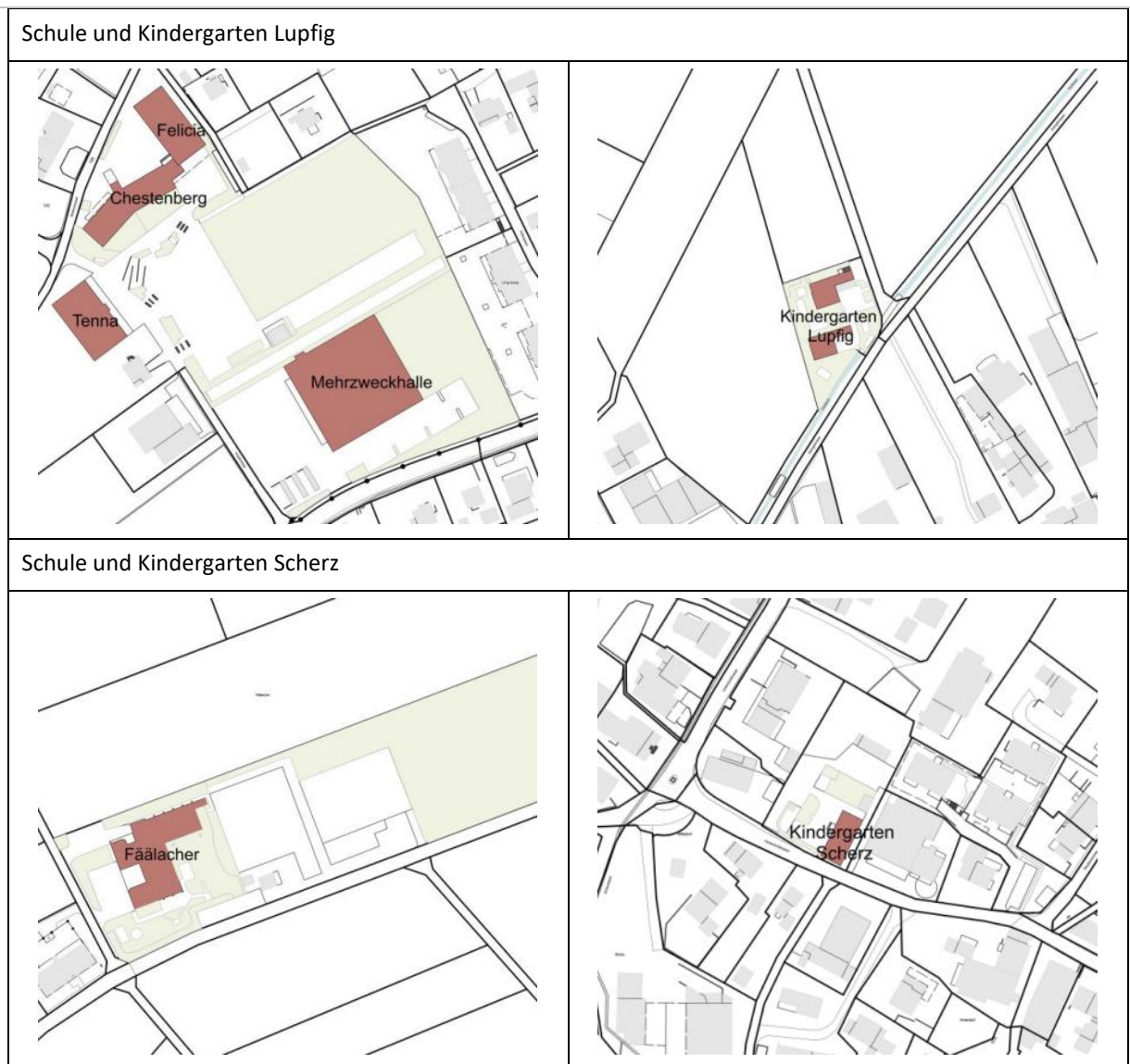
3.4.8 Bericht Schulraumplanung Lupfig

Die Gemeinde Lupfig hat am 23. April 2021 in einem Bericht die Schulraumplanung mit der fachlichen Unterstützung der Metron Raumentwicklung AG erarbeitet (vgl. Anhang A.11). Für das Projekt Schulraumplanung hat der Einwohnergemeinderat eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese bestand aus Gemeinderäten (Ressort Schule) sowie einem Schulpfleger, Gesamtschulleiter und Schulleiter der Musikschule Eigenamt.

Nebst den Schulräumlichkeiten wurde auch der Aussenraum analysiert und dessen Potential abgeschätzt. Auf Basis des Richtraumprogramms (Departement BKS, Kanton Aargau), dass Angaben zur Planung, Gestaltung, Realisierung und Finanzierung von Schulräumen und Schulbauten macht, wurde ein Vergleich mit der Bestandesaufnahme der Schulanlagen gemacht.

Seit der Gemeindefusion im Jahr 2018 verfügt die Schule in beiden Ortsteilen über eine Kindergarten- und Primarschulstandort. Die Kinder besuchen den Kindergarten sowie die Primarschule in der Regel jeweils an ihrem Wohnstandort. Der Besuch der Oberstufe erfolgt in Lupfig oder Birr (Sek/Real) bzw. in Windisch (Bezirksschule). Derzeit besuchen 280 Schülerinnen und Schüler eine der 3 Kindergärten, 11 Primarschul- und 3 Oberstufenabteilungen in der Gemeinde Lupfig.

Abbildung 14 Schulraumplanung, Übersicht Standorte Schulanlagen



Quelle: Metron Raumentwicklung AG

Für die Schulraumplanung wurde eine Bestandesaufnahme und Potentialanalyse der folgenden Schulgebäude gemacht:

- Schulanlage Lupfig (Mehrzweckhalle mit Schulgebäuden Tenna, Felicia und Chestenberg)
 - Tenna: derzeit besteht kein Anpassungsbedarf (geringe Grundrissflexibilität)
 - Felicia: derzeit kein Anpassungsbedarf für Tagesstrukturen und Bibliothek, Optimierung Schulbereich
 - Chestenberg: hoher Anpassungsbedarf (ausreichende Grundrissflexibilität), 2 überzählige Klassenzimmer (Umnutzung Flächenüberschuss)
 - Mehrzweckhalle: mittlerer Anpassungsbedarf
- Kindergarten Lupfig: Ersatzneubau der bestehenden Gebäude in Planung
- Kindergarten Scherz: derzeit kein Anpassungsbedarf, Raumkapazität ausreichend für 2 KG-Abteilungen

- Schule Fäälacher: derzeit geringer Anpassungsbedarf, Optimierung der Raumstrukturen im UG/EG Die Aussenraumgestaltung soll ebenfalls verbessert werden. Dabei sollen geschützte Rückzugsmöglichkeiten und Nischen sowie naturnahe Spiel- und Lernbereiche geschaffen werden.

Bilanzierung

Im Rahmen der Erkenntnisse der Schulraumplanung und der erwarteten Bevölkerungs- und Schülerentwicklung kann mittel- bis längerfristig (Zielwert 2030) von folgenden Abteilungszahlen ausgegangen werden:

- Kindergarten: 4 Abteilungen (2 in Lupfig, 2 in Scherz)
- Primarstufe: 11 Abteilungen (8 in Lupfig, 3 in Scherz)
- Oberstufe: 4 Abteilungen in Lupfig

Der Vergleich der Bestandesaufnahme der Schulgebäude mit den Flächen des Richtraumprogramms hat eine ausgeglichene Bilanz ergeben. Die Bilanzierung zeigt jedoch, dass die heutige Schulinfrastruktur nicht überall optimal genutzt wird. Ausgehend von der Potentialanalyse der Schulgebäude kann festgehalten werden, dass eine Optimierung der Raumnutzungen im Bestand ausreicht, um die festgestellten räumlich-funktionalen Defizite zu beheben und somit nebst dem Kindergarten Lupfig keine zusätzlichen Neu- oder Anbauten notwendig sind.

3.4.9 Bericht Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkernezone

In Bericht «Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkernezone» der BC AG von 2016 (vgl. Beilage A.10) werden die Problematiken der Dorfkernezone untersucht, die OeBA-Zonen bezüglich der Flächenreserven überprüft und der Raumbedarf der Einwohnergemeinde abgeschätzt. Gemäss dem Bericht hat die Schule Lupfig zusammen mit Scherz genügend Reserven an Klassenzimmern und kann somit den benötigten Schulraum in den nächsten 15 Jahren am bestehenden Standort bereitstellen. Falls notwendig, kann eine Schulraumerweiterung mittel- bis langfristig auf der Parzelle 111 (Swisscom Immobilien AG) und der Parzelle 114 (Einwohnergemeinde Lupfig) westlich des Schulhauses erfolgen. Im Bericht der Schulraumplanung der Metron vom 23. April 2021 wird die Schlussfolgerung des Berichts der BC AG bestätigt, dass eine Optimierung der Raumnutzungen im Bestand ausreicht, um die räumlich-funktionalen Defizite zu beheben und es deshalb nebst dem Kindergarten Lupfig keine zusätzlichen Neu- oder Anbauten benötigt.

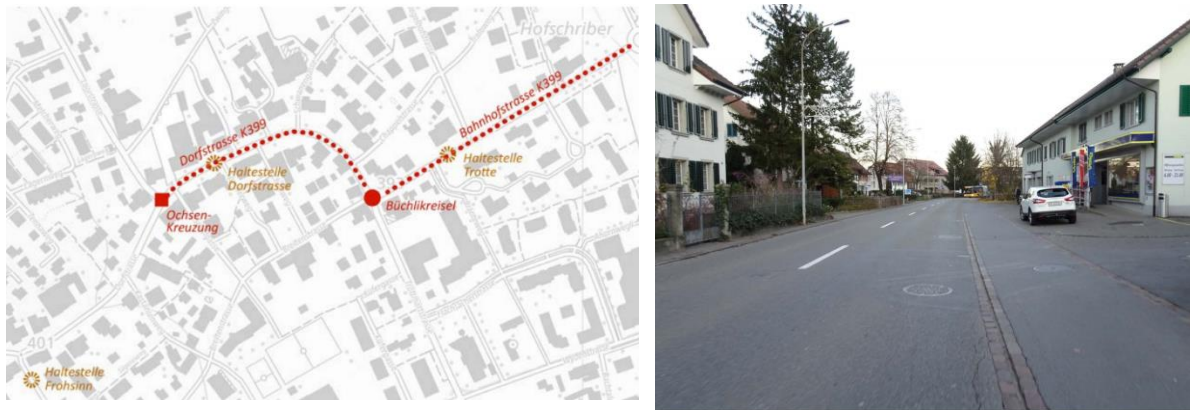
3.4.10 Aktualisierung Betriebs- und Gestaltungskonzept K399

Für die Aktualisierung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts der K399 Dorfstrasse / Bahnhofstrasse liegt ein Bericht mit Datum vom 19. Februar 2020 der Belloli Raum- und Verkehrsplanung vor (vgl. Beilage A.7). Der Belag im Abschnitt Dorfstrasse K399 in Lupfig stammt aus dem Jahr 1991 und hat somit die durchschnittliche Lebenserwartung für Deckbeläge, die rund 25 Jahre beträgt, überschritten. Die Abteilung Tiefbau des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt initiierte im Sommer 2019 die Planung der Belagsanierung der Bahnhofstrasse vom Büchlikreisel bis zum Kreisel Hofschreiberstrasse.

Die Abteilung Tiefbau und die Gemeinde Lupfig haben entschieden, dass die Abschnitte Dorfstrasse und Bahnhofstrasse sowie die Bushaltestellen Frohsinn gemeinsam geplant werden sollen. Für die K399 besteht ein Betriebs- und Gestaltungskonzept aus dem Jahre 2004. Da sich in der Zwischenzeit Voraussetzungen und Anforderungen geändert haben (z.B. Hindernisfreiheit der Bushaltestellen, Verkehrsmengen) müssen Elemente des Betriebs- und Gestaltungskonzepts neu beurteilt werden, damit das Bauprojekt effizient erarbeitet werden kann.

Der Bearbeitungsperimeter verläuft von der Ochsen-Kreuzung bis zum Büchlikreisel, wobei der bestehende Kreisel nicht Teil der Planung ist. Weil die Bushaltestelle Trotte an der Bahnhofstrasse ebenfalls hindernisfrei ausgestaltet werden muss, wird der Abschnitt zwischen Bushaltestelle und Kreisel Hofschriber ebenfalls berücksichtigt. Es ist in diesem Bereich jedoch noch keine Belagssanierung vorgesehen. Die Bushaltestelle Frohsinn liegt an der Gemeindestrasse Sandgasse und wird ebenfalls auf ihre Hindernisfreiheit überprüft.

Abbildung 15 Übersichtsplan Bearbeitungsperimeter BGK / Foto Dorfstrasse



Quelle: Belloli Raum- und Verkehrsplanung

Fazit und Empfehlung

Die Gestaltung mit farbigen Bändern an den Strassenseiten und ohne Mittelmarkierung verleiht dem Strassenraum ein ruhiges Erscheinungsbild, ohne eine Durchfahrtsschneise zu akzentuieren.

Die Bushaltestellen Dorfstrasse sollen anstelle der Bushaltebuchten als Fahrbahnhaltestellen ausgebildet werden. Abwertende Eingriffe in die angrenzenden Vorplätze werden dadurch vermieden und die gewonnene Platzfläche kann zur Aufwertung der Vorplatzbereiche verwendet werden. Die Bushaltebuchten der Haltestellen Trotte werden voraussichtlich als Fahrbahnhaltestellen ausgebildet. Die Haltestellen Frohsinn auf der Gemeindestrasse können als Fahrbahnhalte ausgebildet werden.

Mit der Sanierung bietet sich die Möglichkeit, Netzlücken im Fussverkehrsnetz zu schliessen. Durch Trottoirüberfahrten bei allen seitlichen Zufahrten kann zudem die Verkehrssicherheit für Fussgänger erhöht werden.

3.4.11 Beratung im Baubewilligungsverfahren

Die Bauverwaltung Eigenamt der Gemeinde Lupfig ist für die Durchführung von Baubewilligungsverfahren zuständig. Zum Verfahren gehört eine kompetente Beratung und technische Begleitung während der Planungsphase sowie Kontrolle während der Bauausführung.

4 Zentrale Sachthemen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Themen der Nutzungsplanungsrevision dargelegt sowie die relevanten Interessen bewertet und abgewogen.

4.1 Nutzungsreserven in der Bauzone

Die Gemeinde Lupfig weist gemäss dem Stand der Erschliessung aus dem Jahr 2019 71.3 ha Wohn- und Mischzonen, 66.7 ha Arbeitszonen und 7.2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf (Total 145.2 ha). Die Flächenangaben sind ohne die anliegenden Strassen gerechnet.

4.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Dorfteil Lupfig

Gemäss dem Raumkonzept Aargau liegt Lupfig in einer ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Richtplan S 1.2 sind bis zum Horizont 2040 in ländlichen Entwicklungsachsen die Mindestdichten von 50 E/ha in überbauten und 70 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Die kantonale Siedlungsstrategie sieht für diesen Raumtyp ab 2012 bis 2040 eine Zunahme der Bevölkerung um 24% vor. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.77%.

Der Ortsteil Lupfig wies per 31.12.2017 eine Einwohnerzahl von 2'368 auf. Anschliessend fusionierte sie am 1.1.2018 mit der Gemeinde Scherz. Der Dorfteil Lupfig weist seit 2000 ein Wachstum von 30.1 % und seit 2015 ein Wachstum von 3.2 % auf.

Gemäss den kantonalen Grundlagen (Januar 2018) wird für den Ortsteil Lupfig von einer Bevölkerung von ca. 2'600 Personen im Jahr 2031 und ca. 2'730 Personen im Jahr 2040 ausgegangen (Bezugsjahr 2012, 2'194 Einwohner). Dies entspricht einem Wachstum von 24% bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012. Das aktuelle Bevölkerungswachstum liegt weit über den Zielvorgaben gemäss Raumkonzept Aargau.

Das realisierbare Fassungsvermögen beträgt bis 2031 ca. 2'840 Einwohner und bis 2040 ca. 2'937 Einwohner.

Dorfteil Scherz

Gemäss dem Raumkonzept Aargau liegt Scherz im ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplan S 1.2 sind bis zum Horizont 2040 in ländlichen Entwicklungsräumen die Mindestdichten von 40 E/ha in überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen zu erreichen.

Die Gemeinde Scherz wies per 31.12.2017 eine Einwohnerzahl von 658 auf. Anschliessend fusionierte sie am 1.1.2018 mit der Gemeinde Lupfig. Bevor die Gemeinde Scherz mit Lupfig fusioniert hat, wies die Gemeinde per 31.12.17 658 Einwohner auf. Dies entspricht einem Wachstum seit 2000 von 14.2 % und seit 2015 einem Wachstum von 1.2%. Der Dorfteil Scherz weist somit ein geringeres Wachstum als die Gemeinde Lupfig auf.

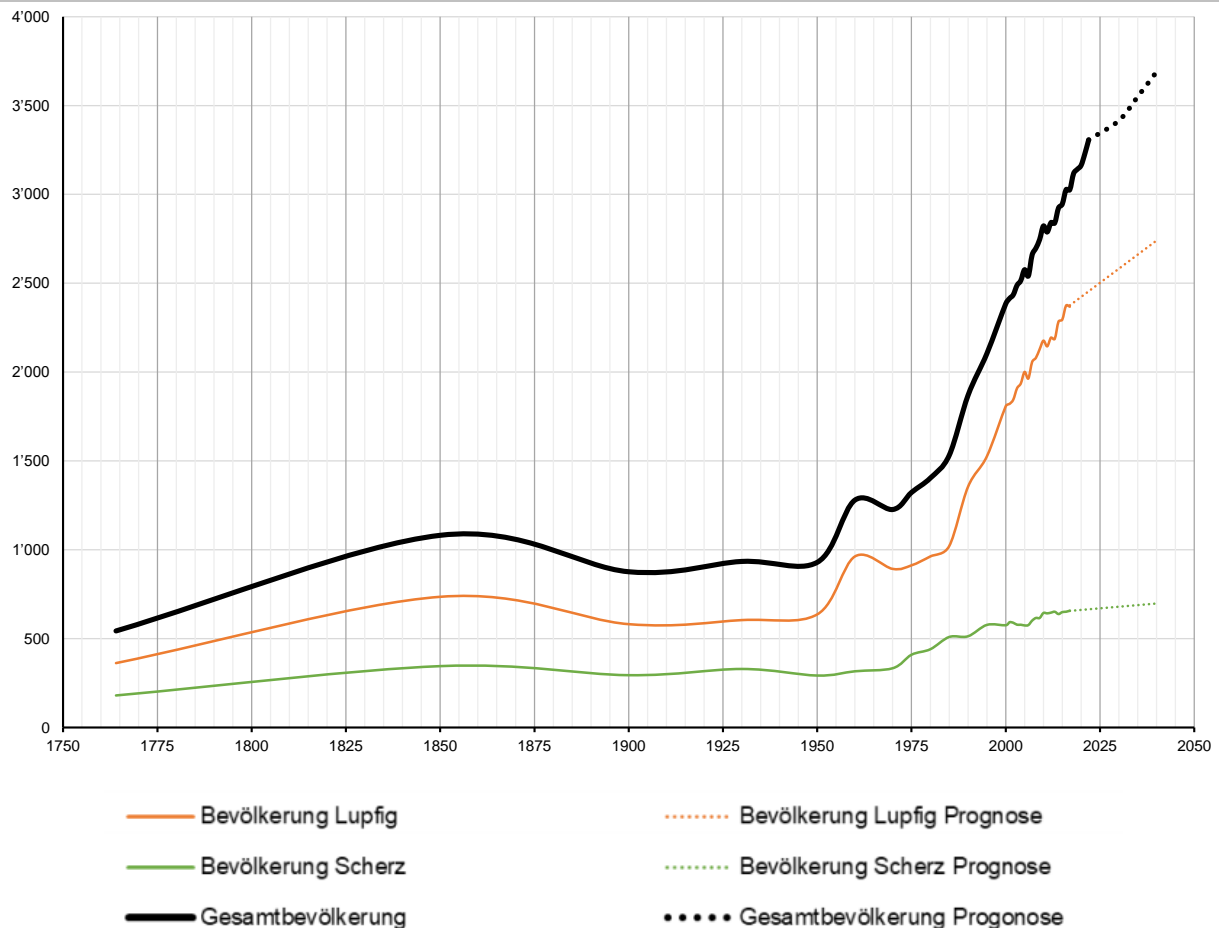
Gemäss den kantonalen Grundlagen (März 2016) wird für den Ortsteil Scherz bis 2030 von einer Einwohnerzahl von ca. 700 ausgegangen (Bevölkerungsprognose 2013, Stat. Amt des Kantons Aargau). Aufgrund der damals bekannten Planungs- und Realisierungsabsichten wurde bis in das Jahr 2030 mit einem Anstieg der Bevölkerung auf rund 800 Einwohner gerechnet.

Gesamthaft ermöglichen die Bauzonen eine theoretische Gesamtkapazität von rund 980 Einwohnern bzw. in den nächsten 15 Jahren von ca. 870 Einwohnern.

Gemeinde Lupfig

Lupfig und Scherz weisen beide seit Mitte des 18. Jahrhunderts ein relativ stetiges Bevölkerungswachstum auf. Insbesondere zu bemerken ist der starke Anstieg seit den 1980er-Jahren, der in Lupfig zu mehr als einer Verdoppelung der Einwohner führte. Die Einwohnerzahl in Lupfig (mit Scherz) betrug gemäss dem Bundesamt für Statistik per 31.12.2022 3'306 Einwohner. Die Gemeinde Lupfig weist somit ein Wachstum seit 2000 von 38.7 % und seit 2015 ein Wachstum von 12.3 % auf.

Abbildung 16 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lupfig



Quelle: Statistik Aargau, Raumkonzept Aargau, visualisiert durch A+W AG

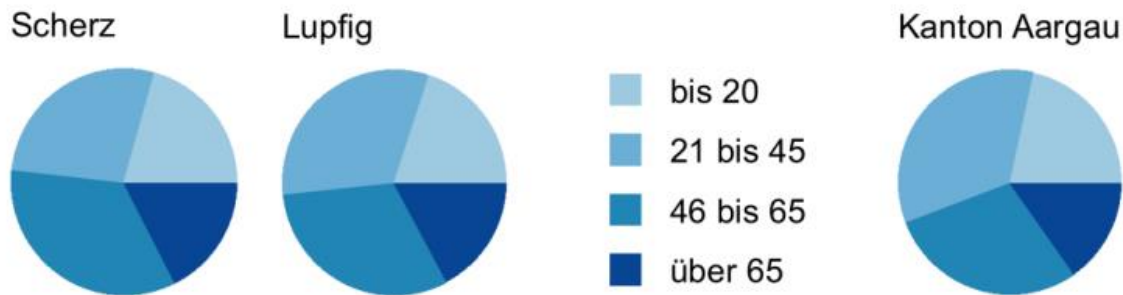
Per Ende September 2021 lebten 3'105 Personen innerhalb sowie 91 Personen ausserhalb Wohn- und Mischzonen. Damit beträgt die bestehende Einwohnerdichte in Wohn- und Mischzonen durchschnittlich 47 E/ha. Sie liegt somit geringfügig unter der spezifischen Mindestdichte der Gemeinde an einer ländlichen Entwicklungsachse gemäss Richtplan. Wird die Gesamtbevölkerung per Ende 2020 statt per 2012 als neue Grundlage genommen, ergibt sich gestützt auf das kantonale Raumkonzept eine Einwohnerzahl von 3'415 im Jahr 2030, 3'550 im Jahr 2035 und 3'690 im Jahr 2040 (jährliches Wachstum von 0.77%). In der Periode von 2008 bis 2020 lag das durchschnittliche Wachstum jedoch bei 1.35% pro Jahr und somit deutlich über dem Wachstum, welches der Kanton gestützt auf den Raumtyp für Lupfig vorsieht. Das aktuelle Bevölkerungswachstum liegt somit weit über den Zielvorgaben gemäss Raumkonzept Aargau.

Im Ortsteil Lupfig sind neben der Erstellung der Genossenschaftssiedlung Weiermatt mit 29 Wohnungen und einer geplanten Arealüberbauung an der Bahnhofstrasse mit fünf Mehrfamilienhäusern insbesondere im Zusammenhang mit den beiden vorgezogenen Teiländerungen der Umzonungen der

reformierten und katholischen Kirche in Wohn- und Mischzonen mit einem weiterhin deutlich stärkeren Wachstum gemäss Richtplanvorgabe zu rechnen.

Die Anteile der unter 20-Jährigen und über 65-Jährigen entsprechen dem kantonalen Durchschnitt. Auffallend ist jedoch, dass der Anteil der 46- bis 65-Jährigen grösser respektive der Anteil der 21- bis 45-Jährigen kleiner als der Rest des Kantons ist. Dies zeigt sich insbesondere im Dorfteil Scherz. Aus dieser Altersverteilung lässt sich ableiten, dass in Zukunft die Gruppe der über 65-Jährigen stark zunehmen wird.

Abbildung 17 Altersverteilung der Bevölkerung im Jahr 2015



Quelle: Statistik Aargau

4.3 Einwohnerdichten

Gemäss der Abteilung Raumentwicklung ARE wird als Indikator der Einwohnerdichte die Wohnbevölkerung innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen pro Hektare überbauter Wohn- und Mischzonen definiert (E/ha).

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen von Lupfig und Scherz liegt bei ca. 48 E/ha. Sie liegt somit geringfügig unter der spezifischen Mindestdichte der Gemeinde an einer ländlichen Entwicklungsachse gemäss Richtplan. Die Wohnzone MF für Mehrfamilienhäuser in Lupfig weist eine hohe Einwohnerdichte von rund 70 E/ha auf, während in der Wohnzone 2 für beide Dorfteile eine eher tiefe Einwohnerdichte von ca. 37 E/ha vorhanden ist. Die Dorfkerzone in Lupfig weist eine höhere Einwohnerdichte (47 E/ha) als die Dorfzone von Scherz (32 E/ha) auf.

Lupfig ist gemäss Raumkonzept eine Gemeinde in der ländlichen Entwicklungsachse. In ländlichen Entwicklungsachsen sind gemäss Richtplankapitel S 1.2 (Innenentwicklung) bis 2040 in überbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 50 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 70 E/ha anzustreben.

Die Gemeinde Lupfig hat gemäss dem Raumkonzept für eine ländliche Gemeinde insgesamt sehr gute Einwohnerdichten (ca. 48 E/ha). Die gemäss Richtplan geforderte Dichte in der ländlichen Entwicklungsachse von 50 E/ha in überbauten Wohn- und Mischzonen wird somit fast erreicht. Die Gemeinde Lupfig hat über der allgemeinen Richtplan-Annahme liegende und bis 2040 weiter steigere Einwohnerdichten. Trotz der sehr guten Einwohnerdichten, verlangt das Innenentwicklungspotenzial zur Realisierung aktive Massnahmen im Rahmen eines Handlungsprogramms Innenentwicklung.

Die spezifische Richtplan-Mindestdichte für Lupfig von 56.3 Personen pro Hektar per 2040 ist bereits bis 2031 erreichbar. Die Einwohnerdichte ist insbesondere in der Wohnzone 2 und in der Dorfzone von Scherz zu tief und hat noch grosses Potenzial.

Tabelle 4 Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Lupfig (Stand September 2021)

Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan	Überbaute Wohn- und Mischzonen			
	Flächen (exkl. Strassen)		Einwohner	
	ha	%	Anzahl	pro ha
Zentrumszone Z	3.00	4.7	210	70.0
Dorfkernzone Lupfig DK	12.00	18.6	561	46.8
Dorfzone Scherz D	11.40	17.7	369	32.4
Wohnzone MF*	16.80	26.0	1'172	69.8
Wohnzone 2*	21.30	33.0	793	37.2
Total Wohn- und Mischzonen überbaut	64.50	100.0	3'105	48.1

*Wohnzone MF (inkl. MF mit höherer Immissionstoleranz)

*Wohnzone 2 (inkl. W2 mit höherer Immissionstoleranz)

4.4 Überbauungsstand (Stand der Erschliessung)

Die Gemeinde verfolgt den Überbauungsstand ihrer Bauzonen laufend anhand des Planungsinstrumentes „Stand der Erschliessung“. Sämtliche Flächen im Entwurf des Bauzonenplans wurden auf Basis des Erschliessungsstands rein rechnerisch auf der Grundlage von baureifen Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken gemäss §32 BauG hergeleitet. Die Reserven werden nach den Kriterien Baureife und Nutzungsform (Wohnen, Arbeit, etc.) unterschieden. Die vorgezogenen Teiländerungen der Nutzungsplanung Siedlung der OeBA-Zonen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde sowie die Aufzoning des Gewerbegebiets Bachtele sind bereits berücksichtigt.

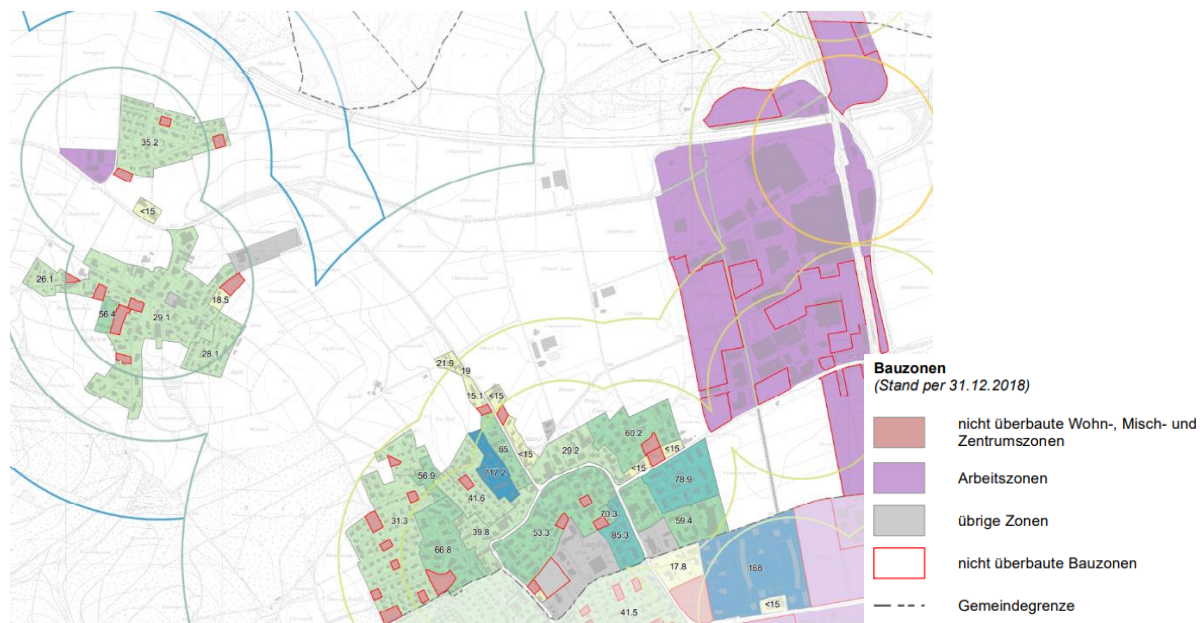
Die Gemeinde verfügt über 65.8 ha an Wohn- und Mischzonen, davon sind 6.8 ha unüberbaut. In den übrigen Bauzonen (OeBA-Zone, Industrie- und Gewerbezone) mit einer Fläche von 68.6 ha sind noch 19.7 ha nicht überbaut. Die Reserven liegen primär in der Arbeitszone II (Industriezone), darunter die Industriezone der ursprünglichen Gewerbezone «Bachtele» mit 6.5 ha.

Tabelle 5: Überbauungsgrad Bauzonen Gemeinde Lupfig

Nutzungszone kommunale Bezeichnung (Flächen exkl. Strassen)	kantonale Bezeichnung	überbaut	nicht überbaut				Total
			Total nicht überbaut	davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	davon langfristige Reserven	
Wohnzone 2 W2	W	18.6 ha	2.4 ha	2.4 ha	0.0 ha	0.0 ha	21.1 ha
Wohnzone 3 W3	W	16.6 ha	0.8 ha	0.8 ha	0.0 ha	0.0 ha	17.5 ha
Dorfzone D	D	20.8 ha	3.0 ha	3.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	23.8 ha
Zentrumszone Z	Z	3.0 ha	0.5 ha	0.5 ha	0.0 ha	0.0 ha	3.5 ha
Total Wohn- und Mischzonen		59.1 ha	6.8 ha	6.8 ha	0.0 ha	0.0 ha	65.8 ha
Gewerbezone AI (G)	A	1.1 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	1.1 ha
Industriezone All (I)	A	42.3 ha	19.5 ha	19.5 ha	0.0 ha	0.0 ha	61.8 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen OeBA	OeBA	5.4 ha	0.2 ha	0.00 ha	0.2 ha	0.0 ha	5.6 ha
Total übrige Zonen		48.9 ha	19.7 ha	19.5 ha	0.2 ha	0.0 ha	68.6 ha
Total alle Bauzonen		108.0 ha	26.5 ha	26.3 ha	0.2 ha	0.0 ha	134.4 ha

Quelle: Abteilung Raumentwicklung

Abbildung 18: Einwohnerdichte überbaute Wohn- und Mischzone, 31.12.2018



Quelle: Abteilung Raumentwicklung

4.5 Entwurf des neuen Bauzonenplans

In der Tabelle sind die neuen Flächen der Bauzonen und daraus folgend die Änderungen ersichtlich. Die Bauzonen von Lupfig und Scherz werden vereinheitlicht und dabei insbesondere die Wohnzonen (W2) und Dorfzonen (D) der beiden Ortsteile zusammengelegt. Die Wohnzone für Mehrfamilienhäuser (MF) wird der neuen Wohnzone 3 (W3) zugewiesen.

Die OeBA-Zone wird durch zwei vorgelagerte Teilrevisionen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde massgeblich reduziert. Im Zusammenhang mit der vorgezogenen Teilrevision im Gebiet Bachtele wird die ganze Fläche der Gewerbezone in Lupfig der Industriezone zugewiesen. Die Gewerbezone in Scherz bleibt somit die einzige Gewerbefläche im Gemeindegebiet.

Sämtliche Flächen im Entwurf des Bauzonenplans sind rein rechnerisch auf Basis von baureifen Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken gemäss §32 BauG hergeleitet. Zur Herleitung der Bauzonenkapazitäten wurden als unüberbaute Flächen nicht überbaute Einzelparzellen, Baulücken sowie potenziell zweckmässig überbaubare Flächen in überbaut geltenden Grundstücken miteinbezogen. Die unüberbauten Flächen (ca. 6.8 ha) auf der Basis der rechnerischen Herleitung weichen von den Flächenangaben gemäss Überbauungsstand (Stand der Erschliessung) daher deutlich ab und sind wesentlich grösser.

Tabelle 4: Flächenbilanz Entwurf neuer Bauzonenplan

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche rechtskräftig (ha)	Bruttofläche Entwurf (ha)	Bruttofläche überbaut (ha) <i>Bruttofläche Entwurf</i>	Bruttofläche unüberbaut (ha) <i>Bruttofläche Entwurf</i>	Änderungen (ha) <i>Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche rechtskräftig</i>
Flächen (ha) exkl. Strassen						
		Total	Total	Total	Total	Total
Wohn- und Mischzonen						
Wohnzone 2	W2	W	21.2 ha	21.1 ha	18.6 ha	2.4 ha
Wohnzone 3	W3	W	16.8 ha	17.5 ha	16.6 ha	0.8 ha
Dorfzone	D	D	23.5 ha	23.8 ha	20.8 ha	3.0 ha
Zentrumszone	Z	Z	3.0 ha	3.5 ha	3.0 ha	0.5 ha
Total Wohn- und Mischzonen			64.4 ha	65.8 ha	59.1 ha	6.8 ha
Übrige Nutzungszonen						
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	6.8 ha	5.6 ha	5.4 ha	0.20 ha
Gewerbezone	G	A I	9.6 ha	1.1 ha	1.1 ha	0.00 ha
Industriezone	I	A II	53.1 ha	61.8 ha	42.3 ha	19.5 ha
Total übrige Zonen			69.6 ha	68.6 ha	48.9 ha	19.7 ha
Total Bauzonen ganze Gemeinde			133.9 ha	134.4 ha	108.0 ha	26.5 ha

4.6 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, wie die Gemeinde die Dichtevorgaben des Richtplans erreichen kann. Grundlage bildet das Dokument «Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag» (Departement BVU, Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Werkzeugkasten W4d). Zur Berechnung und Abschätzung der Einwohnerkapazität im Entwurf Bauzonenplan werden die Gebiete der vorgezogenen Teilrevisionen in den Gebieten der katholischen und reformierten Kirchgemeinde sowie im Gebiet Trafoweg/Bahnhofstrasse mit Arealüberbauung als Schlüsselgebiete mit höherer Dichte festgelegt. Als Schlüsselgebiete werden grosse zusammenhängende Baulandreserven bezeichnet. Sie beinhalten ein grosses Entwicklungspotenzial.

Die Gebiete der vorgezogenen Teilrevisionen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde und am Trafoweg/Bahnhofstrasse befinden sich allesamt in der Ebene und werden mit einem qualitätssichernden Verfahren überbaut. Sie liegen an einer gut erschlossenen und zentralen Lage. Deshalb wird für alle Gebiete eine erhöhte Dichte von 90 E/ha angenommen. Aus den beiden Teiländerungen der OeBA-Zonen in eine Wohn- und Mischzone der reformierten und katholischen Kirche resultiert ein zusätzliches Einwohnerpotential von 113 Einwohnern bis 2040. Hinzu kommen 59 Einwohner der Wohnüberbauung am Trafoweg. Bis 2040 kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 170 zusätzlichen Einwohnern in den Schlüsselgebieten ausgegangen werden.

Tabelle 6 Einwohnerkapazität in den Schlüsselgebieten (2a)

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete- und Fokusgebiete	Parzellen	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren
		kantonal	kommunal				
Katholische Kirche	542	Z	Z	0.50 ha	90	45	36
Reformierte Kirche	109	D	D	0.76 ha	90	68	55
Trafoweg/Bahnhofstrasse	9, 11, 540, 740	W	W3	0.65 ha	90	59	47
Total				1.91 ha		172	137

Neben den Schlüsselgebieten sind auch die übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen für die Innenentwicklung von entscheidender Bedeutung. Sie stellen beispielsweise mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaubare Baulücken in den bereits bebauten Parzellen oder unbebaute Einzelparzellen dar. Für die beiden Dorfteile Scherz (60 E/ha) und Lupfig (70 E/ha) wurden gemäss Raumkonzept die unterschiedlichen Mindestdichten gemäss Richtplan für unüberbaute Wohn- und Mischzonen festgelegt.

In der Wohnzone 2 wurden leicht tiefere Dichten als die Richtplan-Vorgabe angenommen, da betreffend Körnigkeit von Einfamilienhäusern auszugehen ist. Bis 2040 kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 300 Einwohnern ausgegangen werden.

Tabelle 7 Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (2b)

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren
kantonal	kommunal	Total		Total	Total
W2	W2 Scherz	1.03	50	52	41
W2	W2 Lupfig	1.39	60	83	67
W3	W3	0.42	70	30	24
D	D Scherz	1.56	60	94	75
D	D Lupfig	0.67	70	47	38
Z	Z	0.00	70	0	0
Total weitere Wohn- und Mischzonen		5.07		305	244

In den bebauten Wohn- und Mischzonen werden zwar keine spezifischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen getroffen, sie können aber zum Beispiel mit dem Einbau von zusätzlichen Wohnungen (Einliegerwohnungen) oder den Ersatzneubau von kleinen Ein- oder Mehrfamilienhäusern zu einer höheren Einwohnerdichte führen. Aufgrund der heutigen Einwohnerzahlen (September 2021) in den überbauten Zonenflächen wurde die jeweilige Einwohnerdichte eruiert. Diese wurden für die Berechnung der potenziellen Einwohnerzahlen bis 2040 für die beiden Dorfteile leicht erhöht, wobei für den Dorfteil Scherz von einem geringeren Wachstum ausgegangen wurde. Bis 2040 kann aufgrund der getroffenen Annahmen von zusätzlich rund 250 Einwohnern ausgegangen werden.

Tabelle 8 Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (3b)

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren
kantonal	kommunal	Total	Total	Total	Total	Total	Total
W2	W2 Scherz	8.4	39.4	42	352	330	17
W3	W2 Lupfig	10.6	43.8	48	507	463	35
W3	W3	16.3	71.7	79	1291	1172	95
D	D Scherz	10.0	36.9	40	400	369	25
D	D Lupfig	10.8	51.9	54	583	561	18
Z	Z	3.0	70.0	75	225	210	12
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		59.08	52.6	57	3'358	3'105	202

In der Gemeinde Lupfig wurden im Rahmen der Nutzungsplanung keine Handlungsgebiete innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen festgelegt. Es handelt sich dabei um bereits überbaute Areale, in welchen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung spezifische Massnahmen zur Innenentwicklung angeordnet werden.

Gemäss Gesamtbetrachtung kann die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf 3'689 Einwohner und bis 2040 auf 3'834 Einwohner erhöht werden. Die Einwohnerdichte wird dadurch von heute 47 auf 56 respektive 58 Einwohner pro Hektare erhöht.

Tabelle 9 Total Einwohnerkapazität in Wohn- und Mischzonen (4b)

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute (September 2021)	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.91	0	137	172
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	5.07	0	244	305
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	59.08	3'105	3'307	3'358
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	66.06	3'105	3'689	3'834
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		47	56	58

4.7 Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität

Das Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung liegt bei rund 3'690 Einwohnern in 15 Jahren (2035) und 3'835 Einwohnern bis zum Richtplanhorizont 2040. Zusammen mit den 91 Einwohnern ausserhalb der Wohn- und Mischzonen, beträgt die Einwohnerzahl rund 3'780 (2035) bzw. 3'925 (2040).

Das rechnerisch hergeleitete Fassungsvermögen gemäss Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung weist auch ohne die Teiländerungen der OeBA-Zonen der reformierten und katholischen Kirche gegenüber der angenommenen Bevölkerungsentwicklung des kantonalen Richtplans bereits einen leichten Kapazitätsüberschuss auf. Der Kapazitätsüberschuss des Bauzonenplans wurde durch die vorgezogenen Teilrevisionen der OeBA-Zonen auf rund 220 Personen (bis 2040) erhöht.

Aufgrund des entstehenden Kapazitätsüberschusses von rund 220 Personen konnte rein rechnerisch kein Bedarf für zusätzliche Wohn- und Mischzonen hergeleitet werden. Die Interessensabwägung wurde im Rahmen der Teiländerung vorgenommen. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Interessen wurde im Perimeter der vorgezogenen Teilrevisionen die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen als übergeordnetes Interesse höher gewichtet als die Dimensionierung der Bauzonen auf einen geschätzten Bedarf von 15 Jahren.

Der Planungswert wurde gemäss dem Bezugsjahr 2020 mit einem Wachstum von 0.77% Wachstum pro Jahr hergeleitet. Die Wachstumsrate in der Gemeinde Lupfig waren in den letzten Jahren jedoch wesentlich höher, weshalb ein höherer Prognosewert abgeleitet werden kann.

Tabelle 10 Einwohnerkapazität Gemeinde Lupfig im Jahr 2040 (5)

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2030	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b)		3'689	3'834
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		17	17
Einwohner in Gewerbe- und Industriezone		21	21
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplanung Siedlung		3'727	3'872
Einwohner ausserhalb Baugelände		53	53
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		3'780	3'925
Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept, Bezugsjahr 2020	3'415	3'550	3'690

4.8 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

4.8.1 Ortsbildschutz

Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinden haben den gesetzlichen Auftrag, den Schutz der Ortsbilder und Kulturgüter in der Nutzungsplanung sicherzustellen.

- Kulturgesetz (KG), §25
- Verordnung zum Kulturgesetz (VKG), §26
- Baugesetz, §40
- Richtplan S 1.5, Planungsgrundsätze

Berücksichtigung ISOS in Nutzungsplanung

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von lokaler Bedeutung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Ortsbildes und definiert Zielsetzungen zum Schutz der vorhandenen Qualitäten. Aus dem ISOS lässt sich ableiten, dass die Substanz und die Struktur des Dorfzentrums mit geeigneten Bauvorschriften zu erhalten ist. Ein Hauptziel im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) ist die Wahrung und Förderung des dörflichen Charakters des Zentrums Lupfig im Zuge einer dynamischen Gemeindeentwicklung und das Sicherstellen einer hohen Siedlungsqualität. Bereits im REL wurden zur Qualität der Siedlung und für den historischen Dorfkern Leitsätze festgehalten:

- Der Dorfkern wird erhalten und sanft weiterentwickelt
- Die kleinteilige Entwicklung des Ortskerns wird gefördert
- In Bezug auf die Gestaltung des typologisch besonderen Strassenraums der Dorfstrasse werden Massnahmen geprüft, um die charakteristische Vorgartenzone freizuhalten
- Abgrenzung der Dorfkernzone sowie die Vorschriften der BNO werden im Zuge der BNO-Revision auf die Erhaltungs- und Gestaltungsziele überprüft
- Bewahrung und Förderung von traditionellen Vorgärten

Die für die heutige Situation geltenden Schutzziele des ISOS können durch diese Massnahmen bestmöglich berücksichtigt werden.

Umsetzung Bauinventar, kommunale Schutzobjekte

Gemäss Kulturgesetz § 25 erlassen die Gemeinden Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.

Das Bauinventar der altrechtlichen Gemeinde Scherz wurde im Jahr 2017 (BNO) überarbeitet. Deshalb wird der Fokus auf Inventarobjekte im Ortsteil Lupfig gelegt und folglich das Bauinventar (ehemaliges Kurzinventar) der kantonalen Denkmalpflege der kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekte von 1997/1998 überarbeitet. Aufnahme finden Objekte, die baugeschichtlich, typologisch, künstlerisch oder aufgrund ihrer Stellung im Ortsbild für die Gemeinde von besonderer Bedeutung sind. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde das Bauinventar durch die kantonale Denkmalpflege sowie durch die Gemeinde überprüft. Es werden einzelne Gebäude resp. Gebäudeteile unter Substanzschutz gestellt.

Für den Dorfteil Scherz sieht das aktualisierte Bauinventar von 2022 gegenüber dem Bauinventar von 2012 (BNO 2017) die folgenden Übernahmen und Änderungen vor.

Dorfteil Scherz					
Objekt	Bauinventar		Schutzobjekt		
	Best.	Neu	Best.	Neu	Schutzumfang
SCH901 , Altes Schulhaus, Hinterdorfstrasse 15	x		x		S
SCH902 , Mühle, Mühle 18	x		x		S
SCH903 , Alte Schmiede, Höhlstrasse 2	x		x		S
SCH905 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Hinterdorfstrasse 12	x		x		S
SCH906 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Weihermattweg 106	x		x		S
SCH907 , Käserei, Unterdorfstrasse 45	x		x		S
SCH908 , Alte Post, Unterdorfstrasse 65	x		x		S
SCH909 , Gasthaus zum Löwen, Unterdorfstrasse 63	x		x		S
SCH910 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Unterdorfstrasse 47	x		x		S
SCH914 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Unterdorfstrasse 51	x		x		S
SCH915 , Wohnhaus mit Keller (1743), Holzgasse 19	x		x		S
SCH904 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Unterdorfstrasse 52			x		V
SCH911 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Lettenstrasse 37			x		V
SCH912 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Unterdorfstrasse 53			x		V
SCH950 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Riedacherweg			x		V
SCH951 , Wohnhaus, Riedacherweg			x		V
SCH952 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Riedacherweg 4			x		V

Dorfteil Scherz					
Objekt	Bauinventar		Schutzobjekt		
	Best.	Neu	Best.	Neu	Schutzumfang
SCH953 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Hölistrasse 8			x		V
SCH954 , Doppelwohnhaus, Hölistrasse 7			x		V
SCH955 , Bäuerlicher Vielzweckbau, Holzgasse 22			x		V
SCH956 , Wohnhaus, Finstergasse 294			x		V
SCH916 , Reihenwohnhaus, Hauserstrasse 124/125		x			
SCH917 , Reihenhaussiedlung Höli (1974), Auf dem Höli 141-154 und 159-162		x		x	Ensemble-schutzzone
SCH913 , Brunnen (1985), bei Unterdorfstrasse 53	x		x		K

Für den Dorfteil Lupfig sieht das aktualisierte Bauinventar von 2022 gegenüber dem Bauinventar von 1996/1998 die folgenden Übernahmen und Änderungen vor. Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Dorfkern werden die bestehenden Substanz- und Volumenschutzobjekte in die kommunale Nutzungsplanung überführt.

Dorfteil Lupfig					
Objekt	Bauinventar		Schutzobjekt		
	GP Dorfkern (2001)*		Best.	Neu	Schutzumfang
LUP901 , Ev.-ref. Pfarrhaus mit Waschhaus (1888/89), Sandgass 21	x			x	S
LUP902 , Bäuerlicher Vielzweckbau (1658/1708), Dorfstrasse 41	x			x	S
LUP903 , Wohnteil eines Hochstudhauses (1612/1732), Dorfstrasse 19	x			x	S
LUP904 , Wohnhaus (1866), Dorfstrasse 30	x			x	S

Dorfteil Lupfig					
Objekt	Bauinventar GP Dorfkern (2001)*		Schutzobjekt		
	Best.	Neu	Best.	Neu	Schutz- umfang
LUP905 , Speicher (1583), Breitenstrasse 14	x			x	S
LUP907 , Wohnhaus (1838), Ziegelhofstrasse 18	x			x	S
LUP908 , Doppelscheune (1835) mit angebaurem Wohnhaus (1883), Ziegelhofstrasse 20	x			x	S
LUP909 , Wohnhaus mit angebaurem Scheune (1833), Bahnhofstrasse 9	x			x	S
LUP911 , Ehemalige Trotte (1. Hälfte 19. Jh.), Breitenstrasse 1		x		x	S
LUP912 , Ehemaliges Doppel-Bauernhaus (ca. 1800), Holzgass 4/6		x		x	S
LUP913 , Bauernhaus, (ca. 2. Hälfte 19. Jh.), Schulgasse 6		x		x	S
*Sandgass 1 , Wohnhaus mit angebaurem Scheune	x		x		V
*Sandgass 9 , Wohnhaus mit angebaurem Scheune	x		x		V
*Sandgass 17 , Wohnhaus	x		x		V
LUP910A , Sodbrunnen (1985), Spycherweg	x			x	K
LUP910B , Laufbrunnen (19. Jh.), Unterdorf	x			x	K
LUP910C , Laufbrunnen (1813), hinter Ziegelhofstrasse 18	x			x	K
LUP910D , Laufbrunnen (19. Jh.), bei Sandgasse 21		x		x	K

Historische Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Lupfig ist in seiner Grundstruktur gut erhalten, enthält aber nur noch vereinzelte Wegabschnitte mit Elementen traditioneller Wegsubstanz von lokaler und regionaler Bedeutung. Die Struktur des Wegnetzes und die Wegstücke der historischen Verkehrswege werden im

Kulturlandplan dargestellt. Die noch vorhandenen Wegabschnitte werden bei künftigen Bauvorhaben berücksichtigt.

Archäologische Fundstellen

Im Gemeindegebiet von Lupfig befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Diese sind zu schützen und zu erhalten. Dabei haben die Gemeinden Aufsichtsfunktion, indem sie Baugesuche im Bereich von archäologischen Fundstellen möglichst frühzeitig der Abteilung für Baubewilligungen zur Stellungnahme weiterleiten. Die archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO nicht erfasst, da deren rechtliche Stellung direkt durch das kantonale Kulturge-
setz vom 31.03.2009 geregelt ist.

4.8.2 Entwicklung Dorfkerne

Die Dorfkerne von Lupfig und Scherz bezwecken die Erhaltung und die sorgfältige Entwicklung des dörflichen Charakters sowie die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie den weiteren prägenden Elementen wie namentlich Vorgärten und Einzelbäume. Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

Die Gemeinde hat festgelegt, dass die Baumasse in der Dorfzone nicht mehr als Richtwert gelten sollen, sondern als fixer Wert definiert werden (Ausnahmebewilligung mit Fachgutachten möglich). Deshalb wird die folgende Bestimmung in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung aufgehoben:

Die mit «x» bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Bauten dürfen gemäss §10 Abs. 4 BNO nur umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern dadurch eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Neu- und Ersatzbauten müssen sich nach den Kriterien von §10 Abs. 6 BNO und §15e BauV gut in die bestehende Bebauung einfügen. Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen nur in Ausnahmefällen abgebrochen werden, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

In der Dorfzone soll eine sanfte Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, attraktiver Freiräume und einer guten Baukultur ermöglicht werden. Es gilt, die Zielkonflikte zwischen Verdichtung nach Innen und Erhalt der Dorfkerne mittels einer sorgfältigen Interessenabwägung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bearbeiten und im Einzelfall ortsspezifische Lösungen zu suchen.

Das Gebiet der reformierten Kirchgemeinde, in welchem eine vorgezogene Teiländerung (OeBA-Zone in Dorfzone) erfolgte, stellt ein zentrales Entwicklungsgebiet für die Gemeinde Lupfig dar. Mit der festgelegten Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitativ hochwertige Bebauung gewährleistet. In der Bau- und Nutzungsordnung wurden Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan und für das Entwicklungsgebiet definiert.

Die rechtskräftigen und schraffierten Bereiche des Dorfteils Scherz (§8 Abs. 12 bis 14) werden aufgrund der Planbeständigkeit materiell unverändert in der neuen BNO übernommen.

4.8.3 Entwicklung Wohnzonen

Die Gemeinde Lupfig bietet vielseitige Wohnquartiere an attraktiven Lagen in beiden Dorfteilen Lupfig und Scherz innerhalb des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes im Eigenamt. Die einzelnen Quartiere mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken und Siedlungsdichten sollen erhalten werden. Es wird ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt.

In den Wohnzonen (W2, W3) ist nebst dem Auffüllen von Baulücken und der Förderung von zusätzlichen Wohnungen keine starke Verdichtung erwünscht. Mittels Anreize (Nutzungsbonus, Kap. 4.8.5 und Nachverdichtung, Kap.4.8.4) soll die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert werden. Sie sollen sich zeitgemäss entwickeln können. Für eine qualitätsvolle Entwicklung und Einpassung der Bauten ist §15e BauV (Einordnung von Bauten und Anlagen) massgebend.

Die Mindestgrösse für Arealüberbauungen wird zur Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen für beide Wohnzonen von 2'500 m² (Dorfteil Lupfig) / 2'000 m² (Dorfteil Scherz) auf 2'000 m² gesenkt. Arealüberbauungen bieten überdies die Chance, eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise zu ermöglichen.

Die in der rechtskräftigen BNO separat enthaltene Vorschrift «Zone mit höherer Immissionstoleranz WG» wird in der neuen Bau- und Nutzungsordnung in der Zonenvorschrift der Wohnzonen (W3) übernommen. In dieser Zone sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet. Im ersten Vollgeschoss ist die geschlossene Bauweise anzustreben. Es gilt die ES III, ansonsten gelten die Vorschriften der Basiszone.

4.8.4 Nachverdichtung (Dorfteil Scherz, W2)

Im Dorfteil Scherz wird gemäss §12 Abs. 3 der rechtskräftigen BNO festgelegt, dass innerhalb der Wohnzone W2 auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 1000 m² anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so kann die zulässige Ausnutzungsziffer von neu 0.45 um 0.05 erhöht werden. Eine Kumulierung des Nutzungsbonus mit den Bestimmungen der Arealüberbauung ist nicht zulässig.

In der neuen BNO wird diese Vorschrift nicht nur für den Dorfteil Scherz, sondern auch für den Dorfteil Lupfig definiert. In der Wohnzone 2 sind Einfamilienhäuser der bevorzugte Bebauungstyp, weshalb ein Anreiz zum Einbau von zusätzlichen Wohnungen ein geeignetes Mittel zur Potentialausschöpfung darstellt und der Anreiz zur besseren Ausnutzung von Bestandesbauten gefördert (Nachverdichtung).

4.8.5 Nutzungsbonus

In der neuen Bau- und Nutzungsordnung wird ein Nutzungsbonus unter gewissen Bedingungen und Voraussetzungen gewährt. Dadurch wird beispielsweise ein Anreiz zur Realisierung einer besseren Siedlungsgestaltung (Ortsbild) erzielt oder das Potential im Bestand der Bauten besser ausgenutzt.

Im Dorfteil Scherz wird in der rechtskräftigen BNO für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, die ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen, ein Nutzungsbonus gewährt. Dieser beträgt 10% der anrechenbaren Geschossfläche und ist auf 16 m² pro Wohneinheit begrenzt. Für den Dorfteil Lupfig bzw. die Gemeinde Lupfig wird dieser Nutzungsbonus ebenfalls übernommen, jedoch darf dieser maximal 15% der Geschossfläche pro Wohnung respektive 20 m² pro Wohnung betragen, wobei der höhere Wert massgebend ist.

Des weiteren wird in der neuen BNO ein Nutzungsbonus für die unterirdische Anordnung sämtlicher Pflichtparkplätze gewährt. Dieser beträgt 2% der anrechenbaren Geschossfläche. Der Bonus kann jedoch nicht geltend gemacht werden, falls es sich um eine Arealüberbauung handelt oder eine Überbauung in einem Gestaltungsplanperimeter.

4.8.6 Entwicklung Arbeitszonen

Die Gewerbe- und Industriezonen werden neu als Arbeitszonen AI (Gewerbe) und AII (Industrie) bezeichnet. Die Bezeichnung folgt der Harmonisierung der IVHB.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung und Verfügbarkeit von Arbeitszonenflächen (Gewerbe- und Industriezonen) sind im Handlungsprogramm Innenentwicklung im Einzelnen erläutert. Die Gemeinde Lupfig weist total 62.6 ha an Arbeitszonen auf, wovon 21.8 ha unüberbaut sind (Reserveanteil von rund

35%). Im regionalen Vergleich verfügt die Gemeinde Lupfig über sehr grosse Arbeitszonenflächenreserven. Auch auf den bereits überbauten Parzellen besteht ein zusätzliches Erweiterungspotenzial. Der Bedarf für künftige Entwicklungsabsichten ist damit genügend abgedeckt. Es sind somit keine Massnahmen hinsichtlich einer Erweiterung von Arbeitszonen in der vorliegenden Revision vorgesehen.

Insbesondere zu erwähnen sind die zwei grössten Industriegebiete „Bachtele“ und „Reichhold“. Für das grösstenteils unüberbaute Gebiet „Bachtele“ mit einer Fläche von 6.5 ha wurde im Rahmen eines Flächenmanagements alle sich in Planung befindenden Infrastrukturanlagen und insbesondere die Entwicklungsabsichten der Taracell AG und Reliag AG (Knecht Holding AG) eruiert. Auf der Basis des Flächenmanagements wurde in einer Teiländerung die Aufzonierung des Gewerbegebiets zu einer Industriezone vorgenommen. Mit der etappierten Realisierung wird in den folgenden Jahren gerechnet (2022-2025). Im Gebiet Reichhold mit einer Fläche von 4.1 ha ist ein Grossteil der Fläche unüberbaut. Für das Gebiet wurde 2014 ein Masterplan erarbeitet, der als Koordinationsinstrument als Grundlage für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans dient. Um grösstmögliche Planungssicherheit für künftige Nutzer zu schaffen, erarbeiteten die Grundeigentümer/innen mit den beiden Standortgemeinden auf dieser Basis den Gestaltungsplan «Campus Reichhold», welcher im August 2022 von den Gemeinderäten von Hausen AG und Lupfig beschlossen wurde (Genehmigung Oktober 2022). Parallel dazu wurde das Bauprojekt zur Arealerschliessung entwickelt.

Mit der Aufzonung des Gewerbegebiets Bachtele in die Industriezone verblieben einige wenige Gewerbeflächen entlang der Bahnhofstrasse und der Bahnlinie im Ortsteil Lupfig in der Gewerbezone. Im Rahmen der Revision wurden diese ebenfalls der Arbeitszone II (Industrie) zugeteilt, um die gewerblichen und industriellen Entwicklungsabsichten zu stärken. Die festgelegte Nutzungsmasse und Baumasse in der Arbeitszone I im Ortsteil Lupfig werden damit hinfällig. In der somit einzigen verbliebenen Arbeitszone I (Gewerbe) im Ortsteil Scherz gilt als Ausnutzungsmass die Überbauungsziffer. Die Überbauungsziffer, die Gesamthöhe und der kleine Grenzabstand werden aufgrund der Planbeständigkeit beibehalten.

Das Nutzungsmass in der Arbeitszone II (Industrie) im Dorfteil Lupfig wird in der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung über verschiedene Nutzungsziffern (Grünflächenziffer, Baumassenziffer, Ausnutzungsziffer) geregelt. Diese Regelung wurde eingehend überprüft. Zukünftig soll eine grössere Flexibilität bei der Konzipierung von Gebäuden ermöglicht werden – parallel jedoch erhöhte Anforderungen an die Aussenraumgestaltung gestellt werden. In der Bau- und Nutzungsordnung wird deshalb festgelegt, dass in der Arbeitszone II (Industrie) die bestehenden Nutzungsmasse «Ausnutzungsziffer für Büroflächen» und «Baumassenziffer» aufgehoben werden. Weiter wurde als Basis und Hilfestellung zuhanden der Gemeinde eine Wegleitung zum Thema «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» mit Angaben zur anrechenbaren Grünfläche und zur Bonusregelung durch die DüCo GmbH erarbeitet (siehe Kapitel 4.8.10). So kann den Zielen des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts Eigenamt adäquat Rechnung getragen werden, indem potenziellen Ansiedlungen von Industrie- und Fabrikationsunternehmen flexiblere Rahmenbedingungen geboten werden können und trotzdem eine qualitative Umgebungsgestaltung gewährleistet werden kann.

Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr

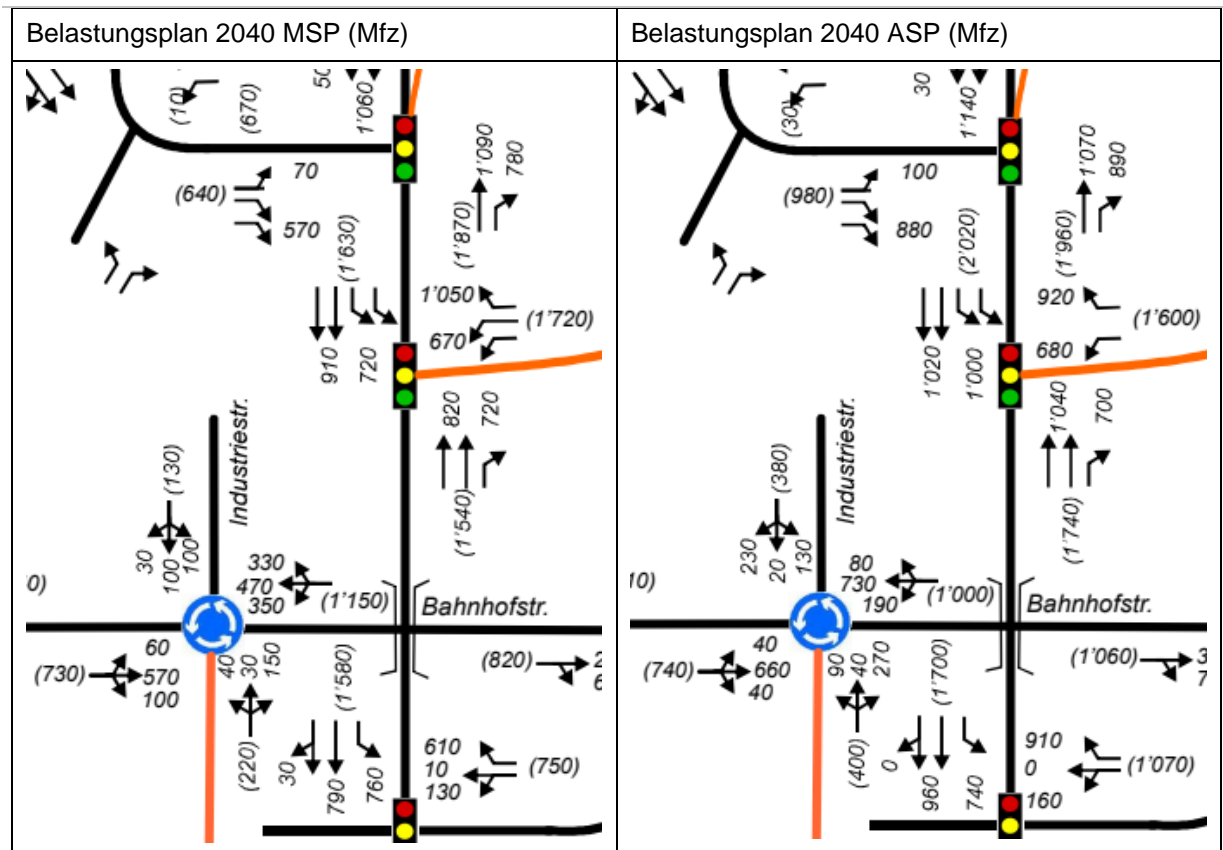
Im Rahmen der Teiländerung «Aufzonung Gewerbegebiet Bachtele» (Genehmigung vom 09.03.2022) wurde das Gebiet von der Arbeitszone I in die Arbeitszone II aufgezont. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von mehr als 200 Lastwagen- und Lieferwagen-Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) pro Tag (Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. b) wurde das Gebiet zusätzlich als Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr festgelegt. Im Planungsbericht der Teiländerung wurde damals festgehalten, dass diese Festlegung für die weiteren Arbeitszonengebiete von Lupfig im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft wird.

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). Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr bedürfen eine ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 3.1, Beschlüsse Planungsanweisungen und örtliche Festlegungen, 2. Standorte mit hohem Güterverkehr, Festsetzungen).

Die Arbeitszonen nördlich der Bahnhofstrasse und das nördlich gelegene Gebiet Fuchshalde stellen eine solche Einheit gemäss Richtplankapitel S 3.1 dar und sind über die beiden Knoten an der Bahnhofstrasse K399 erschlossen (rote Kreise, Knoten Bahnhofstrasse/Hofschreiberstrasse und Bahnhofstrasse/Industriestrasse). Die Arealerschliessung des Gebiets Fuchshalde erfolgt gemäss Gestaltungsplans über eine geplante Verbindungsbrücke in Baubereich BB2 (siehe Plan), weshalb das Gebiet ebenfalls in diese Einheit einzubeziehen ist. Die weiteren Gebiete Reichhold und Seebli östlich der Bahnlinie funktionieren eigenständig und sind nicht in diese Einheit einzubeziehen.

Zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung und des Verkehrsnetzes wurde ein kantonaler Kapazitätsnachweis Eigenamt erarbeitet. Mit diesem sollen Kapazitätsengpässe auf dem Strassennetz im Eigenamt aufgrund der geplanten Siedlungsentwicklung antizipiert werden. Dazu wurden im Juni 2021 die aktuellen Verkehrsmengen für die massgebenden Morgen- (MSP, 7-8 Uhr) und Abendspitzenstunden (ASP, 17-18 Uhr) mittels Videoerhebungen und Seitenradarmessungen an 19 Knoten im Eigenamt erhoben und in einem Belastungsplan dargestellt. Zusätzlich wurde für die Einordnung dieser Spitzenstunden in die Kalenderwoche während 7 Tagen das Verkehrsaufkommen über den ganzen Tagesverlauf erhoben. Der Kapazitätsnachweis berücksichtigt die grösseren unbebauten Areale (z.B. Bachtale, Reichhold), die unbebauten Einzelparzellen und die überbauten Gebiete und das daraus resultierende Verkehrsaufkommen werden jedoch nicht berücksichtigt.

Abbildung 19 Kantonaler Kapazitätsnachweis Eigenamt, Belastungsplan Bahnhofstr./ Industriestr.



Quelle: Kantonaler Kapazitätsnachweis Eigenamt

Für den Knoten Bahnhofstrasse/Industriestrasse wurde dabei das Verkehrsaufkommen erhoben, während der Knoten Bahnhofstrasse/Hofschröderstrasse nicht näher untersucht wurde. Massgebend ist das Verkehrsaufkommen bis zum Planungshorizont 2040.

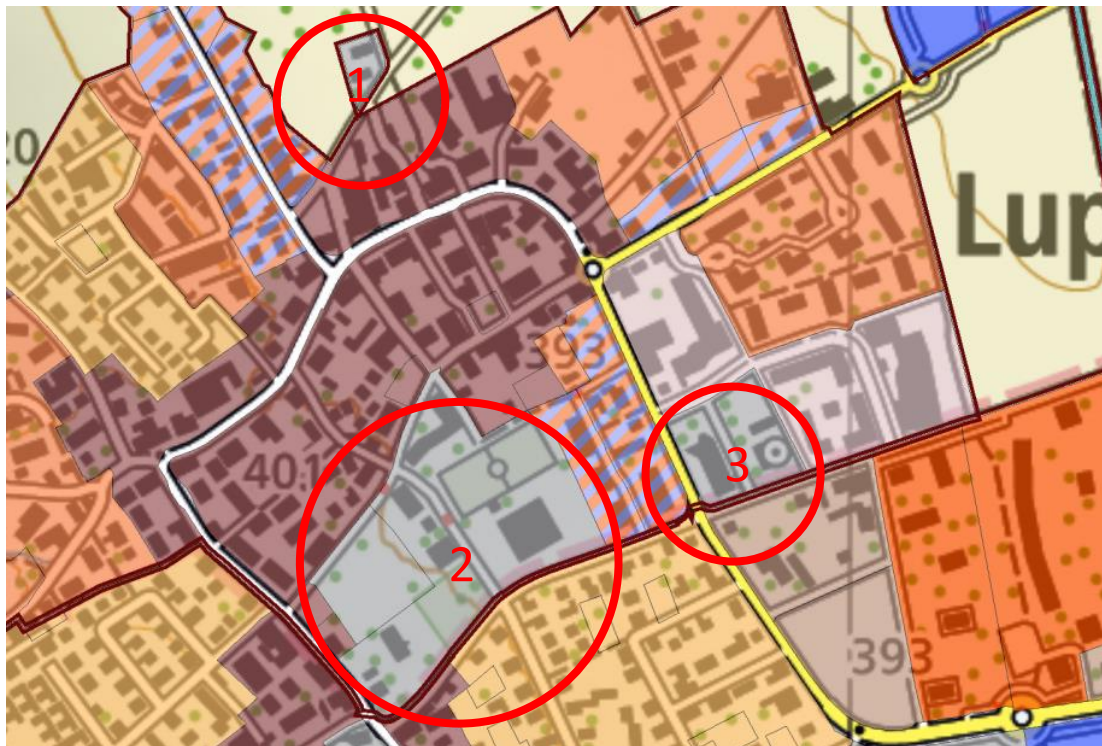
Aufgrund der Verkehrszahlen in der MSP und ASP bis zum Planungshorizont 2040 gemäss kantonalem Kapazitätsnachweis Eigenamt und der darauf basierenden Hochrechnung auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) und dem abgeleiteten Schwerverkehrsanteil (5-8%) ist mit mehr als 200 Lastwagen- und Lieferwagen-Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) pro Tag (Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. b) zu rechnen. Neben dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in den Reservegebieten ist auch in den bereits bebauten Arealen mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Unter diesen Voraussetzungen wird das Gebiet nördlich der Bahnhofstrasse inklusive dem Gebiet Fuchshalde als Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr festgelegt.

4.8.7 Bedarf öffentliche Infrastrukturen

Gemäss der Bauzonenstatistik Aargau (31.12.2019) verfügt die Gemeinde Lupfig über 7.15 ha an Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA-Zonen), wovon sich ca. 5.55 ha im Dorfteil Lupfig befinden. Insgesamt unterteilen sich die OeBA-Zonen der Gemeinde Lupfig wie folgt:

- Lupfig 1: Parzelle 36, vollständig überbaut mit zwei Kindergärten (0.15 ha)
- Lupfig 2: Parzelle 109, Grossteil unbebaut, überbaut mit Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus / Parzelle 114, Grossteil bebaut mit Schule mit Mehrzweckhalle (4.4 ha)
- Lupfig 3: Parzelle 326, Grossteil überbaut mit Altersheim / Parzelle 542, im südlichen Bereich bebaut mit katholischer Kirchgemeinde Paulus (1.0 ha). Die Parzelle 542 (0.5 ha) der katholischen Kirchgemeinde und die Parzelle 326 des Altersheims gelten gemäss Stand der Erschliessung als überbaut. Die Parzelle 542 weist im nördlichen Bereich noch Reserven auf.
- Scherz: Parzelle 2030, überbaut (0.15 ha)
- Scherz: Parzelle 2270, überbaut mit Schulanlage und Sportplatz (1.45 ha)

Abbildung 20 Bauzonenplan Lupfig mit OeBA-Zonen



Quelle: AGIS

Von obigen Flächen sind insgesamt ca. 1.1 ha unüberbaut. Die unbebauten Flächen befinden sich auf den Parzellen 109 (alter Friedhof, reformiertes Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus) und 114 (Schulhaus). Zu beachten ist jedoch, dass auf der Parzelle 109 der reformierten Kirchgemeinde eine Fläche von ca. 0.35 ha zum ehemaligen Friedhof gehört und gemäss der Vereinbarung des Friedhofsverbandes (Nutzungsrückgabe, keine Gebäude) nicht überbaut werden darf. Die Fläche an unbebauten OeBA-Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist somit gemäss Stand der Erschliessung insgesamt nur ca. 0.75 ha gross. Auf die Parzelle 109 bezogen, bleibt somit eine Fläche von 0.6 ha zur Verfügung.

Die Zonierung des alten Friedhofs der reformierten Kirchgemeinde wurde im Rahmen der Gesamtrevision untersucht. Dieser wird in der OeBA-Zone belassen. Die Realisierung eines öffentlich und vielseitig nutzbaren Grün- und Freiraums im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung ist auch innerhalb der OeBA-Zone möglich und es besteht eine grössere Flexibilität zur Ausgestaltung und Konzipierung. Dieser soll ein grosser Mehrwert für die breite Öffentlichkeit schaffen und die Visitenkarte der Gemeinde Lupfig stärken. In der ursprünglich angedachten Grünzone sind die Einschränkungen von baulichen Massnahmen gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung wesentlich grösser. Mit der Vereinbarung des Friedhofsverbandes kann diese Fläche ohnehin nicht mit grösseren Bauten und Anlagen überbaut werden (keine Bauten und Anlagen grösser als 80 cm).

Weiter sind folgende Parzellen im Besitz der Ortsbürger- oder Einwohnergemeinde und stehen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung:

- Parzelle 58 (Lupfig), vollständig überbaut, Gebäude wird für neue Nutzung frei (0.09 ha)
- Parzelle 65 (Lupfig), vollständig überbaut, für öffentliche Nutzungen verfügbar (0.17 ha)
- Parzelle 2027 (Scherz), vollständig überbaut, 2 Wohnungen und Volg in Besitz der Gemeinde

Gemäss dem Richtplan S 3.2 Planungsanweisung 1.1 legen die Gemeinden in der Nutzungsplanung die Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen fest und sichern die notwendigen Flächenreserven. Da mit dem Anliegen die kommunalen Kapazitäten an OeBA-Zonenflächen massgebend reduziert wird, wird nachgewiesen, dass diese Flächen zukünftig nicht benötigt werden. Eine entsprechende Übersicht ist in der Beilage A.9 ersichtlich.

Gemäss dem Bericht «Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Vorschriften Dorfkerzone» der BC AG von 2016 (vgl. Anhang A.10) hat die Schule Lupfig zusammen mit Scherz genügend Reserven an Klassenzimmern und kann somit den benötigten Schulraum in den nächsten 15 Jahren am bestehenden Standort bereitstellen. Falls notwendig, kann eine Schulraumerweiterung mittel- bis langfristig auf der Parzelle 111 (Swisscom Immobilien AG) und der Parzelle 114 (Einwohnergemeinde Lupfig) westlich des Schulhauses erfolgen. Im Bericht der Schulraumplanung der Metron vom 23. April 2021 (vgl. Anhang A.11) wird die Schlussfolgerung des Berichts der BC AG bestätigt, dass eine Optimierung der Raumnutzungen im Bestand ausreicht, um die räumlich-funktionalen Defizite zu beheben und es deshalb nebst dem Kindergarten Lupfig keine zusätzlichen Neu- oder Anbauten benötigt. Der Kindergarten kann auf der bestehenden Fläche realisiert werden. Neben dem Schulraum ist auch der Raumbedarf für Wohnen im Alter zu beachten, welcher aufgrund der demografischen Entwicklung stetig steigt. Heute befindet sich in Lupfig bereits das Altersheim Eigenamt und die Genossenschaft «Wohnen für Fortgeschrittene Kastanienbaum», welche mit ihren Wohnungen und Wohnhäuser auf die Bedürfnisse von älteren Menschen eingeht. Mit den vorgezogenen und umgesetzten Teiländerungen der OeBA-Zonen auf den Parzellen 109, 114 und 542 werden altersgerechte und familienfreundliche Wohnformen mit einer guten sozialen Durchmischung ermöglicht und der voraussichtliche Bedarf für Alters- und Pflegeeinrichtungen bestmöglich abgedeckt. Die Bauämter Birr und Lupfig sowie der Forstbetrieb Birr-Lupfig schliessen sich zum «Werkhof Birrfeld» zusammen und beziehen voraussichtlich im Jahr 2023 das neue Werkhofgebäude auf Parzelle 484 im Gebiet Bachtele.

Es besteht in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich kein Flächenbedarf für neue öffentliche Bauten und Anlagen. Die erforderlichen Reserven der OeBA-Zonen werden deshalb mittel- bis längerfristig nicht für öffentliche Zwecke benötigt.

4.8.8 Arealüberbauung (Z, W2, W3)

Sind die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung gemäss §39 BauV erfüllt (z.B. haushälterische Nutzung des Bodens, gute architektonische Gestaltung, gute Einordnung, usw.), kann von der Regelausbauweise abgewichen und ein zusätzliches Geschoss bewilligt werden.

Es ist vorgesehen, die Zulässigkeit der Arealüberbauung für die Zentrumszone (Z), Wohnzone MF respektive Wohnzone 3 (W3) und Wohnzone 2 (W2) gemäss der rechtskräftigen BNO von Lupfig beizubehalten. Die minimale Landfläche für eine Arealüberbauung in der Zentrumszone (Z) und in der Wohnzone 3 beträgt 4'000 m² und in der Wohnzone 2 2'500 m². Im Dorfteil Scherz ist in der rechtskräftigen BNO für die Wohnzone 2 eine Arealüberbauung möglich und eine minimale Landfläche von 2'000 m² festgelegt.

Zur Förderung von Arealüberbauungen in Parzellen von geringerer Fläche und damit der inneren Siedlungsentwicklung sowie der Förderung der Wohn- und Siedlungsqualität hat die Gemeinde in der neuen BNO vorgesehen, die minimalen anrechenbaren Grundstücksflächen für eine Arealüberbauung von 4'000 m² in der Zentrumszone und Wohnzone 3 sowie von 2'500 m² in der Wohnzone 2 allesamt auf 2'000 m² zu reduzieren. Mittels einer geringeren Mindestfläche soll die Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Bodennutzung aktiv gefördert und grössere Anreize für die Durchführung einer Arealüberbauung entwickelt werden.

Im Dorfteil Lupfig ist gemäss der rechtskräftigen BNO kein zusätzliches Vollgeschoss gestattet. Zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung wird in der neuen BNO festgelegt, dass in der Wohnzone 3 im Rahmen von Arealüberbauungen ein zusätzliches Geschoss zugelassen ist. In der Zentrumszone legt der Gemeinderat die Vollgeschosszahl im Einzelfall fest. Im Dorfteil Scherz kann gemäss der rechtskräftigen BNO in der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. Dies wird in der neuen BNO beibehalten, um den ländlichen Charakter von Scherz zu bewahren. Diese Regelung wird auch für die Wohnzone 2 im Dorfteil Lupfig angewendet.

Der Ausnutzungsbonus im Rahmen der Arealüberbauung wird gleichermassen wie in der rechtskräftigen BNO erhöht. Da die Ausnutzungsziffer in der Zentrumszone und Wohnzone 2 erhöht wurde, liegt auch der Bonus der Arealüberbauung dementsprechend höher.

Nutzungszone	Arealüberbauung					
	Altrechtliche BNO			Neue BNO		
*1 Dorfteil Scherz						
	AZ	Mindestfläche (m ²)	AZ Arealüberbauung	AZ	Mindestfläche (m ²)	AZ Arealüberbauung
Wohnzone 2	0.40 0.50 ¹	2'500 2'000 ¹	0.45	0.45	2000	0.50
Wohnzone 3	0.60	4000	0.80	0.60	2000	0.80
Zentrumszone	0.60	4000	0.80	0.70	2000	0.90

4.8.9 Ausnützungsziffer

Mit der Ausnützungsziffer gemäss §32 BauV wird das Mass der erlaubten baulichen Nutzung festgelegt. Sie berechnet sich aus dem Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Zur Eruiierung der nicht anrechenbaren Geschossflächen ist §32 BauV massgebend. In der neuen BNO wird gemäss §37 festgelegt, dass Nutzungen in Dach-, Attika und Untergeschossen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden.

In der neuen BNO wird für die beiden Dorfteile eine einheitliche und zweckmässige Ausnützungsziffer festgelegt. Während die Ausnützungsziffer für die Wohnzone 3 (0.6) belassen wird, wird diese für die Zentrumszone (0.6 auf 0.7) angehoben und in der Dorfzone nicht mehr als Richtwert definiert (0.7 x zu 0.7). Der folgende Inhalt wird in der rechtskräftigen BNO somit ebenfalls aufgehoben: *Die mit «x» bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt und der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.*

In der Wohnzone 2 wird auf Basis der beiden rechtskräftigen BNO, die für die beiden Dorfteile ein unterschiedliches Nutzungsmass festlegt (0.4/0.5), ein identisches Mittelmass (0.45) für beide Dorfteile in der neuen BNO definiert. Mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer (Aufzonung) im Ortsteil Lupfig wird die mögliche Bebauung erhöht und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Die Reduktion der Ausnützungsziffer von 0.5 auf 0.45 in der Wohnzone 2 im Dorfteil Scherz rechtfertigt sich dadurch, dass neuerdings Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden. In der Wohnzone 2 kann die Ausnützungsziffer gemäss der BNO in den beiden Dorfteilen durch zusätzliche Wohneinheiten in Bestandesbauten (Nachverdichtung, Kap. 4.8.4) auf 0.5 erhöht werden. Des Weiteren werden zusätzliche Nutzungsbonusse zur Erhöhung der Ausnützungsziffer gewährt.

Nutzungszone	Ausnützungsziffer (GZ)			
	¹ Überbauungsziffer ² Baumassenziffer			
	Altrechtliche BNO		Neue BNO	
			Zonenübersicht	AZ im Rahmen von Arealüberbauungen
Ortsteil	Lupfig	Scherz	Lupfig	
Wohnzone 2	0.40	0.50	0.45	0.50
Wohnzone 3	0.60	-	0.60	0.80
Dorfkernzone	0.70 x	0.70 x	0.70 x	-
Zentrumszone	0.60	-	0.70 x	0.90
Arbeitszone I (Gewerbe)	1.00 4.00 ²	0.45 ¹	0.45 (Scherz) ¹ - (Lupfig)	-
Arbeitszone II (Industrie)	1.00 7.00 ²	-	-	-

4.8.10 Grünflächenziffer (GZ)

Die Grünflächenziffer (GZ) dient der quantitativen Sicherung von Grünraum. Mit der Grünflächenziffer lässt sich der mögliche bauliche Fussabdruck auf den Grundstücken steuern und ist dafür geeignet, in Zonen mit grossflächigen und voluminösen Bauten eine minimale Durchgrünung zu sichern. Die Grünflächenziffer erfüllt damit neben siedlungsgestalterischen auch klima-ökologische Funktionen. Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

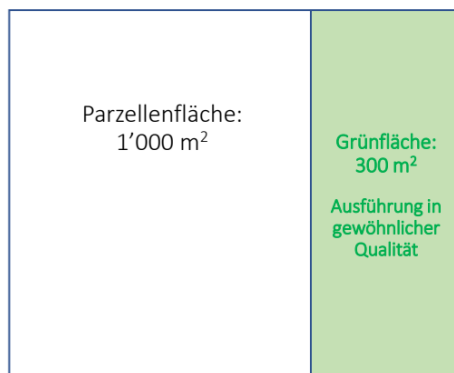
In der rechtskräftigen BNO des Dorfteils Lupfig ist für die Gewerbe- und Industriezone eine Grünflächenziffer von 0.15 festgelegt. Ausserdem ist eine Vorschrift bezüglich Anordnung und Anrechenbarkeit der Grünflächen in den Zonenvorschriften vorhanden. Für die Gewerbezone im Ortsteil Scherz sind keine spezifischen Angaben zur Grünflächenziffer vorhanden.

Mit der in 3.4.6 beschriebenen Wegleitung zum Thema «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» mit Angaben zur anrechenbaren Grünfläche und zur Bonusregelung durch die DüCo GmbH kann der Gemeinderat mit einer Bonusregelung die anrechenbare Grünfläche in m² in bestimmten Zonen reduzieren. Die festgelegte Grünflächenziffer (GZ) wird dadurch jedoch nicht reduziert. In der Wegleitung wird festgehalten, welche Elemente zur anrechenbaren Grünfläche (z.B. Wiesen, Ruderalflächen) angerechnet werden können und mit welchen Bonus-Elementen der Anteil der anrechenbaren Grünfläche reduziert werden kann. Gemäss Bonus-Kriterien können für Bonus-Elemente (z.B. Bäume, Dachbegrünungen) und für die Lage einen Bonus geltend gemacht werden.

Nachstehend ist dazu in der Abbildung 14 ein Berechnungsbeispiel für die Grünflächenziffer von 0.30 in der Arbeitszone II (Mindestanteil Grünfläche an aGSF von 25%) ersichtlich. In den beiden Optionen wird aufgezeigt, wie dies jeweils erreicht werden kann.

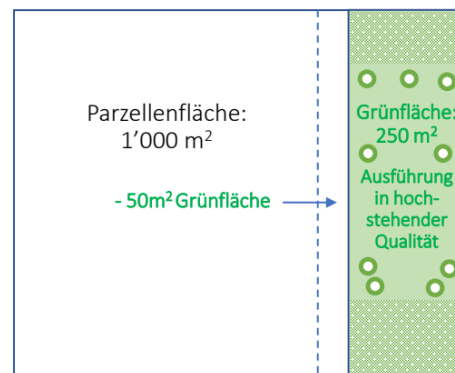
Abbildung 21 Berechnungsbeispiel Arbeitszone II, Optionen

Option 1



Parzellenfläche: 1'000 m²
Grünflächenziffer in Arbeitszone II: 0.30
► 300 m² Grünfläche

Option 2



Parzellenfläche: 1'000 m²
Grünflächenziffer in Arbeitszone II: 0.30
► Mindestanteil an Grünfläche an aGSF: 25%
250 m² Grünfläche
► Zusätzliche Bonuselemente und -flächen: 5%
50 m² mit z.B. qualitativ hochwertigen Ruderalfläche extensive Wiesen, Bäumen, Sträuchern

Quelle: Ackermann + Wernli AG

Zur Berechnung der Grünflächenziffer und Erbringung des notwendigen Nachweises im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stellt die Gemeinde ein Berechnungstool (auf MS-Excel-Basis) zur Verfügung. Dieses basiert auf den Grundsätzen der Wegleitung «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer». Bei Bedarf wird eine benutzerfreundliche Anleitung zur Benutzung des Tool zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung wird die Grünflächenziffer neben der Arbeitszone II (Industrie) auch für die Arbeitszone I (Gewerbe) im Ortsteil Scherz und für die Wohnzone 3 und Zentrumszone eingeführt, da in diesen Zonen ebenfalls grossflächige Bauten möglich sind und die Durchgrünung wichtiger Bestandteil der Siedlungsqualität ist. Die Grünflächenziffer wird in der Zentrumszone und in der Arbeitszone I auf 0.25 und in der Arbeitszone II auf 0.30 festgelegt. In der Wohnzone W3 wird eine Grünflächenziffer von 0.15 definiert. Werden die in der Wegleitung dargelegten Massnahmen und Kriterien für qualitativ hochwertige Grünflächen im Bauprojekt berücksichtigt, kann die anrechenbare Grünfläche in bestimmten Zonen reduziert werden (Bonus). Die Massnahmen sind unter Beizug einer Fachbegleitung (z.B. Landschaftsarchitekt) in einem Umgebungsplan auszuweisen. Die bestehende Zonenvorschrift der Arbeitszonen bezüglich Anordnung der Grünflächen wird in §38 (Grünflächenziffer) der neuen BNO überführt und beibehalten.

Mit einem Berechnungstool zur festgelegten Grünflächenziffer der Gemeinde Lupfig kann der Bauherr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Nachweis der Grünflächenziffer und einer allfälligen Reduktion der anrechenbaren Grünfläche selbstständig zusammen mit dem Umgebungsplan erbringen.

Abbildung 22 Übersicht Berechnungstool Grünflächenziffer Gemeinde Lupfig

A) Gültige Grünflächenziffern GZ pro Bauzone (gem. BNO)				
A1) Verbindliche Grünflächenziffer GZ				
Bauzonen	ZZ	AZ I	AZ II	W3
Grünflächenziffer GZ	0.25	0.25	0.30	0.15

Quelle: DüCo GmbH

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die rechtskräftige und neue Festlegung der Grünflächenziffer und welcher Mindestanteil der Grünfläche mit der Bonusregelung einzuhalten ist.

Nutzungszone	Grünflächenziffer (GZ)		
	Altrechtliche BNO	Neue BNO	Mindestanteil Grünfläche an aGSF (nur mit Bonusberechtigung)
Wohnzone 3	-	0.15	15%
Zentrumszone	-	0.25	20%
Arbeitszone I (Gewerbe)	0.15	0.25	20%
Arbeitszone II (Industrie)	0.15	0.30	25%

4.8.11 Gestaltungsplan- und Erschliessungsplanpflichten

Die bestehenden Bereiche mit Gestaltungs- und Sondernutzungsplanpflicht (AGIS) werden aufgrund der rechtskräftig vorliegenden Sondernutzungsplänen in den folgenden Gebieten aufgehoben:

- Ortsteil Scherz (Bereich mit Gestaltungsplanpflicht)
 - Trottenacher
 - Eiergass
- Ortsteil Lupfig (Bereich mit Gestaltungsplanpflicht)
 - Reichhold
- Ortsteil Lupfig (Bereich Sondernutzungsplanpflicht)
 - Feldli
 - Trottmatt
 - Chappel
 - Bachtele
 - Industrie West
 - Fuchshalde
 - Seebli

Der Bereich mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Dorfkern wurde im Rahmen der vorgezogenen Teilländerung der OeBA-Zone der reformierten Kirchgemeinde aufgehoben.

4.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Verkehrsthemen REL

Für die beiden Hauptachsen der Gemeinde, die Loorstrasse und die Bahnhofstrasse, sollen eine homogene Bebauungsstruktur und eine einheitliche Strassengestaltung erreicht werden. Dazu soll z.B. die Setzung von Baumreihen oder -gruppen ein probates Mittel darstellen, um ein einheitliches Bild der Strassenräume zu generieren. Auch die Ortseingänge könnten mittels Torwirkung klar kenntlich und erlebbar gemacht werden.

Die Gestaltung der Strassen mit Baumpflanzungen und einzelner Kreuzungsbereiche soll verbessert werden.

4.9.1 Zonierung und Verkehr

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt abgestimmt auf die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs. Die grösste Verdichtung findet künftig in der Dorfzone und in der Zentrumszone (Gebiet der reformierten und katholischen Kirchgemeinde) statt. Weiter befindet sich ein grösseres Areal an der Bahnhofstrasse. Diese drei Gebiete weisen alle die öV-Gütekategorie c auf und sind mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die weiteren Wohnzonen sollen zeitgemäss erneuert werden können.

Die Bahnhofstrasse K399 als Hauptzufahrt in Lupfig weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 8'592 Fahrten auf (Stand 2021). Es ist von einem erhöhten Durchgangsverkehr auszugehen.

Im Falle einer vollständigen Aktivierung der verbleibenden Bauzonenkapazitäten würden gut 700 Personen zusätzlich in Lupfig bis 2040 wohnen. Gemäss dem Bericht „Der Modalsplit des Personenverkehrs in der Schweiz“ von 6t-bureau de recherche (2019) beträgt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs im ländlichen Raum rund 60 %. Entsprechend ist mit einer zusätzlichen Fahrtenzahl von maximal 850 täglichen Fahrten zu rechnen (rund 425 Personen mit je 2 Fahrten, falls alle Personen über 18-jährig wären). Dies entspricht einer Zunahme von maximal 10 % und ist durch das übergeordnete Strassennetz problemlos bewältigbar.

Die vorgezogenen Teiländerungen der OeBA-Zonen der reformierten und katholischen Kirchgemeinde in Wohn- und Mischzonen sind lagespezifisch und räumlich sinnvoll. Die vorgesehenen Anpassungen der Bauzonen sind als punktuelle, massvolle Erweiterungen bestehender Nutzungsdichten im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet zu betrachten. Die bestehenden Zonierungen sind lagebezogen sinnvoll. Die Arbeitszonen II (Industrie) liegen am Siedlungsrand östlich der Wohn- und Mischzonen mit direktem Anschluss an das übergeordnete Kantonsstrassennetz (Bahnhofstrasse K399) und an die Autobahn.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ausserdem die Strassenausscheidung im Bauzonenplan gemäss kantonalem Datenmodell vorgenommen. Dies führt zu einer Vergrösserung der Bauzonen gegenüber dem rechtskräftigen Plan.

4.10 Landwirtschaft

4.10.1 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind gemäss Richtplankapitel L 3.1 im Richtplan festgesetzt. Die Fruchtfolgeflächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern und gut arrondierte Flächen für eine zukunftsfähige Landwirtschaft zu erhalten.

Die Gemeinde sichert das Landwirtschaftsgebiet in ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen zuweist. Die Fruchtfolgeflächen werden in der Nutzungsplanung gesichert,

indem die Gemeinden sie den Landwirtschaftszonen zuweisen und sie diese im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt darstellen.

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessensabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit:

- höher gestellten Interessen dient.
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann.
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Verminderung der FFF um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus.

Auf Empfehlung der Abteilung Raumentwicklung wird in der BNO festgelegt, dass Wiesenstreifen an Waldrändern und Bächen nicht gemulcht werden dürfen.

4.10.2 Speziallandwirtschaftszonen

Die Gemeinden können für planungspflichtige Bauvorhaben der Landwirtschaft bei nachgewiesenem Bedarf und bei Vorliegen entsprechender Betriebskonzepte Speziallandwirtschaftszonen oder Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL) in der Nutzungsplanung ausscheiden.

Die Festlegung von ESL setzt eine vertiefte Untersuchung der landwirtschaftlichen, landschaftlichen und ökologischen Interessen voraus. Dabei sind insbesondere die Fruchtfolgeflächen zu schonen, kantonale und kommunale Natur- und Landschaftsschutzgebiete zu respektieren, überkommunale Lösungen und alternative Standorte in Betracht zu ziehen und für eine gute Einordnung in die Umgebung zu sorgen.

Die gewerblich ausgerichteten Gartenbau-/Gartengestaltungsbetriebe sind ausserhalb des Baugebiets nicht standortgebunden. Diese Betriebe sind einer geeigneten Bauzone zuzuweisen und es ist darauf hinzuwirken, die betreffenden Umschlagplätze, Depots und Magazine ebenfalls in eine geeignete Bauzone zu verlegen.

In der Gemeinde Lupfig besteht kein Bedarf für Bauvorhaben der Landwirtschaft und zur Ausscheidung einer entsprechenden Speziallandwirtschaftszone oder eines Entwicklungsstandorts Landwirtschaft (ESL) in der Nutzungsplanung.

4.10.3 Landwirtschaftliche Betriebe

Die Zonierung der Landwirtschaftsbetriebe ist Interesse der Standortsicherung zu überprüfen und den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen anzupassen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet, am Bauzonenrand und in schutzwürdigen Gebieten. Die Einzonung der Gebäude von Landwirtschaftsbetrieben am Bauzonenrand richtet sich ebenfalls nach den neuen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans.

Eine Einzonung ist nur bei nachweislicher Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung am angestammten Standort und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

- Vorliegen eines bewilligten oder bewilligbares Projekt für die Betriebsverlegung oder für eine konzeptionelle Änderung der Betriebsausrichtung
- Erwerb eines Ersatzbetriebs
- Auslösung Betrieb, das heisst das zum Betrieb gehörende Land wurde verpachtet oder veräussert
- Überwiegend öffentliches Interesse

In der Gemeinde Lupfig ist keine Einzonung eines Landwirtschaftsbetriebes vorgesehen.

4.10.4 Bauten in der Landwirtschaftszone

Die in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen sind bundesrechtlich geregelt. Die bodenabhängige Produktion im Bereich Landwirtschaft und produzierendem Gartenbau ist in der Landwirtschaftszone uneingeschränkt möglich. Bauten wie Gewächshäuser/Folientunnels sind zulässig, soweit sie nicht unter die Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG und Art. 16a Abs. 3 RPG fallen.

Falls Massnahmen zur Freihaltung oder Aufwertung der Landschaft aus kantonaler oder kommunaler nötig sind, sichert dies die Gemeinde mit der Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone oder mit einer Vorschrift in der BNO.

Für die aktiven Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone sind bei einer allfälligen Anpassung der Zonenbestimmungen die Immissionsabstände bezüglich Geruchs zu berücksichtigen.

4.11 Landschaft

4.11.1 Erholungsgebiete L 1.1

Gemäss dem Richtplankapitel L 1.1 ist die Vernetzung der Landschaft wichtig für die Wohn- und Erholungsqualität. Attraktive und gute erreichbare Erholungsräume wie siedlungsnahe Erlebnisräume und Parklandschaften sowie grossflächige, wenig besiedelte Freiräume sind zu sichern und aufzuwerten. Bestehende Beeinträchtigungen der Landschaft sind zu reduzieren, unvermeidbare neue Belastungen der Landschaft zu bündeln und durch Entlastungen oder Aufwertungen zu kompensieren. Bei neuen grösseren Beeinträchtigungen durch bauliche Eingriffe und Nutzungen sind die Interessen umfassend abzuwägen.

Der Flugplatz Birrfeld ist ein wichtiges Freizeit- und Erholungsgebiet, aber auch ein wichtiger Landschaftsraum. Im Rahmen der Erarbeitung des Natur- und Landschaftsinventars wurden die schutzwürdigen Naturobjekte (Einzelbaum, Hecken) innerhalb der Flugplatzzone überprüft und festgehalten. Innerhalb der Flugplatzzone Birrfeld sind nur Bauten und Anlagen gestattet, die mit dem Flugplatzbetrieb örtlich und funktional in einem direkten Zusammenhang stehen oder standortgebunden sind. Demzufolge werden die schutzwürdigen Naturobjekte gemäss Natur- und Landschaftsinventar nicht zusätzlich im Kulturlandplan als Schutzobjekte aufgeführt.

4.11.2 Siedlungstrenngürtel S 2.1

Siedlungstrenngürtel dienen gemäss Richtplankapitel S 2.1 der grossräumigen Gliederung der Landschaft und der typischen aargauischen Siedlungsbilder, der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen (Fruchtfolgeflächen), der ökologischen Vernetzung und der Erholung. Die Siedlungstrenngürtel werden im Richtplan festgesetzt. Die Gemeinden sichern die Freihaltung der Siedlungstrenngürtel mit geeigneten Massnahmen (z.B. Ausscheidung Landschaftsschutzzone) in der Nutzungsplanung.

Zwischen Lupfig und Scherz befindet sich ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung. Im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde Lupfig wird der Siedlungstrenngürtel als kommunale Landschaftsschutzzone umgesetzt.

4.11.3 Landschaften von kantonaler Bedeutung L 2.3

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Richtplan festgesetzt. Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung und sichern sie mit geeigneten Massnahmen (z.B. Landschaftsschutzzone).

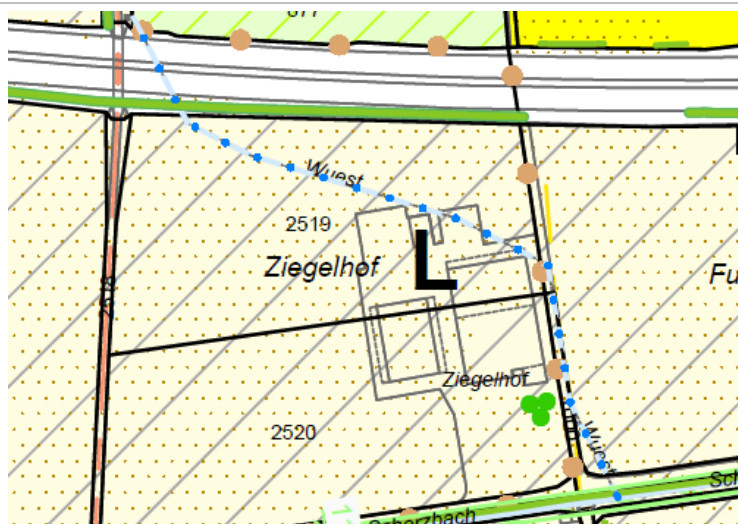
Das Birrfeld ist eines der grössten landschaftlichen Kammern des Kantons und entsprechend hoch ist die Erhaltung dieser Landschaft. Die Landschaft von kantonaler Bedeutung wird im Rahmen der Nutzungsplanung als kommunale Landschaftsschutzzone umgesetzt.

4.11.4 Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Früher wurden für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone mit sogenannten „Siedlungseiern“ gesichert. Diese führten in der Vergangenheit zum Teil zu landschaftlich unbefriedigenden Lösungen.

Neu werden bestehende landwirtschaftliche Siedlungen mit der Landschaftsschutzzone überlagert und mit einem Symbol gekennzeichnet. Aufgrund des Symbols sind an diesem Ort, in der Landschaftsschutzzone standortgebundene und betriebsnotwendige, Bauten zulässig. Dadurch sind Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen weiterhin möglich. Dies gilt jedoch nur für landwirtschaftlich gesicherte Betriebsstandorte. In den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Abbildung 23 Auszug aus Kulturlandplan – Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen



L Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Quelle: A+W AG

4.11.5 Wildtierkorridor

Gemäss dem Richtplankapitel L 2.6 besteht das grossräumige Vernetzungssystem aus den überregionalen Ausbreitungsachsen und den wichtigsten Engstellen auf diesen Achsen, den sogenannten Wildtierkorridoren. Mit dem Vernetzungssystem wird der Fortbestand der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt gewahrt und die Vernetzung der Lebensräume gefördert. In der Nutzungsplanung ist die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore mit geeigneten Schutzmassnahmen zu sichern. Festlegungen, welche die Funktion der Wildtierkorridore einschränken, sind zu vermeiden. In der Gemeinde Lupfig befindet sich kein Wildtierkorridor. Südlich von Lupfig innerhalb der Gemeinde Birr befindet sich jedoch ein Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung. Dieser verbindet das Freiamt und die südlich davon liegenden Gebiete mit dem Raum Bözberg.

4.12 Naturschutz

4.12.1 Naturschutzgebiete

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) sind im Richtplan L 2.5 festgesetzt. Dazu gehören Naturschutzgebiete und Auengebiete sowie weitere Biotope und Einzelelemente, deren Schutzwürdigkeit mit Inventaren belegt ist. Dazu dient das erstellte Natur- und Landschaftsinventar.

Im Dorfteil Lupfig befinden sich die rechtskräftigen Magerwiesen „Guggerhübel“ und „Chilholz“. Die Magerwiese „Guggerhübel“ wird unverändert gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan übernommen. Die Magerwiese „Chilholz“ wird ebenfalls übernommen und ausgedehnt. Neu aufgenommen als Naturschutzzone werden die Magerwiesen in den Gebieten „Fuchshalde“ und „Vor em Eiteberg“ sowie „I de Böde“ und „Rosegarte“.

Hinweis: bei den letzteren beiden Objekten „Fuchshale“ und „Vor em Eiteberg“ erfolgten bereits in einem frühen Verfahrensstadium Richtplananpassungen. Die Anpassung erfolgte unter Abstimmung mit der kommunalen Gesamtrevision und unter Einbezug von Vertretern der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft. Die Anpassungen werden nun grundeigentümerverbindlich gesichert.

Im Dorfteil Scherz sind die Feuchtstandorte „Weiher“ und „Weihermatt“ sowie der Trockenstandort „Kiesgrube“ vorzufinden. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2017 hat die Überprüfung der Schutzzonen erst kürzlich stattgefunden, weshalb diese in der vorliegenden Form übernommen werden.

4.12.2 Naturobjekte

Der ursprüngliche Inventarplan Kulturland stammt aus dem Jahr 1987. Die kommunalen Natur- und Landschaftsobjekte wurden im Jahr 2021 durch die DüCo GmbH überprüft und im Landschaftsinventar nachgeführt.

In der Objektliste des Natur- und Landschaftsinventars werden 60 Objekte als schutzwürdig eingestuft. Im rechtskräftigen Kulturlandplan der beiden Dorfteile wurden bisher 49 Objekte geschützt. Das Objekt aus dem Inventar Arcoplan 2014 (Feuchtwiese 03) ist inzwischen verschwunden und somit nicht mehr vorhanden. Einzelne Feuchtigkeitszeiger befinden sich nur noch im nördlichen Teil. Das Objekt wird jedoch unter Annahme einer Wiederherstellung beibehalten.

Im neuen Kulturlandplan werden von den 60 schutzwürdigen Objekte nur diejenigen geschützt, welche nicht innerhalb von Naturschutzonen oder Gewässerraumzonen liegen. Diese Objekte sind gemäss übergeordnetem Recht bereits ausreichend geschützt.

Gestützt auf dem nachgeführten Landschaftsinventar werden die Objekte folgendermassen umgesetzt:

Schutzobjekte	Bisherige Umsetzung im rechtskräftigen Kulturlandplan	Umsetzung Gemeinde im Entwurf Kulturlandplan
Einzelbaum / Baumgruppen / Baumreihen	<ul style="list-style-type: none">• Geschützte Einzelbäume im Kulturland von Scherz vorhanden (Genehmigungsinhalt)• In Lupfig ist eine geschützte Baumgruppe (Genehmigungsinhalt) vorhanden	<ul style="list-style-type: none">• Bestehende geschützte Einzelbäume und Baumgruppen werden übernommen• Neue geschützte Einzelbäume sowie Baumgruppen / Baumreihen werden definiert.

Schutzobjekte	Bisherige Umsetzung im rechtskräftigen Kulturlandplan	Umsetzung Gemeinde im Entwurf Kulturlandplan
Hecken	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Hecken im Kulturland und Bauzonenplan von Scherz und Lupfig vorhanden (Genehmigungsinhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende geschützte Hecken im Kulturland und im Bauzonenplan werden übernommen • Neue geschützte Hecken werden definiert
Waldrand	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Waldränder im Kulturland von Lupfig und Scherz vorhanden (Genehmigungsinhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende geschützte Waldränder werden übernommen • Neue geschützte Waldränder werden definiert
Aussichtspunkt	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Aussichtspunkte im Kulturland von Lupfig und Scherz vorhanden (Genehmigungsinhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende geschützte Aussichtspunkte werden übernommen
Aussichtslage	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Aussichtslage im Kulturlandplan von Scherz vorhanden (Genehmigungsinhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende geschützte Aussichtslage wird übernommen
Naturobjekt	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Naturobjekte im Kulturland von Lupfig vorhanden (Genehmigungsinhalt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende geschützte weitere Naturobjekte werden übernommen
Hochstammobstgärten	<ul style="list-style-type: none"> • Geschützte Hochstammentwicklungsgebiete im Kulturlandplan in Scherz und Lupfig (Genehmigungsinhalt) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende geschützte Hochstammentwicklungsgebiete in Scherz werden unverändert übernommen • Die bisher geschützten Hochstammentwicklungsgebiete im Ortsteil Lupfig werden neu im Orientierungsinhalt aufgeführt • Förderprogramm für markante Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Hochstamm-Obstbäume im Siedlungsgebiet und Kulturland

In der Gemeinde Lupfig befinden sich mehrere Waldränder, die ökologisch aufgewertet wurden. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden sie als ökologisch wertvolle Waldränder umgesetzt und in der BNO werden entsprechende Ziele und Massnahmen festgelegt.

Für markante Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Hochstamm-Obstbäume wurde ein Förderprogramm für verschiedene Anwendungsbereiche im Siedlungsgebiet (Industrie- und Gewerbezone) und im Kulturland (Landwirtschaftszone) durch die DüCo GmbH erarbeitet.

4.13 Abbaugeliete

Die festgesetzten kurz- und mittelfristigen Abbaugeliete gemäss Richtplan V 2.1 sind im Nutzungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen als Abbauzone zu bezeichnen. Für die Abgrenzung dieser Gegend ist die Grundlagenkarte der Abteilung Raumentwicklung zu beziehen.

Die Abbaugeliete Lindenacher West und Lindenacher Ost sind im Richtplan als Materialabbaugeliet festgesetzt. Das Gebiet Lindenacher Ost wurde im Rahmen einer Teiländerung einer Materialabbauzone zugewiesen. Mit der geplanten Erweiterung der Abbauzone in das Gebiet Lindenacher soll der Kiesabbau für die nächste Planungsperiode gesichert werden.

Für das im Richtplan festgesetzte Gebiet Humbelacher-Langsamstig ist ein Materialabbaugeliet festgesetzt. Im Rahmen einer Teiländerung wurde das Gebiet als Materialabbauzone umgesetzt. Der bestehende Paragraph §21a der BNO wurde übernommen und im Rahmen der Teiländerung lediglich im Absatz 1 bezüglich Empfindlichkeitsstufe IV ergänzt. Der erforderliche ökologische Ausgleich von 15 % des Projektperimeters ist in der übergeordneten Gesetzgebung gemäss §40a BauG geregelt.

4.14 Wald

4.14.1 Waldgrenzenplan

Der Wald wird in seiner Fläche und räumlichen Verteilung erhalten, als Produzent des nachwachsenden Rohstoffs Holz bewirtschaftet, als wertvoller Lebensraum gefördert und als attraktives Landschaftselement weiterentwickelt.

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden. Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Kanton Aargau statische Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenzen gelten nicht mehr als Wald.

Änderungen am festgelegten Waldareal sind nur noch in drei Fällen möglich:

- Durch bewilligte Rodungen oder Ersatzaufforstungen
- Aktive Neuausscheidung auf Antrag Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung
- Unwesentliche Änderungen im Rahmen der amtlichen Vermessung

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird Wald im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

4.14.2 Naturschutz im Wald

Aufgrund der zunehmenden Beanspruchung des Waldes durch verschiedenste Nutzungen sind innerhalb des Waldes Gegend zu bezeichnen, in welchen der Naturschutz vor anderen Bedürfnissen (Freizeitbereich) Vorrang hat. Gemäss §5 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) haben Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer auf den naturschützerisch besonders wertvollen Flächen über den naturnahen Waldbau hinaus je nach Zielsetzung geeignete Pflegemassnahmen zu Gunsten des Arten- und Biotopschutzes durchzuführen oder zur Gewährleistung natürlicher Abläufe ganz auf die Holznutzung zu verzichten.

Neben den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald gemäss kantonalem Richtplan sind in der Nutzungsplanung auch vertraglich geregelte Massnahmen in speziell bewirtschafteten Waldflächen umzusetzen.

In der Gemeinde Lupfig gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese werden als „Naturwaldgemässe Bestockung“ umgesetzt. Die

rechtskräftigen naturwaldgemässen Bestockungen (W01, W02, W03, W04) im Ortsteil Scherz werden unverändert übernommen.

Es gibt Waldflächen, in denen spezielle Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes langfristig vertraglich geregelt sind. Es handelt sich dabei um die Altholzinseln Eichenwald Flue, Gupf, Guggerhübel, Chilholz, Eiteberg und das Naturwaldreservat Chestenberggrat.

Zudem gibt es Waldflächen, in welchen spezielle Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes über Pflegevereinbarungen geregelt sind. Im Dorfteil Scherz handelt es sich um den Flue Eichenwald und die Sanierung Oberer Weiher.

4.15 Gewässerraum

Rechtliche Grundlage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um. Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

Einschränkungen im Gewässerraum

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Art. 41 a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

Umsetzung in der Gemeinde Lupfig

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Lupfig richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom Januar 2017. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind. Als Datengrundlage für die Umsetzung dienen die Daten der Amtlichen Vermessung. Der kantonale Bachkataster als massgebendes Inventar der öffentlichen Gewässer wird zusätzlich orientierend dargestellt. Auf dem Gemeindegebiet von Lupfig sind der Scherzbach und der Bachtelkanal, ein wichtiger Zufluss des Scherzbachs, über längere Strecken ökomorphologisch in einem schlechten Zustand oder sogar eingedolt. Mehr Raum und eine natürlichere Gestaltung des Scherzbachs und des Bachtelkanals könnten die Probleme der Verschlammung und Nährstoffbelastung zumindest reduzieren.

Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von 0.5 - 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei allen eingedolten Bächen setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Gerinnesohlebreite bzw. der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Der entsprechende Gewässerraum wird im Bauzonenplan und Kulturlandplan als „Gewässerraumzone“ bezeichnet.

Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite sowie stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0.5 ha wird der Gewässerraum direkt in den Zonenplänen (Bauzonen- und Kulturlandplan) mit einer überlagernden, grün schraffierten Gewässerraumzone (Fläche) definiert. Dies wird auch in der BNO beschrieben. In Lupfig weist gemäss der Fachkarte Gewässerraum der Süssbach eine natürliche Gerinnesohle von teilweise mehr als 2 m auf.

Gemäss Art. 41a, Abs. 5 GschV kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich im Wald befindet. Dieser Ansatz wird in Lupfig grundsätzlich so verfolgt. Der Gewässerraum wird überall dargestellt, wo er über den Wald hinaus in die Landwirtschaftsfläche reicht. Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Zur Verifizierung der Breite wurde jeweils ein Abschnitt gewählt, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist.

Festlegung Süssbach (Parz. 327, Reichholdareal)

Gemäss der kantonalen Fachkarte Gewässerraum beträgt die natürliche Gerinnesohlenbreite des Süssbachs ab der Gemeindegrenze Hausen bis zur Autobahn A3 weniger als 2 m (Gewässerraumbreite 14.50 m mit Korrekturfaktor). Gemäss der amtlichen Vermessung beträgt die Breite der Gerinnesohle teilweise jedoch mehr als 2 m. Der entsprechende Abschnitt ist gemäss der Karte Ökomorphologie Fliessgewässer als überwiegend naturfremd und künstlich zu beurteilen. Gemäss der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung (BVU, Januar 2017) kann bei künstlich angelegten Gewässern wie Kraftwerkskanälen, Bewässerungs- oder Entwässerungsgräben sowie bei Gewässern im Wald auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Jedoch wurde im Rahmen des im Oktober 2022 genehmigten Gestaltungsplans Reichhold festgelegt, dass der Süssbach renaturiert und für den Süssbach eine Breite des Gewässerraums von 15 m festgelegt wird. In Abstimmung mit dem Gestaltungsplan Reichhold wird der Gewässerraum für den Süssbach mit einer Breite von 15 m festgelegt.

4.16 Hochwasserschutz

Rechtliche Grundlage

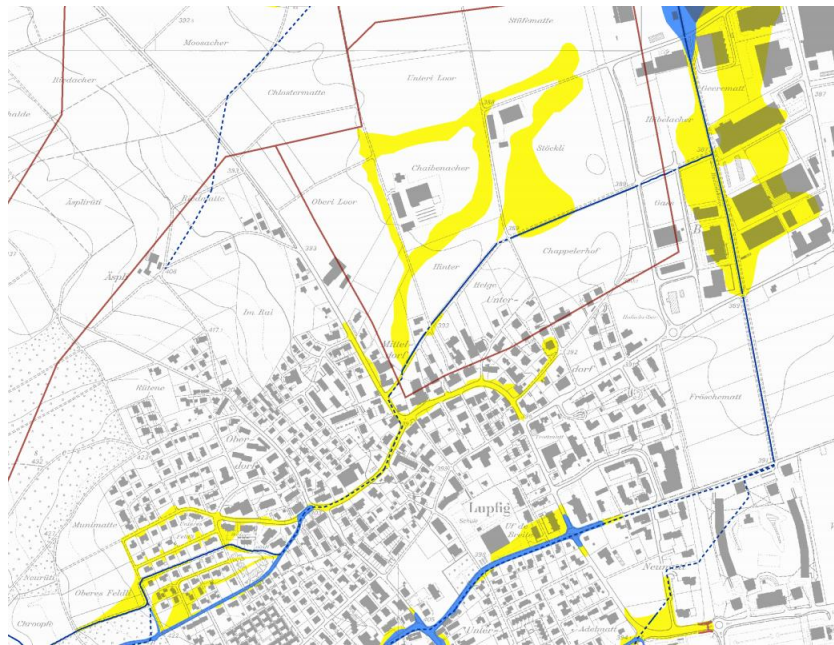
Der kantonale Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2) gibt vor, dass Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen festlegen. Die Gefahrenkarte Hochwasser Aare Aarau-Brugg vom November 2011 bildet die Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Lupfig.

Gefahrensituation Lupfig

Im Gemeindegebiet von Lupfig und Scherz ist die Hochwassergefahr (Restgefährdung, gering, mittel, erheblich) gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser ersichtlich. In der Gemeinde Lupfig weisen die Bäche die gleiche Charakteristik auf wie in der Gemeinde Birr. Die Bäche fliessen allesamt aus dem Wald auf das Siedlungsgebiet zu. Im Wald und Landwirtschaftsgebiet liegen die Bäche offen, während sie im Siedlungsgebiet nicht oder nur an kurzen Strecken offen geführt werden. Die grössten Gefährdungspotenziale durch Hochwasser in Lupfig gehen vom Bachtelkanal, dem Scherzbach und dem Tanngrabenbach aus. In Scherz geht die Hochwassergefahr durch den Scherzbach aus.

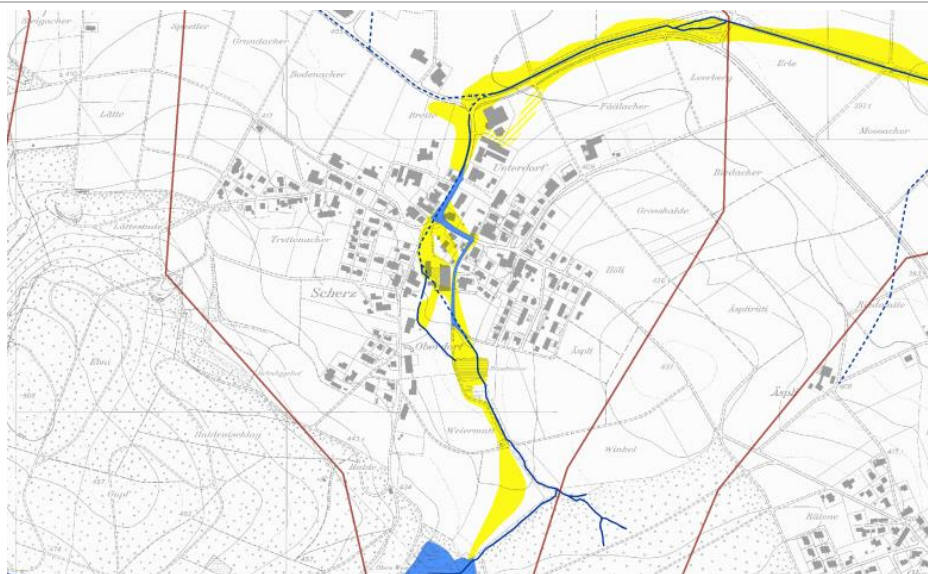
Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde gemäss dem technischen Bericht der Abteilung Landschaft und Gewässer vom Mai 2016 bereits an die Umlegung und Offenlegung des Dorfbachs angepasst. Auf der Homepage des Kantons Aargau sind aktuell keine weiteren Berichte zu Hochwasserschutzprojekten und Nachführungen zu finden. Gemäss der Gemeinde wurden in den beiden Ortsteilen Lupfig und Scherz jedoch noch weitere Hochwasserschutzprojekte umgesetzt, welche Auswirkungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser haben können. Die aktuelle Gefahrenkarte Hochwasser wird zur allfälligen Bereinigung der Hochwassergefahrenzonen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft.

Abbildung 24 Gefahrenkarte Hochwasser, Lupfig



Quelle: AGIS

Abbildung 25 Gefahrenkarte Hochwasser, Scherz



Quelle: AGIS

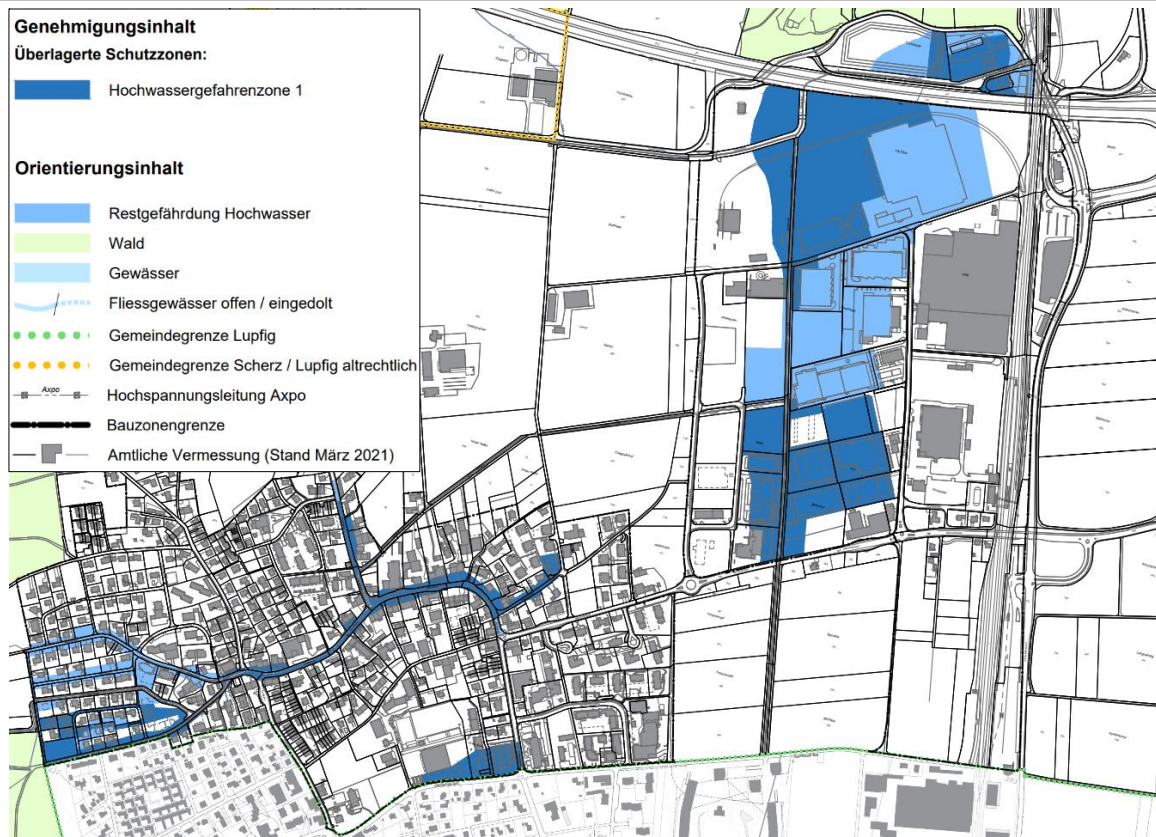
Umsetzung in der Gemeinde Lupfig

Innerhalb Baugebiet ist die Gefahrenkarte Hochwasser über das Vorschriftenmodell oder das Delegationsmodell zu regeln. In der Gemeinde Lupfig sind mittelfristig keine wasserbaulichen Massnahmen in Planung. Die Hochwassergefährdung ändert sich mittel- bis langfristig deshalb nicht. Auf Empfehlung der Sektion Wasserbau zur Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser wird das Vorschriftenmodell angewendet. Mit dem Vorschriftenmodell werden in Gebieten mit Schutzdefizit Hochwassergefahrenzonen (HWZ) im Zonenplan ausgeschieden. Dabei werden die Flächen mit Schutzdefizit laut Gefahrenkarte in verschiedene Hochwassergefahrenzonen eingeteilt.

Die Umsetzung der Hochwassergefahrenzone und Restgefährdung Hochwasser (Integration im Bauzonenplan) im Dorfteil Scherz erfolgte bei der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2017, weshalb keine materiellen Änderungen erfolgen und somit kein Handlungsbedarf besteht.

In der Gemeinde Lupfig wird aufgrund der Schutzdefizitkarte und der Fliesstiefen bis 0,5 m (HQ₃₀ und HQ₁₀₀) die Hochwassergefahrenzone 1 ausgeschieden. Zudem werden in der BNO verbindliche Vorschriften festgelegt. Die Flächen mit Restgefährdung Hochwasser werden basierend auf den Fliesstiefen bis 0,5 m (HQ₃₀₀ und EHQ) ausgeschieden. Diese werden im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt dargestellt und mit dazugehörigen Bestimmungen in der BNO ergänzt. Die Inhalte der Umsetzung Hochwassergefahr wurden ursprünglich in einem separaten Hochwassergefährdungsplan ausgeschieden. Dieser wurde für eine gesamtheitliche bessere Nachvollziehbarkeit der Festlegungen in den Bauzonenplan integriert.

Abbildung 26 Hochwassergefährdung Dorfteil Lupfig (integriert im Bauzonenplan)



Quelle: A+W AG

Ausserhalb des Siedlungsgebiets im Kulturland ist das Freihaltegebiet Hochwasser zu sichern. Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst dieses alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern und wird begrenzt durch die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarten Hochwasser. Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebiets Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist eine überlagerte Schutzzone festzulegen. In der Gemeinde Lupfig sind die betroffenen Flächen geringfügig, weshalb es ausreicht, die Bestimmungen in der BNO zu verankern.

Oberflächenabfluss

Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) besteht im Gemeindegebiet von Lupfig an verschiedenen Abschnitten eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die Karte bietet hierzu eine grobe Gesamtübersicht, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angemessen Rechnung zu tragen. In der Bau- und Nutzungsordnung werden keine Bestimmungen festgelegt. Der Hochwasserschutz wird durch § 36c BauV „Schutz vor Hochwasser“ übergeordnet geregelt. Aus diesem Grund werden keine Bestimmungen in der BNO definiert.

4.17 Umwelt

4.17.1 Böden

Die bodenkundliche Grundlagenkarte gemäss Richtplan L 1.3 ist für Behörden bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Bodenaushub zu fördern. Die beiden Hinweiskarten Prüferimeter Bodenaushub (mögliche Bodenbelastungen) und Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgeflächen (Flächen für Bodenverbesserungen) liefern entsprechende Informationen dazu.

4.17.2 Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen aller öffentlichen Quellen (Chroopfen, Binse, Tanngraben, Weihermatt) stammen aus dem Jahr 1994 und müssen daher überarbeitet werden. Die Grundwasserschutzzonen werden in einem separaten Verfahren überarbeitet.

Die Gemeinde liegt teilweise über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet. Beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten ist dies bei der Nutzungsplanung zu beachten.

4.17.3 Entwässerungsplanung

Bei der Änderung oder Neufestsetzung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung zu prüfen. Dabei sind die abwassertechnischen Erschliessungen und notwendigen Anpassungen der Entwässerungssysteme massgebend. Es sind die Weisungen der Abteilung für Umwelt im Ordner Siedlungsentwässerung zu beachten.

Derzeit wird in der Gemeinde Lupfig der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der 2. Generation erstellt. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen. Die Zusicherung eines entsprechenden Staatsbeitrags von der Abteilung für Umwelt liegt mit Schreiben vom 15. Mai 2019 bereits vor.

4.17.4 Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Planungswerte nicht überschritten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bei Umzonungen in lärmempfindliche Nutzungszonen ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Erschliessung und Erteilung von Baubewilligungen weiterhin erfüllt sind. In lärmvorbelasteten Bauzonen sind geeignete Planungsmassnahmen zu prüfen und in der BNO festzuhalten.

Hauptlärmquellen in der Gemeinde Lupfig stellen die Autobahn A3 und die Kantonsstrassen dar, welche in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind:

- K 118: Lenzburgerstrasse, 14'844 Fz/Tag (2004) und 19'789 Fz/Tag (2008)
- K 397: Ortsverbindung, 2'245 Fz/Tag (2014)
- K 398: Zählstelle Zentralstrasse in Birr, 6'004 Fz/Tag (2019)
- K 399: Zählstelle Scherz, 6'951 Fz/Tag (2016), Zählstelle Lupfig, 8'907 Fz/Tag (2014)
- K 401: Zählstelle Habsburg, 858 Fz/Tag (2007)

Die Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbeanlagen sind gemäss Einschätzung der Gemeinde Lupfig als gering zu betrachten und sind daher unproblematisch.

4.17.5 Mobilfunk

Planungsrechtlich gehören Mobilfunkantennen in das Baugebiet und sind nur mit einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG in der Landwirtschaftszone zulässig. Das heisst, ein Standort ausserhalb Bauzone ist zwingend erforderlich und es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Innerhalb der Bauzone dürfen Gemeinden jedoch eine Interessenabwägung (z.B. mit dem Ortsbildschutz, Schutz der Bevölkerung vor nichtionisierender Strahlung, etc.) vornehmen und im Rahmen einer Positivplanung geeignete Gebiete oder einer Negativplanung Ausschlussgebiete definieren.

Lupfig hat sich für den Dritten weg – das Kaskadenmodell – entschieden. Es ist eine Prioritätenordnung und besagt, in welchen Zonen Standorte prioritär geprüft werden sollen. Konkret sind in Lupfig in erster Priorität in den Arbeitszonen I und II und in zweiter Priorität in der OeBA-Zone und Zentrumszone solche Standorte zu prüfen und erst danach innerhalb der Wohnzonen (W2, W3) sowie der Dorfkernzone.

4.17.6 Störfallvorsorge

Die Störfallrisiken sind in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen, damit die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden. Massgebend ist dazu die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ und die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die planerischen und baulichen Schutzmassnahmen rechtverbindlich festzulegen.

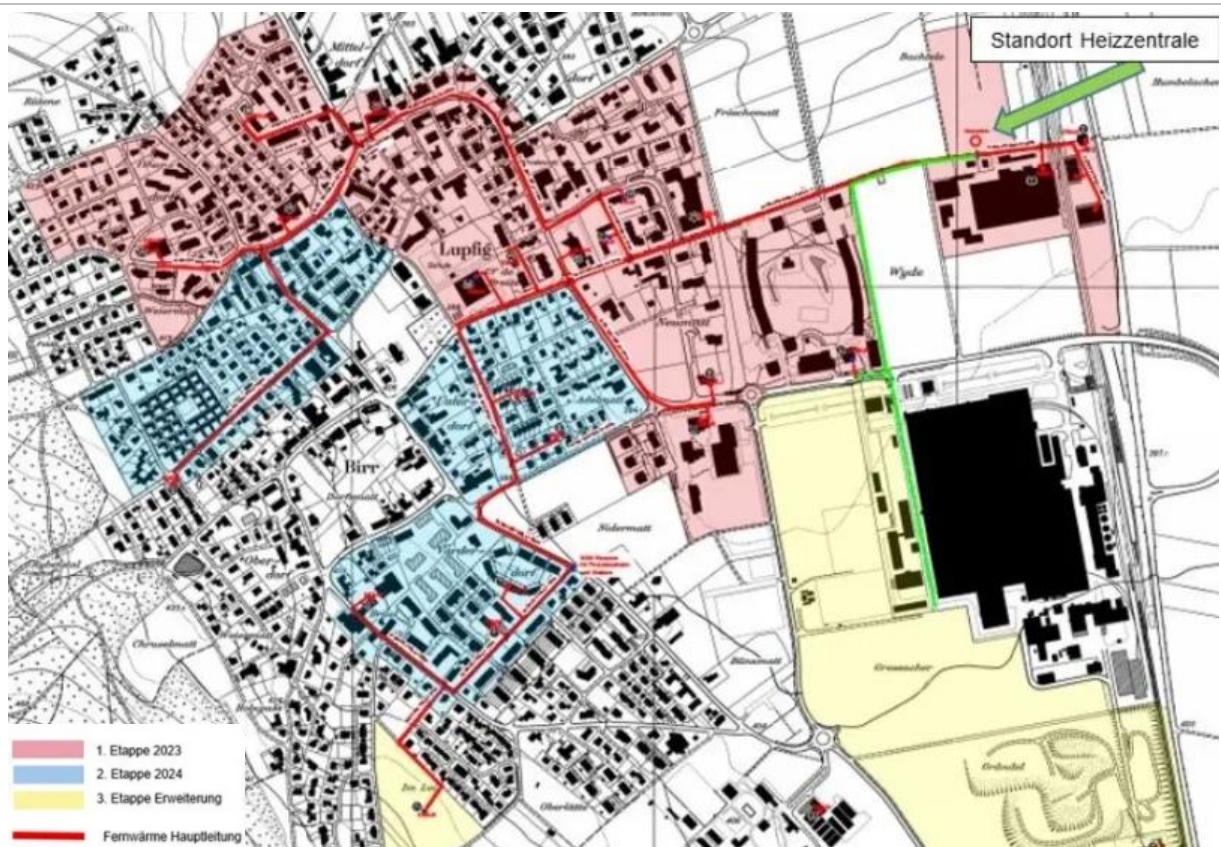
Im Siedlungsgebiet von Lupfig befindet sich die Fubag Metallveredelung AG mit einem Konsultationsbereich von 100 m. Im Osten der Gemeinde Lupfig liegt das Container Terminal Birrfeld der Bertschi AG sowie die Bahnstrecke der SBB mit einem Konsultationsbereich von 100 m. Die Chemia/Reliag hat im Zusammenhang mit der Teiländerung im Gebiet Bachtele (Aufzoning Gewerbezone in Industriezone) ebenfalls 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 Baugesuchverfahrens ist für die Chemia/Reliag die Risikorelevanz nochmals abzuklären und allfällige Massnahmen festzulegen.

4.17.7 Energie und Klimawandel

Gemäss Richtplankapitel E 1.1, Energiegesetz und Energieverordnung wird eine nachhaltige Energiestrategie festgelegt. Darin wird die Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima beschrieben. Das kantonale Energiegesetz ermöglicht es den Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu erstellen und in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbaren Energie einen aktiven Beitrag zu leisten. Die Gemeinden können die vorhandenen Energieträger räumlich sinnvoll koordinieren und günstige Voraussetzungen für die vermehrte Nutzung von Abwärme und erneuerbarer Energiequellen schaffen. Im Verfahren der Nutzungsplanung können die Gemeinden strengere energetische Anforderungen an Gebäude festlegen.

Beim Standort des neuen Werkhofs Birrfeld von Birr und Lupfig im Gewerbegebiet Bachtele entsteht ein Wärmeverbund Naturenergie Eigenamt, welche von der Brugger Energieversorgerin IBB geführt wird. Baustart war im Herbst 2022 und die Aufnahme der Wärmeverorgung erfolgt voraussichtlich im Sommer der Heizsaison 2023. Sie liefert die erneuerbare Wärme für die Raumheizung und das Warmwasser. Verwendet für die Heizkessel wird das Holz aus dem Forstbetrieb Birr-Lupfig. Realisiert werden soll eine Heizzentrale sowie ein Verteilnetz mit Leitungen zu den Haushalten. Das neue Verteilnetz im Zentrum der beiden Gemeinden Birr und Lupfig bringt die Wärme über isolierte, erdverlegte Fernleitungen zu den Haushalten. Erweiterungen können etappenweise umgesetzt werden. Über einen Wärmetauscher gelangt die Wärmeenergie schliesslich in die Häuser. Die fast vollständig CO₂-neutrale Wärmeproduktion leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (Umsetzung der Energiestrategie 2050 des Bundes).

Abbildung 27 Verteilnetz Wärmeverbund Naturenergie Eigenamt Birr-Lupfig



Quelle: <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/brugg>, 12.07.2021

In §44 (Energieeffizienz) wird festgehalten, dass ein Anschluss von Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und aufgrund von Aufwand und Ertrag zu prüfen ist. Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger zu achten. Die Massnahmen sind mit dem Baugesuch nachzuweisen und einzureichen.

Solaranlagen

Seit dem 1. Januar 2023 ist die revidierte kantonale Energieverordnung EnergieV (SAR 773.211) in Kraft. Diese verlangt gemäss §26a Abs. 1 EnergieV, dass beim Bauen neuer Gebäude auf dem Dach eine Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage zu erstellen ist, wenn die anrechenbare Gebäudefläche gesamthaft mehr 300 m² beträgt. Dies ist im vorliegenden Gestaltungsplan der Fall. Die Anlage muss gemäss Abs. 2 mindestens eine Fläche von gesamthaft 20% der anrechenbaren Gebäudefläche betragen. Diese Bestimmung gilt übergeordnet und ist unter den genannten Bedingungen anzuwenden.

Die Erstellung von Solaranlagen wird gemäss §49a BauV geregelt. Neue Solaranlagen sind baubewilligungs- oder meldepflichtig. Baubewilligungsfreie Solaranlagen sind dem Gemeinderat mit einem kantonalen Formular zu melden. Bei Baubewilligungspflicht ist das kantonale Formular zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.

Solaranlagen auf Gebäuden unter Substanzschutz oder in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Weilerzonen mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen, bedürfen einer Baubewilligung.

In §10 Abs. 10 der Dorfzone wird festgehalten, dass Solarwärmeanlagen und Solarstromanlagen bewilligungspflichtig sind. Sie sind annähernd flächenbündig und sorgfältig in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren. Eine homogene Farbigkeit ist Voraussetzung der Bewilligungsfähigkeit. Weiter wird gemäss §44 der neuen BNO definiert, dass bei Neubauten und/oder bewilligungspflichtigen Dachsanierungen der Einbau einer Solaranlage zu prüfen und diese Prüfung in einem Baugesuch nachzuweisen ist.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die Planhinweiskarte Tag für Lupfig zeigt, dass zum Teil innerhalb der Arbeitszone II (Industriezone im Gebiet Seebli) eine extreme Belastung und teilweise innerhalb des Siedlungsgebiets der Ortsteile von Lupfig und Scherz eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht. Die Planhinweiskarte Nacht für Lupfig liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von der südwestlichen und nordöstlichen Waldfläche in das Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt.

Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde Lupfig die Durchgrünung des Siedlungsgebietes sichern und fördern. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten. In der BNO werden dazu in den Arbeitszonen die Grünflächenziffer erhöht und in der Zentrumszone wie auch Wohnzone 3 die Grünflächenziffer eingeführt. Mit der in 3.4.6 beschriebenen Wegleitung zum Thema «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» werden ökologisch und gestalterisch hochwertige Grünanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes aktiv gefördert. Mit dem Förderprogramm für markante Einzelbäume, Baumreihen, Alleen und Hochstamm-Obstbäume wird dafür gesorgt, dass die zahlreichen Bäume in Lupfig erhalten bleiben und bei einem Verlust ersetzt werden. Die Gemeinde unterstützt dazu die EigentümerInnen bei der Pflege ihrer Bäume und bei Neupflanzungen. Zudem werden diverse Hecken im Siedlungsgebiet als Schutzobjekte im Kulturlandplan ausgewiesen.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes kann durch die Landschaftsschutzzone die Offenhaltung der Landschaft zur Gewährleistung der bestehenden Kaltluftströme gewährleistet werden.

4.17.8 Luftreinhaltung

Zur Verringerung der Luftbelastung durch den motorisierten Verkehr sind allfällige Einzonungen in erster Priorität in Gebieten vorzusehen, die bereits mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind oder neu erschlossen werden. Dasselbe gilt für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen wie Einkaufszentren, Sportanlagen usw. Für diese Nutzungen wären in den BNO-Vorgaben zur Erschliessung, Parkierung und umweltrechtlichen Massnahmen zu machen.

4.17.9 Elektromagnetische Strahlung

Gemäss Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen neue Bauzonen nur dort festgelegt werden, wo der Anlagengrenzwert (AGW) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann. Für Bauzonen, die vor Inkrafttreten der NISV eingezont wurden, werden keine Anforderungen für Bauzonen gestellt.

Entlang der Bahnlinie verläuft eine 132 kV-SBB-Freileitung, bei der in einem Abstand von ca. 25 m zur Trasseachse der Anlagengrenzwert eingehalten wird. Entlang der Autobahn bei der 220 kV-Hochspannungsleitung beträgt der Abstand für die Einhaltung des Anlagengrenzwerts ca. 55 m. Westlich des Waldrands wird zudem eine 380 kV-Freileitung geführt. Bei einem Abstand von ca. 70 m wird der Anlagengrenzwert ebenfalls eingehalten.

4.17.10 Lichtverschmutzung

Durch eine konsequente Umsetzung von §27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 und mit entsprechenden Vorschriften in der BNO können die Gemeinden mithilfe, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

In §58 der neuen BNO werden Vorschriften zu Leuchtreklamen und Lichtemissionen definiert.

4.17.11 Belastete Standorte und Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind in der Gemeinde Lupfig mehrere Betriebsstandorte (B), Ablagerungsstandorte (A) und Schiessanlagen (S) vorhanden.

Kat. Nr.	Typ	Lage	Status	Stand
AA4104.0130	B	Lupfig, Trottmattstrasse	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4104.0133	B	Lupfig, Hubelacherstrasse	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Historische Untersuchung
AA4104.0151-1	B	Lupfig, Hauserstrasse	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Sanierung
AA4104.0151-2	B	Lupfig, Hauserstrasse	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Technische Untersuchung
AA4104.0163	B	Lupfig, Dorfstrasse	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4104.0189	B	Lupfig, Hubelacherstrasse	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4113.0002-1	A	Scherz, Lättestude	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Historische Untersuchung
AA4114.0002-1	A	Scherz, Brand	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Historische Untersuchung
AA4104.0003-1	A	Lupfig, Fuchshaldenweg	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Technische Untersuchung
AA4104.0010-1	A	Lupfig, Langsamstig	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4104.0003-2	S	Lupfig, Fuchshaldenweg	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4113.0146	S	Scherz, Lättestude	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Technische Untersuchung

4.17.12 Abfall

Die Einwohnergemeinde Lupfig hat ein Abfallreglement vom 01.01.2018. In der BNO wird unter §50 (Abfallentsorgung) auf dieses verwiesen.

4.18 Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV).

Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird ein minimaler Abgabesatz von 20 % des Mehrwerts bei Einzonungen gefordert. Das Vorgehen für Festsetzung, Bezug und Verwendung ist im Baugesetz vorgegeben. Die Abgabe wird zwischen Kanton und Gemeinde zu je 50% aufgeteilt. Gemäss § 28a Abs. 2 BauG können die Gemeinden den Mehrwertabgabesatz auf max. 30% erhöhen. Der Gemeinderat kann bei Um- und Aufzonungen von den Grundeigentümern Mehrwertabgaben über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag verlangen.

Eine Ausnahme nach § 28a Abs. 4 lit. a BauG (Verzicht auf Mehrwertabgabe bei Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe) ist nur möglich, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient und gleichzeitig neu in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Keine Ausnahme ist zulässig, wenn das Grundstück neu beispielsweise in einer Kernzone oder einer Wohnzone liegt, zurzeit jedoch noch eine öffentliche Aufgabe erfüllt wird. Grund dafür ist, dass diese momentane Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe jederzeit der Zone entsprechend geändert werden könnte.

Für die beiden vorgezogenen Teiländerungen der OeBA-Zonen in eine Wohn- und Mischzone hat der Gemeinderat von Lupfig eine Mehrwertabgabe von 20% gemäss § 28a Abs. 1 BauG verlangt. Mit der Mehrwertabgabe ist somit bei der Baubewilligung oder beim Verkauf eine Abgabe von 20% des Mehrwerts zu leisten. Die Mehrwertabgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt.

Für zukünftige Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen beabsichtigt der Gemeinderat eine Erhöhung des Mehrwertabgabesatzes auf 30% gemäss § 28a Abs. 2 BauG. Dieses Anliegen wurde in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft und in §4 der neuen BNO festgehalten. Ebenfalls wird definiert, dass der Gemeinderat bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen, Umzonungen und Sondernutzungsplänen, die Mehrwert generieren, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung führen kann. Diese sich eventuell ergebende Ungleichbehandlung in Bezug auf die Abgabesätze nahm der Gemeinderat im Rahmen der vorgezogenen Teiländerungen der OeBA-Zonen in Rücksicht auf die beiden beteiligten Grundeigentümerinnen (reformierte Kirchgemeinde Birr und römisch-katholische Kirchgemeinde Brugg) als öffentlich-rechtliche Körperschaft, in Kauf.

Für die Einzonungen im Gebiet Munimatte wird nach Rücksprache mit dem kantonalen Steueramt eine Mehrwertabgabe zu erheben sein. Da jedoch aufgrund des Waldabstandes von 18 m keine grösseren Bauten und Anlagen gemäss §48 BauG innerhalb der vorgesehenen Einzonung realisiert werden können, wird die Mehrwertabgabe aufgrund der Einschränkung tendenziell tiefer ausfallen.

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt nach Rechtskraft der Festsetzungsverfügung fällig, sondern erst bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. In diesem konkreten Fall wäre es vertretbar, dass die Abgabe erst bei einer Bewilligung eines Bauvorhabens fällig wird, welches von der Einzonungsfläche abhängig ist (und z.B. nicht bei Sanierungen und geringfügigen An- und Umbauten am bestehenden Gebäude). Eine konkrete Regelung in diese Richtung wäre durch die Gemeinde zu prüfen (z.B. Festsetzungsverfügung).

Für die nachfolgenden Änderungen der Bauzone erfolgt eine Mehrwertabgabenschätzung beim kantonalen Steueramt:

Objektnummer im Änderungsplan	Gebiet	Parzelle	Fläche	Grundeigentümer	Von Zone	In Zone	Schätzungsantrag Bagatellgrenze von 80 m ² überschritten / keine Ausnahme
1	Munimatte	587	331	K. Hersche / A. Skorepa	LW	W2	Ja
1	Munimatte	589	341	Mez Regine Marianne	LW	W2	Ja
1	Munimatte	597	457	M.+P. Widmer	LW	W2	Ja
1	Munimatte	689	473	F.+ R.+ M. Leutwyler	LW	W2	Ja
22	Bodenacher	2090	1608	U.+K. Gasser	LW	D	Ja

4.19 Baulandmobilisierung und Baupflicht

Damit die verbleibenden unüberbauten Flächen in der nächsten Planungsperiode überbaut werden, werden im Planungsprozess griffige Massnahmen zur Baulandmobilisierung getroffen. Die meisten unüberbauten Grundstücke sind bereits erschlossen (baureif gemäss § 32 BauG). Für bereits eingezonte Grundstücke kann der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 2 BauG eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Für das grössere Gebiet mit Arealüberbauung an der Bahnhofstrasse / am Trafoweg besteht aktuell kein Bedarf für eine Baulandmobilisierung. Auch für weitere unbebaute Einzelparzellen besteht im Moment kein Bedarf für eine Baulandmobilisierung. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Für die vorgezogenen Teiländerungen der katholischen und reformierten Kirchgemeinde wurde eine Baupflicht verfügt. Es handelt sich um eine der Einzonung gleichgestellte Umzonung im Sinne von §28a Abs. 1 BauG, da die Grundstücke vor der Umzonung in einer Zone liegen, in welcher rein öffentliche Zweck zugelassen sind. Da die beiden Grundeigentümer eine zweckmässige und zeitnahe Überbauung beabsichtigen, wurde die Länge der Frist für das Gebiet der katholischen Kirche auf 5 Jahre und für das Gebiet der reformierten Kirche auf 10 Jahre festgelegt.

In Bezug auf die Arbeitszonenreserven ist für die beiden grösseren Arbeitszonenreserven in den Gebieten Bachtele und Reichhold von einer zeitnahen Überbauung innert 5 bis 10 Jahren auszugehen. Für die weiteren Reserven ist von einer Mobilisierung der Flächen innert 15 Jahren auszugehen. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht für die Reserven kein Bedarf für eine Baulandmobilisierung. Der Gemeinderat kann jedoch von der Baulandmobilisierung Gebrauch machen.

Die Baupflichtverfügung kann nur mittels Beschwerde angefochten werden und wird im Grundbuch angemerkt, wobei dem Grundeigentümer vor Erlass der Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, erhebt der Gemeinderat eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts. Die Einnahmen werden gemäss den Bestimmungen über die Zweckbindung der Erträge aus der Mehrwertabgabe in der BNO verwendet.

Die detaillierte Erläuterung der Baupflicht für die Wohn- und Mischzonen sowie Arbeitszonen ist in der separaten Beilage des Handlungsprogramms Innenentwicklung (vgl. Beilage A.3) erläutert.

4.20 Baubegriffe und Messweisen IVHB

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schweizweit zu vereinheitlichen. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2011 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen. Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren.

Ziel der Gemeinde Lupfig war es, die neuen Begriffe möglichst ohne materielle Änderungen zu übernehmen. Die Anpassung der BNO auf die neuen Vorgaben der IVHB führt denn auch primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Im Zusammenhang mit der Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sind die in der heutigen BNO verwendeten Begriffe «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» mit den neuen Begriffen der IVHB «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» zu ersetzen. Das neue Recht verlangt, dass von den folgenden drei Definitionen mindestens ein Mass in der BNO festgelegt wird:

- Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- Vollgeschosse (IVHB 6.1)

Rechtskräftige BNO

Die Gemeinde Scherz hat in der revidierten BNO von 2017 die Begriffe und Messweisen bereits an die IVHB angepasst. Sie hat die Begriffe Vollgeschoss und Gesamthöhe übernommen. Die Gemeinde Lupfig hat neben der Vollgeschosse auch die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) und die Firsthöhe (Gesamthöhe) definiert. Gemäss §28 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Lupfig ist im Rahmen von Arealüberbauungen in den möglichen Zonen Z, MF und W2 eine Erhöhung der Geschosshöhe nicht gestattet. Die Gemeinde Scherz hat gemäss §27 der rechtskräftigen BNO festgelegt, dass im Rahmen von Arealüberbauungen in der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden kann, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

Tabelle 11 Höhenmasse der rechtskräftigen BNO

Bauzone	Vollgeschoss		Gebäudehöhe (Ortsteil Lupfig)	Firsthöhe (Ortsteil Lupfig) Gesamthöhe* (Ortsteil Scherz)	
	Zonen- übersicht	Arealüber- bauung		Zonenüber- sicht	Arealüber- bauung
Dorfzone Scherz	2 x	-	-	13.00 m x*	-
Dorfkernzone Lupfig	2	-	7.50 m	12.50 m	-
Zentrumszone	o	-	o	18.00 m	-
Wohnzone 2 Scherz	2	3	-	10.00 m*	13.00 m*
Wohnzone 2 Lupfig	2	-	7.50 m	10.00 m	-

Bauzone	Vollgeschoss		Gebäudehöhe (Ortsteil Lupfig)	Firsthöhe (Ortsteil Lupfig) Gesamthöhe* (Ortsteil Scherz)	
Wohnzone MF	3	-	-	14.00 m	-

x = Die mit «x» bezeichneten Masse gelten als Richtwert

o = Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest

Neue BNO

In der neuen BNO werden die Begriffe Vollgeschosse und Gesamthöhe übernommen (analog zur BNO Scherz) und die Baubegriffe gemäss IVHB übernommen. Die Masse wurden überprüft und neu festgelegt. Die Vollgeschosszahl bleibt unverändert und wird übernommen.

Die Gesamthöhe entspricht in etwa der heutigen Firsthöhe, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird und der untere Punkt auch im Gebäudeinnern liegen kann.

Die Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird.

In vergleichbaren Gemeinden werden üblicherweise Fassadenhöhen im Bereich von 7 m bis 8 m und Gesamthöhen im Bereich von 10 m bis 12 m definiert. Die rechtskräftigen Höhenmasse haben sich bewährt und werden somit übernommen.

Die bestehende Vorschrift der rechtskräftigen BNO von Scherz bezüglich der Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses im Rahmen von Arealüberbauungen in der Wohnzone 2, wird übernommen und wie bisher für die Wohnzone 2 festgelegt. Ebenfalls wird in der neuen BNO festgelegt, dass im Rahmen von Arealüberbauungen in der Wohnzone 3 und in der Zentrumszone ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist.

Tabelle 12 Höhenmasse der neuen BNO

Bauzone	Vollgeschosse		Gesamthöhe	
	Zonen- übersicht	Arealüber- bauung	Zonen- übersicht	Arealüber- bauung
Dorfzone	2	-	13.00 m	-
Zentrumszone	o	-	18.00 m	21.00 m
Wohnzone 2	2	3	10.00 m	13.00 m
Wohnzone 3	3	4	14.00 m	17.00 m

o = Die mit «o» bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest

Die Bezeichnung «x» (Masse gelten als Richtwert) wird in der der Dorfzone aufgehoben, da gemäss der Gemeinde ein fix geltender Wert als zweckmässig erachtet wird.

In den Wohn- und Mischzonen sind Flachdachbauten und somit Attikageschosse gemäss §53 (Dachgestaltung) in der neuen BNO nicht zugelassen. Der Ortscharakter wird damit gewahrt und die Bauten treten nicht zu prägnant in Erscheinung. In den Dorfzonen sind auf Hauptbauten grundsätzlich nur Satteldächer zugelassen.

4.20.1 Flugsicherheit, Bewilligung durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL)

Für die Flugplatzzone Birrfeld gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Luftfahrt (LFG), die Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) sowie das entsprechende Objektblatt Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL).

Gemäss Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur in der Luftfahrt müssen sämtliche Bauten und Anlagen sowie Pflanzen im Bereich mit Hindernisbegrenzung durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL bewilligt werden.

In §29 der neuen BNO wird neu eine Vorschrift zur Flugplatzzone Birrfeld erfasst, welche die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen regelt.

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten



5.1 Übersicht Bauzonenplan

Dorfteil	Nutzungszone	Paragraph
Lupfig und Scherz	Dorfzone D	BNO § 10
Lupfig	Zentrumszone Z	BNO § 11
Lupfig und Scherz	Wohnzone W2	BNO § 12
Lupfig	Wohnzone W3	BNO § 12
Scherz	Arbeitszone AI (Gewerbe)	BNO § 13
Lupfig	Arbeitszone AII (Industrie)	BNO § 14
Lupfig und Scherz	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	BNO § 15
Lupfig	Grünzone Gr	BNO § 16
Überlagerte Festlegung		
Lupfig	Gestaltungsplanpflicht	BNO § 5 Abs. 3/4
Scherz	Bereiche für Arealentwicklung	BNO § 5 Abs. 2
Scherz	Bereich Abweichung traditionelle Bauweise	BNO § 10 Abs. 13
Scherz	Bereich Strassenraumgestaltung	BNO § 10 Abs. 14
Scherz	Bereich für Klein- und Anbauten	BNO § 10 Abs. 15
Lupfig	Zone mit höherer Immissionstoleranz	BNO § 12 Abs. 6
Lupfig	Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr	BNO § 14 Abs. 5
Lupfig und Scherz	Gewässerraumzone gemäss BauG	BNO § 22
Lupfig	Gewässerraumzone Festlegung Gemeinde	BNO § 22 Abs. 4
Lupfig und Scherz	Hochwassergefahrenzone HWZ1, Fliesstiefen bis 0.5m	BNO § 31
Schutzobjekte		
Lupfig und Scherz	Hecken, Feld- und Ufergehölze	BNO § 24
Lupfig und Scherz	Einzelbäume, Baumreihe, Baumgruppe	BNO § 24
Lupfig und Scherz	Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	BNO § 25
Lupfig und Scherz	Kulturobjekt	BNO § 27
Orientierungsinhalt		
	Natur- und Landschaftsinventar	
	Wald	
	Gewässer	
	Fliessgewässer offen / eingedolt	
Lupfig und Scherz	Flächen mit Restgefährdung Hochwasser	BNO § 31 Abs. 4
	Kantonales Denkmalschutzobjekt	
	Historischer Verkehrsweg	
	Wanderweg	
	Kantonaler Radweg	
	Rechtskräftiger Sondernutzungsplan	
	Gemeindegrenze Lupfig	
	Gemeindegrenze Scherz / Lupfig altrechtlich	
	Hochspannungsleitung Axpo	
	Bauzonengrenze	
	Amtliche Vermessung (Stand: Februar 2023)	
Lupfig	Vorgezogene Teiländerungen (Bachtele, ref./kath. Kirche)	

5.1.1 Übersicht Änderungen Bauzonenplan

Der Bauzonenplan des Ortsteils Scherz wird aufgrund der Ortsplanungsrevision im Jahr 2017 und der damit verbundenen Planbeständigkeit grösstenteils übernommen (mit Ausnahme der Änderungen Nr. 21 und 22). Im Folgenden wird auf die wichtigsten Änderungen in den beiden Bauzonenplänen der beiden Dorfteile eingegangen. Auf die Umzonungen von Bauzonen innerhalb von Strassen wird im Folgenden nicht eingegangen. Diese sind im Änderungsplan Bauzonen ersichtlich.

Lupfig – Munimatte (Änderung Nr. 1)



Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

Die bestehenden Erschliessungsanlagen der Parzellen 587, 569, 587 und 689 und der Waldweg befinden sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Landwirtschaftszone. Sie sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, stehen aber unter Besitzstandgarantie. Zur Legalisierung der bestehenden Erschliessungsanlagen werden die Teilflächen in der Landwirtschaftszone der Wohnzone 2 zugewiesen.

Des Weiteren ist der Waldweg (Parzelle 783) gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nicht eingezont. Ein Grundstück muss baureif sein, d. h. in eine entsprechende Bauzone eingezont und erschlossen sein. Deshalb wird die Zonenrandstrasse des Waldwegs zur Erschliessung der Bauzonen eingezont und ebenfalls der Wohnzone 2 zugewiesen. Eine Sanierung des Waldweges inklusive der Erneuerung von Werkleitungen würden ansonsten durch die Bestimmungen des Landwirtschaftsgesetzes (LwG) erschwert werden.


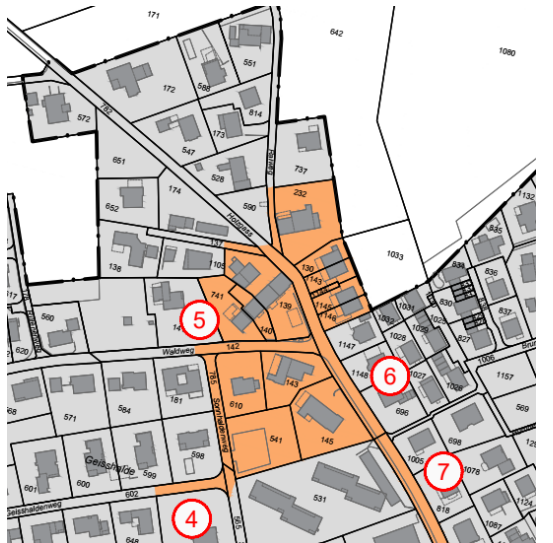
Aufgrund des Waldabstandes von 18 m können innerhalb der Einzonungsfläche keine grösseren Bauten und Anlagen gemäss §48 BauG realisiert werden. Jedoch kann die durch die Einzonung generierte zusätzliche Ausnützung ausserhalb des Waldabstandes von 18 m innerhalb der bestehenden Wohnzone 2 für die Erstellung von grösseren Bauten und Anlagen verwendet werden.

Lupfig – Gewässerparzelle Tranngabenbach (Änderung Nr. 2)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

Die ausparzellierte Gewässerparzelle des Tranngabenbachs innerhalb der Wohnzonen 2 und 3 wird der Grünzone zugewiesen. Die Gewässerparzelle liegt innerhalb des Gewässerraums, in dem sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts richtet.



Lupfig – Umzonung Holzgasse (Änderung Nr. 5)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

Aktuell werden die Liegenschaften innerhalb der Dorfzone im Gebiet Holzgasse nicht gewerblich genutzt und sollen auch zukünftig nicht gewerblich genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Bestandesbauten besteht auch aus ortsbildspezifischen Gründen keine Notwendigkeit für einen Erhalt der Dorfzone, weshalb eine Umzonung in die Wohnzone W3 vorgesehen wird. Diese weist eine vergleichbare Ausnützung auf (0.6 im Vergleich zu 0.7 in der Dorfzone).

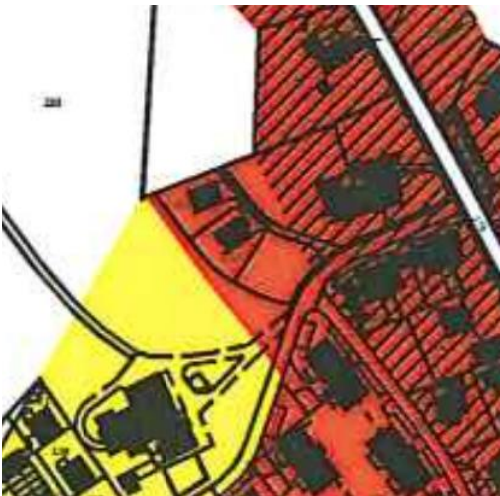

In diesem Zusammenhang werden auch die W2-Parzellen 541 und 610 mit dem Sonnhaldenweg einbezogen, um eine raumplanerisch zweckmässige Abgrenzung zu erreichen.

Lupfig – Parzellen 1015 und 1016 (Änderung Nr. 10)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	


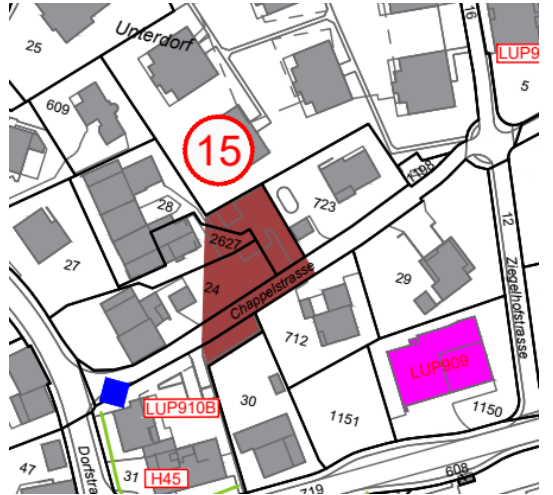
Die Teilflächen der Dorfzone innerhalb der Parzellen 1015 und 1016 wird aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur parzellenscharf der Wohnzone 2 zugewiesen.

Lupfig – Parzellen 1130, 1137 und 233 (Änderung Nr. 11)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

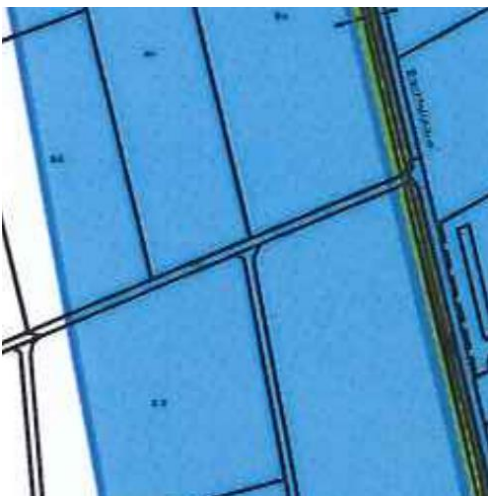
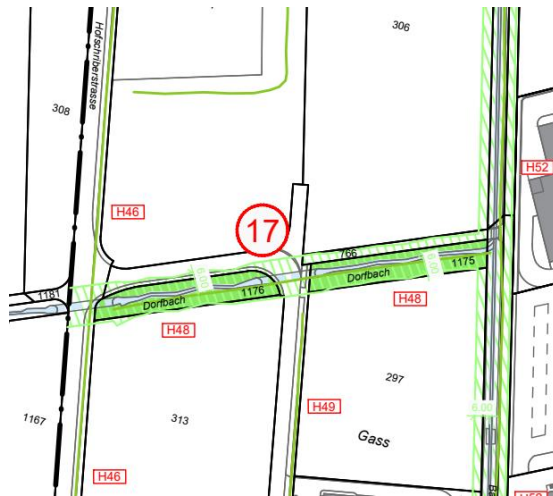
Die Teilflächen der Wohnzone 3 innerhalb der Parzellen 1130, 1137 und 233 wird aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur parzellenscharf der Wohnzone 2 zugewiesen.

Lupfig – Parzellen 24, 28, 31, 716, 2627 (Änderung Nr. 15)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	



Die Teilflächen der Wohnzone 3 innerhalb der Parzellen 24, 28, 31 und 2627 werden aufgrund der bestehenden Liegenschaften, welche einen Dorfzonencharakter aufweisen, parzellenscharf der Dorfzone zugewiesen. Die angrenzende Chappelstrasse wird ebenfalls der Dorfzone zugeteilt.

Lupfig – Parzelle 1175 und 1176 (Änderung Nr. 17)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

Die ausparzellierte Gewässerparzelle des Dorfbachs innerhalb der Arbeitszone II wird der Grünzone zugewiesen. Die Gewässerparzellen liegen innerhalb des Gewässerraums, in dem sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts richtet.

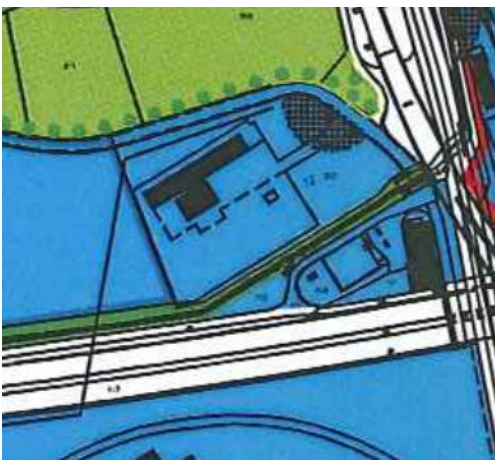

Lupfig – Arbeitszonen Chrüzester und Station Birrfeld (Änderung Nr. 18 und 19)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

Im Rahmen einer vorgezogenen Teiländerung wurde das Gewerbegebiet «Bachtele» aufgezont und von der Gewerbezone (Arbeitszone I) der Industriezone (Arbeitszone II) zugewiesen. Zudem wurde für das Gebiet die Festlegung Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr definiert. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die verbleibenden Gewerbezone-Flächen entlang der Bahnhofstrasse und der Bahnlinie überprüft und zur Stärkung des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts ESP Eigenamt von kantonaler Bedeutung und des Industriegebiets einheitlich und gesamthaft der Arbeitszone II zugewiesen. Eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und den involvierten Grundeigentümer zur Abschöpfung des Mehrwertes bleibt vorbehalten.

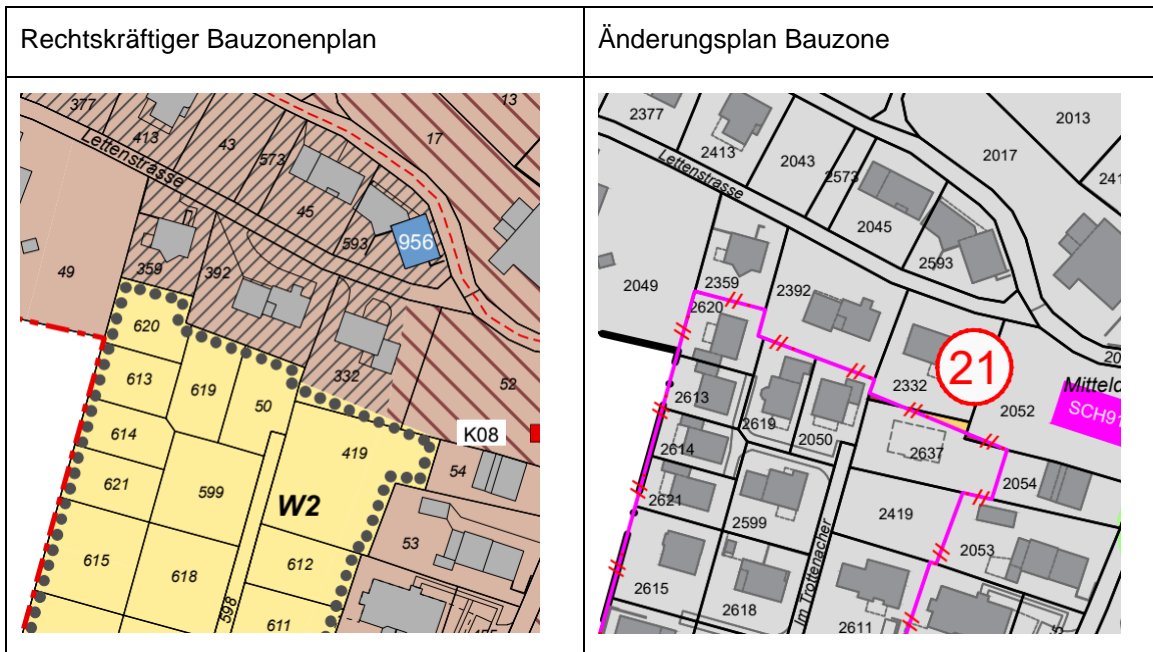
Die Arbeitszone I im Ortsteil Scherz ist somit die einzig verbliebene Gewerbezone in der Gemeinde Lupfig.

Lupfig – Arbeitszonen Chrüzester und Station Birrfeld (Änderung Nr. 20)

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

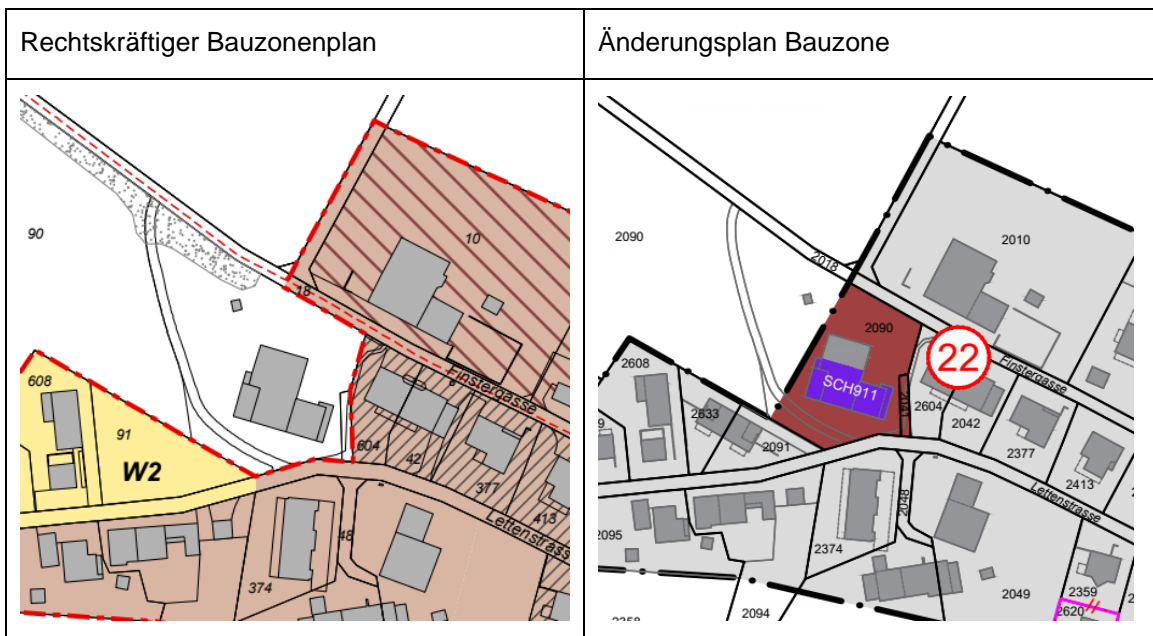
Die ausparzellierte Gewässerparzelle des Scherzbachs innerhalb der Arbeitszone II wird der Grünzone zugewiesen. Die Gewässerparzellen liegen innerhalb des Gewässerraums, in dem sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts richtet.

Scherz – Parzellen 2052, 2332 und 2637 (Änderung Nr. 21)



Im Gebiet des Gestaltungsplanperimeters Trothenacher wird im Bereich der Parzellen 2052, 2332, 2637 die Bauzonenabgrenzung bereinigt und parzellenscharf abgegrenzt. Dazu werden Teilflächen der Wohnzone 2 innerhalb der Parzellen 2332 und 2052 neu der Dorfzone zugewiesen. Zudem wird eine Teilfläche der Dorfzone innerhalb der Parzelle 2637 neu der Wohnzone 2 zugeteilt.

Scherz – Einzonung Parzelle 2090 in die Dorfzone (Änderung Nr. 22)





Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Teileinzonung der Parzelle 2090 gemäss Beschluss 3.5 lit a, Kapitel S1.2 des Richtplans vollzogen werden kann. Diese wäre kompensationslos möglich. Es handelt sich dabei um den sogenannten Anordnungsspielraum, welcher unter nachfolgenden Rahmenbedingungen anwendbar ist:

- kleinflächige Einzonungen nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal
- zweckmässige Zonenabgrenzung
- direkt angrenzend an Bauzone
- eng umfahren der Einzelbauten für Festlegung der Bauzonengrenze
- keine Erweiterung des weitgehend überbauten Gebiets.

Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen wird eine Teileinzungung der Liegenschaft in die Dorfzone angestrebt. Hauptargument ist, dass das Gebäude von drei Seiten der Bauzone (Dorfzone und Wohnzone W2) umschlossen ist und durch die Einzungung keine einseitige Erweiterung, sondern ein klar erkennbarer Abschluss des Siedlungsgebiets resultiert. Durch die Bauzonenabgrenzung besteht nun ein Gebäudeabstand zur Bauzonengrenze von knapp 3 m. Auf eine Fortsetzung der Überlagerung „Abweichung gemäss § 10 Abs. 13 BNO“ wird verzichtet.

Ein weiteres Argument für eine Einzungung liegt im bestehenden, rechtskräftigen Volumenschutz der Gebäudeteile Nr. 1037 und 37 vor. Ein Volumenschutzobjekt ausserhalb des Siedlungsgebietes tangiert gemäss Einschätzung des zuständigen Planungsbüros den Trennungsgrundsatz von Baugebiet und Nicht-Baugebiet, da ein generelles Recht auf Neubau im bestehenden Volumen grundeigentümerverbindlich gesichert wird, obwohl das Gebäude ausserhalb des Siedlungsgebietes liegt. Entsprechend kann mit der Einzungung zu einer Lösung dieser Grundsatzproblematik beigetragen werden.

Lupfig – Ergänzung Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr

Rechtskräftiger Bauzonenplan	Änderungsplan Bauzone
	

Im Rahmen der Teiländerung «Aufzoning Gewerbegebiet Bachtele» (Genehmigung vom 09.03.2022) wurde das Gebiet von der Arbeitszone I in die Arbeitszone II aufgezont und gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. b) zusätzlich als Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr festgelegt. Diese Festlegung wurde für die weiteren Arbeitszonengebiete von Lupfig in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ebenfalls geprüft. Basierend auf dem kantonalen Kapazitätsnachweis Eigenamt wurden die weiteren Arbeitszonengebiete ebenfalls als Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr definiert (siehe Kapitel 4.8.6, Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehr).

5.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan

Landwirtschaftszone		
	Landwirtschaftszone	BNO § 17
Schutzzonen im Kulturland		
	Feuchtstandort	BNO § 19
	Magerwiese	BNO § 19
	Trockenstandort	BNO § 19
Überlagerte Schutzzonen		
	Landschaftsschutzzone	BNO § 20
	Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	BNO § 20 Abs. 4
	Naturwaldgemässe Bestockung	BNO § 21
	Altholzinsel / Naturwaldreservat	BNO § 21
	Gewässerraumzone BauG	BNO § 22
	Gewässerraumzone Festlegung Gemeinde	BNO § 22
	Gewässerraum Dolungen	BNO § 22
	Verzicht Gewässerraum	BNO § 22
Schutzobjekte (Natur- und Kulturobjekte)		
	Geschützter Waldrand	BNO § 24
	Hochstammentwicklungsgebiete (Ortsteil Scherz)	BNO § 24
	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen, Alleen	BNO § 24
	Hecken, Feld- und Ufergehölze	BNO § 24
	Trockenmauer	BNO § 24
	Aussichtslage / Aussichtspunkt	BNO § 24
	Weiteres Naturobjekt	BNO § 24
	Grenzstein	BNO § 27
	Weiteres Kulturobjekt	BNO § 27
Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG		
	Flugplatzzone Birrfeld (F)	BNO § 29
	Materialabbauzone (M)	BNO § 30
Orientierungsinhalt		
	Natur- und Landschaftsinventar	
	Fruchtfolgefläche / Wald	
	Gewässer	
	Grundwasserschutzzone	
	Fliessgewässer offen / eingedolt	
	Historischer Verkehrsweg	
	Wanderweg / Kantonaler Radweg	
	Hochstammentwicklungsgebiete (Ortsteil Lupfig)	
	Hochspannungsleitung Axpo	
	Gemeindegrenze Lupfig	
	Gemeindegrenze Scherz / Lupfig altrechtlich	
	Bauzonengrenze	
	Amtliche Vermessung (Stand: Februar 2023)	
Lupfig	Vorgezogene Teiländerungen (Materialabbaugebiete)	

5.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Als Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dient die Muster-BNO (M-BNO) des Kantons (Stand: Oktober 2019). Der Entwurf der neuen BNO wird zur Orientierung mit der Muster-BNO verglichen und in einer synoptischen Darstellung der rechtskräftigen BNO gegenübergestellt.

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche in der neuen Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt wurden. Grundsätzlich wurde sie gemäss kantonaler Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) umgesetzt. Weiter wurden die aktuellen Bedürfnisse und Ziele sowie die Erfahrung in der Anwendung der bisherigen BNO berücksichtigt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 1	Geltungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> Bestimmung, in welchen Bereichen die BNO anwendbar ist.
§ 2	Übergeordnetes Recht	<ul style="list-style-type: none"> Das übergeordnete Recht geht dem kommunalen Recht vor.
§ 3	Planungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Mit den Planungsgrundsätzen in der BNO werden Ziele für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren definiert. Sie basieren auf dem REL.
§ 4	Mehrwertabschöpfung	<ul style="list-style-type: none"> Regelung, wann eine vertragliche Mehrwertabschöpfung von Planungsvorteilen zum Tragen kommt. Der Gemeinderat kann die Abgabe verfügen, wenn kein Vertrag zu Stande kommt. Es ist eine rechtsgleiche Praxis durch die Gemeinde anzuwenden. Der Abgabesatz der Mehrwertabgabe bei Einzonungen wird geregelt.
§ 5	Sondernutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> Spezifische Vorgaben für zur Förderung der Siedlungsqualität in den einzelnen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, Etappierung ermöglicht, energetische Mindestanforderungen sind zu übertreffen.
§ 6	Räumliches Entwicklungsleitbild	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL).
§ 7	Weitere Planungsinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> Möglichkeit für Gemeinderat, weitergehende nicht grundeigentümerverbindliche Konzepte, Inventare oder Richtpläne zu erstellen.
§ 8	Inventare, Grundlagenpläne	<ul style="list-style-type: none"> Die Bestimmung weist verweist auf die Behördenverbindlichkeit von allfälligen Inventaren.
§ 9	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> Die Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Bauzonen sowie deren Baumasse und Nutzungsziffern. Die Gesamthöhe ersetzt Firsthöhe Die Regelung der Höhe erfolgt neu über die Geschossigkeit und die Gesamthöhe. Die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) wird nicht mehr aufgeführt.
§ 10	Dorfzone	<ul style="list-style-type: none"> In der Dorfzone steht die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des dörflichen Charakters sowie die Pflege und Verbesserung des Ortsbildes im Vordergrund. Präzisierung der Vorschriften bzgl. Neu- und Ersatzbauten, Umbauten, Umnutzungen und Dachgestaltung
§ 11	Zentrumszone	<ul style="list-style-type: none"> Die Zentrumzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines regionalen Subzentrums. Sie ist bestimmt für Mischnutzungen.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 12	Wohnzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vorschriften der beiden Wohnzonen werden harmonisiert. Die W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 5 Wohneinheiten bestimmt. Die W3 ist ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser bestimmt.
§ 13	Arbeitszone I	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Arbeitszone AI ist für mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungen sowie Bürobauten bestimmt. Die einzige Gewerbezone befindet sich im Ortssteil Scherz.
§ 14	Arbeitszone II	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Arbeitszone II ist für grossgewerbliche und industrielle Bauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Industriezonen befinden sich ausschliesslich im Ortsteil Lupfig.
§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist für Bauten und Anlagen von öffentlichem Interesse bestimmt.
§ 16	Grünzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grünzone dient dem Schutz und der Freihaltung der Bäche und ihrer Umgebung und der Gliederung des Baugebietes.
§ 17	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt.
§ 18	Bauten in der Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Bauten in der LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen.
§ 19	Naturschutzzonen Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die rechtskräftigen Naturschutzzonen werden übernommen und gemäss den Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung und des Natur- und Landschaftsinventars werden zusätzliche Zonen ausgeschieden. ▪ Unterteilung Magerwiesen, Feuchtstandorte und Trockenstandorte
§ 20	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die rechtskräftige Landschaftsschutzzone werden übernommen und gemäss den Landschaften von kantonaler Bedeutung werden zusätzliche Zonen ausgeschieden.
§ 21	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die rechtskräftigen Naturschutzzonen im Wald werden übernommen und gemäss den Naturschutzzonen im Wald von kantonaler Bedeutung werden zusätzliche Zonen ausgeschieden. ▪ Es wird zwischen folgenden Zonenarten unterschieden: <ul style="list-style-type: none"> - Naturwaldgemässe Bestockung - Altholzinsel / Naturwaldreservat
§ 22	Gewässerraumzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Festlegung der Gewässerräume wird mit Ausnahme des Süssbachs gemäss §127 BauG vorgenommen. Für den Süssbach wird ein Gewässerraum von 14 m festgelegt.
§ 23	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit dieser Bestimmung wird der Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern festgelegt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 24	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einzelobjekte werden gemäss dem aktualisierten Natur- und Landschaftsinventar umgesetzt. ▪ Es werden folgende Objektarten unterschieden: <ul style="list-style-type: none"> - Hecken mit Pufferstreifen - Hochstammentwicklungsgebiete (Ortsteil Scherz) - Geschützter Waldrand - Einzelbaum, Baumreihen, Baumgruppen - Aussichtspunkt / Aussichtslage - Trockenmauer - Weitere Naturobjekte
§ 25	Substanzschutz / Volumenschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Schutz von Substanz- und Volumenschutzobjekten erfolgt auf Grundlage des Bauinventars.
§ 26	Ensembleschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Ensembleschutzzone soll auf Grundlage des Bauinventars das Ensemble der Wohnbaugenossenschaftssiedlung „Auf dem Höli“ im Ortsteil Scherz geschützt werden.
§ 27	Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einzelobjekte werden gemäss aktualisiertem Bauinventar als Kulturobjekte umgesetzt.
§ 28	Wiederherstellungspflicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiederherstellungspflicht auf eigene Kosten bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung geschützter Objekte
§ 29	Flugplatzzone Birrfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Flugplatzzone Birrfeld wird die Zulässigkeit der Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Flugplatzbetrieb geregelt.
§ 30	Materialabbauzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Materialabbauzone regelt die Kiesentnahme in den Gebieten Lindenacher-Ost und Humbelacher-Langsamtig.
§ 31	Hochwassergefahrenzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Siedlungsgebiet wird der Hochwasserschutz mit dem Vorschriftenmodell geregelt. Dabei wird die Hochwassergefahrenzone 1 und Flächen mit Restgefährdung Hochwasser ausgedehnt.
§ 32	Grenz- und Gebäudeabstände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der grosse Grenzabstand darf nicht unterschritten werden.
§ 33	Reduktion des Gebäudeabstands	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bestimmung regelt die Reduktion des Gebäudeabstands.
§ 34	Strassenabstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In dieser Bestimmung werden die Strassenabstände spezifisch geregelt.
§ 35	Grenzabstände innerhalb der Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In dieser Bestimmung werden die Grenzabstände innerhalb der Bauzone spezifisch geregelt.
§ 36	Abstände gegenüber dem Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In dieser Bestimmung werden die Abstände gegenüber dem Kulturland spezifisch geregelt.
§ 37	Ausnützungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen werden bei der Herleitung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 38	Grünflächenziffer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Wegleitung zum Thema «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» mit Angaben zur anrechenbaren Grünfläche und zur Bonusregelung (Bonuselemente) kann der Gemeinderat die anrechenbare Grünfläche in m² in den Arbeitszonen und in der Zentrumszone reduzieren. Die festgelegte Grünflächenziffer (GZ) kann dadurch jedoch nicht reduziert werden.
§ 39	Nutzungsbonus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Bestimmung werden mittels eines Nutzungsbonus Anreize zur unterirdischen Anordnung von Pflichtparkplätzen geschaffen. Zudem soll die Realisierung von unbeheizten Wintergärten vereinfacht werden.
§ 40	Arealüberbauungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Mindestfläche für Arealüberbauungen werden in den möglichen Zonen Z, W2 und W3 einheitlich auf 2000 m² festgelegt. ▪ In der Zone W2 ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, sofern nicht ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird. ▪ In der Zone W3 ist ein zusätzliches Geschoss zulässig. In der Zentrumszone legt der Gemeinderat die Anzahl Vollgeschosse im Einzelfall fest.
§ 41	Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Bestimmung wird die Abgrabung im Zusammenhang mit der Fassadenlänge geregelt.
§ 42	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat hat bei im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen gewisse Befugnisse.
§ 43	Allgemeine Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.
§ 44	Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In dieser Bestimmung wird die Energieversorgung und Effizienzsteigerung geregelt. ▪ Ein Anschluss mit Fernwärme ist zu prüfen. ▪ Es ist eine energiesparende und wertigkeitsgerechte Nutzung der verfügbaren Energie sowie auf die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen zu achten. ▪ Bei Neubauten und/oder bewilligungspflichtigen Dachsanierungen ist der Einbau einer Solaranlage zu prüfen und diese Prüfung im Baugesuch nachzuweisen.
§ 45	Ausrichtung der Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität.
§ 46	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Passus, welcher dem Gemeinderat die Möglichkeit bietet, den Bezug von Räumen zu verweigern, wenn Anforderungen nicht erfüllt sind.
§ 47	Anordnung der Parkfelder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit der Bestimmung wird die Anordnung und Einpassung der Parkfelder in die Umgebung bestimmt. In den Arbeitszonen und Zone W3 sind die Parkfelder möglichst unterirdisch anzulegen. Der Gemeinderat kann die unterirdische Anlegung auch verfügen. Weiter kann der Gemeinderat eine monetäre

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
		Parkplatzbewirtschaftung verfügen. In der Zone A II gilt eine Obergrenze für Parkfelder (Maximalwert der Norm gemäss §43 BauV)
§ 48	Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Bestimmung werden Anlagen mit grösserem Verkehrsaufkommen zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts verpflichtet, sofern mehr als 50 Arbeitsplätze oder grössere Verkehrserzeuger (mehr als 500 Fahrten pro Tag) durch Neubauten, Nutzungserweiterungen oder Umnutzungen entstehen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Ausfahrtsbeschränkungen für die ASP in der Arbeitszone II erlassen.
§ 49	Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> Die Grösse der Flächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die notwendigen Flächen können auch mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden. Alternativ zu einem Gemeinschaftsraum innerhalb des Gebäudes kann bei Mehrfamilienhäusern ab acht Wohnungen ein gedeckter Begegnungsraum im Freien (z.B. überdachter Kinderspielplatz oder Gemeinschaftsanlage für Freizeitbeschäftigungen) erstellt und dafür freigehalten werden.
§ 50	Abfallentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Die Abfallentsorgung richtet sich nach dem Abfallreglement der Gemeinde Lupfig.
§ 51	Gestaltung öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> Neuer Passus zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes und zur Aufwertung der Aufenthaltsflächen.
§ 52	Allgemeine Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> In dieser Bestimmung wird geregelt, welche zusätzlichen Unterlagen der Gemeinderat bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen kann. Die Beurteilungskriterien sind gemäss §15e BauV geregelt.
§ 53	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> Zur besseren Übersicht werden in dieser Vorschrift sämtliche Anforderungen an die Dachgestaltungen und Dachneigungen zusammengefasst.
§ 54	Umgebungsgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> Der Umgebungsgestaltung kommt mit der Innenentwicklung erhöhter Stellenwert zu. Diese hat den Zielen und Grundsätzen der Wegleitung Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer der Gemeinde Lupfig zu entsprechen. Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sind im Bauprojekt auszuweisen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Wildpflanzen zu verwenden.
§ 55	Ruinen, Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> Beschädigte Gebäude sind innert 2 Jahren abzutragen.
§ 56	Einwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> In dieser Vorschrift werden allgemeine Umweltschutzbestimmungen geregelt.
§ 57	Mobilfunkantennen	<ul style="list-style-type: none"> Mit dieser Vorschrift wird das Kaskadenmodell hinsichtlich der Prüfung geeigneter Mobilfunkstandorte innerhalb des Siedlungsgebietes geregelt.

§ BNO-Entwurf	Thema	Erläuterungen
§ 58	Lichtemissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regelung zur Vorbeugung des Verlusts der Nachtlandschaft (Lichtverschmutzung). Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit von Mensch und Natur, insbesondere den Vögeln, schaden.
§ 59	Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen eine Kommission mit beratender Funktion bestellen und externe Fachstellen beiziehen.
§ 60	Fachgutachten durch Fachberater	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gemeinderat kann bei der Beurteilung von ortsbau-lich wichtigen Planungen und Bauvorhaben ein unab-hängiges Fachgutachten einholen.
§ 61	Gebühren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Gebühren richten sich nach dem Gebührenregle-ment der Gemeinde.
§ 62	Vollzugsrichtlinien Na-turschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum Schutz und Unterhalt der Schutzobjekte erlässt der Gemeinderat Richtlinien.
§ 63	Übergangsbestimmung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden nach dem neuen Recht beurteilt.
§ 64	Aufhebung bisherigen Rechts	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit Rechtskraft der neuen Bau- und Nutzungsordnung wird die bisherige Nutzungsplanung aufgehoben.

6 Interessensabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Mit der vorliegenden Planung wurde versucht, möglichst allen Interessen gerecht zu werden: den Interessen der Bewohner, der Landwirtschaft, denjenigen des Landschafts- und Naturschutzes und denjenigen der Erholung. Die Planungskommission hat im Rahmen der Beratungen eine laufende Interessensabwägung vorgenommen. Für die Beurteilung massgebend waren die definierten Zielsetzungen.

Die meisten Anpassungen wurden vorgenommen, um die Nutzungsplanung an die aktuellen Verhältnisse (Bereinigungen der Zonenzuordnungen) bzw. an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen. Für die der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogenen Umzonungen der OeBA-Zonen der katholischen und reformierten Kirche wurden im Rahmen der Teiländerung bereits eine umfassende Interessensabwägung gemacht, weshalb auf diese beiden Gebiete an dieser Stelle nicht näher eingegangen wird. Durch diese Entwicklungen von attraktiven und gut erschlossenen Wohnlagen wird die Siedlungserweiterung von regionaler Bedeutung im Zentrum Eigenamt gestärkt und das urban geprägte Regionszentrum entlastet. Mit den weiteren Massnahmen in der Grundnutzung, Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung und der Umsetzung der IVHB wird eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine geordnete Besiedlung des Bodens erreicht. Den Grundsätzen und Zielen der inneren Siedlungsentwicklung des Richtplans und der im Zentrum Eigenamt festgelegten Strategien des REK wird damit Rechnung getragen und ein Erreichen der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2 in den überbauten Wohn- und Mischzonen ermöglicht.

Mit der Vereinfachung und Reduktion der Nutzungsmasse in den Arbeitszonen (Industrie) wird eine grössere Flexibilität bei der Konzipierung von Gebäuden geschaffen und der Fokus in diesem Zusammenhang auf eine qualitativ gute Aussenraumgestaltung und Siedlungsgestaltung gelegt. Damit werden Grossprojekte in den Arbeitszonen für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf eine grössere Flexibilität erhalten und aktiv gefördert, um den wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) im Eigenamt zu stärken. Die sorgfältige Einbettung der Grün- und Freiflächen in die ländlich geprägte Umgebung ist dabei von zentraler Bedeutung, um die Siedlungs- und Freiraumqualität im Eigenamt aufrecht zu erhalten und zu fördern. Mit der Wegleitung zum Thema «Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer» wird den Grundeigentümern/Bauherrn eine Arbeitshilfe zur Anwendung der Grünflächenziffer und Hilfestellung für ökologisch und gestalterisch hochwertige Grünanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes zur Verfügung gestellt. Weiter werden mit dem revidierten Natur- und Landschaftsinventar im ganzen Siedlungsraum ortsprägende Naturobjekte wie Bäume, Baumgruppen und Baumreihen inventarisiert und mit dem entwickelten Förderprogramm für Bäume der Baumbestand in Lupfig kontrolliert erhalten. Mit dem Baumzertifikat werden zudem Anreize zur Neubaumpflanzung getätigt.

Die Berücksichtigung des Ortsbildes ist in beiden Dorfteilen wichtiger Bestandteil des Planungsverfahrens. Während im Dorfteil Scherz die Schutzobjekte materiell unverändert übernommen werden (einzige Ergänzung Ensembleschutzzone Höli), werden im Dorfteil Lupfig die entsprechenden Substanz- und Volumenschutzobjekte auf Basis des Bauinventars neu unter Schutz gestellt. Dadurch werden die beiden Dorfzentren und das Ortsbild von Birr-Lupfig gestärkt.

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 weiteren übergeordneter Gesetzesgrundlagen (z.B. Gewässerschutzverordnung, Umweltgesetzgebung). Inhalte der Bundesinventare werden berücksichtigt (z.B. BLN und TWW), die Vorgaben der kantonalen Fachstellen umgesetzt, und Festsetzungen und Planungsanweisung des kantonalen Richtplans befolgt.

Die Anliegen der Bevölkerung werden im Rahmen der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage berücksichtigt.

7 Planbeständigkeit

Der rechtskräftige Bauzonen-, als auch der Kulturlandplan von Lupfig datieren aus dem Jahre 1996 und wurden 1998 durch den Kanton genehmigt. Hinzu kamen mehrere Teiländerungen, welche in den Jahren 2001, 2005, 2009, 2019, 2020 (Materialabbauzone Lindenacher Ost) und 2022 (Aufzoning Gewerbegebiet Bachtele, Materialabbauzone Humbelacher-Langsamstig) sowie 2023 (Umzoning OeBA-Zonen ref./kath. Kirche) genehmigt wurden.

Anpassungen an der Nutzungsplanung, die im Rahmen der letzten Teiländerungen (ab 2019) erfolgten sind nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes der vorliegenden Gesamtrevision. Sie werden zur Orientierung in den Dokumenten der Planungsvorlage (BZP, KLP und BNO) erwähnt.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung von Scherz wurde im Jahr 2017 genehmigt. Dem Prinzip der Planbeständigkeit wurde insbesondere auch in Bezug auf die noch junge Nutzungsplanung Scherz hohes Gewicht beigemessen. Die Anpassungen an der rechtskräftigen Nutzungsplanung erfolgten nach dem Prinzip «so wenig wie möglich und nur so viel wie nötig». Dort wo Anpassungen erfolgten,

- lagen übergeordnete Harmonisierungsziele (z.B. über beide Dorfteile einheitliche Bestimmungen zur Wohnzone W2),
- veränderte übergeordnete gesetzliche Grundlagen (z.B. Teileinzoning der Parzelle 2090 im Rahmen des Anordnungsspielraumes gemäss Beschluss 3.5 lit a, Kapitel S1.2 des zwischenzeitlich revidierten Richtplans; Gewässerräume),
- überprüfte und aktualisierte Inventare (Natur- und Landschaftsinventar, Bauinventar)
- oder massgebende veränderte Gegebenheiten (Teileinzoning Parzelle 2090 in die Dorfzone) vor.

Mit den Teiländerungen haben zahlreiche Anpassungen an der allgemeinen Nutzungsplanung stattgefunden. Gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes muss die Nutzungsplanung überprüft und angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Mit der Gemeindefusion von Lupfig und Scherz am 1. Januar 2018 wurde eine harmonisierte und aufeinander abgestimmte Nutzungsplanung notwendig.

Der übliche Planungshorizont von 15 Jahren ist sowohl beim Bauzonenplan als auch beim Kulturlandplan erreicht bzw. überschritten. Inzwischen wurden viele übergeordnete Grundlagen angepasst und die Bedürfnisse der Gemeinde haben sich geändert. Aufgrund dessen rechtfertigt sich die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung.

8 Impressum

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Lupfig
Breitenstrasse 14
5242 Lupfig

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

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

Aarau, 26.06.2023

ACKERMANN + WERNLI AG

Reto Ribolla
Leiter Stv. Abteilung Raum + Landschaft
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti
Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH

9 Beilagen

- A.1 Räumliches Entwicklungsleitbild REL, Bericht inkl. Anhang; Stand Beschluss Gemeinderat vom 7. Februar 2022**
- A.2 Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV, Bericht inkl. Anhang; Stand Genehmigung Regierungsrat am 14. Februar 2022**
- A.3 Handlungsprogramm Innenentwicklung vom 26. April 2023**
- A.4 Grünräume im Siedlungsgebiet / Grünflächenziffer vom 29. April 2023**
- A.5 Förderprogramm für markante Bäume vom 29. April 2023**
- A.6 Stellungnahme zur Thematik Schwammstadt (Holinger AG) vom 16.03.2023**
- A.7 Aktualisierung Betriebs- und Gestaltungskonzept; K399 Dorfstrasse / Bahnhofstrasse vom 19. Februar 2020**
- A.8 Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht vom 27. April 2023**
- A.9 Auslegeordnung mittel-/langfristiger Bedarf an OeBA-Zonen vom 19. August 2022**
- A.10 Bericht BC AG Überprüfung OeBA und Vorschriften DK vom 13.06.2016**
- A.11 Bericht Metron Schulraumplanung Lupfig vom 23.04.2021**