

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 1. Mai 2024

Versand: 8. Mai 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000511

Gemeinde Rothrist; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	1. April 2021 und 30. November 2022
Mitwirkung	20. Juni 2019 bis 19. August 2019
Öffentliche Auflage	20. August 2021 bis 20. September 2021 und 9. Januar 2023 bis 8. Februar 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	9. Juni 2022 und 15. Juni 2023
Eingereicht zur Genehmigung	10. August 2022, Bereinigt 11. April 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	22. August 2022 und 25. Juli 2023

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Eine Beschwerde konnte aufgrund deren Rückzugs abgeschrieben werden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Rothrist am 9. Juni 2022 und 15. Juni 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 20. Juli 2022 mit ergänzendem Bericht vom 25. März 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung wurde vom Grossen Rat im Jahr 2003 genehmigt. In den Jahren 2009, 2011 und 2017 erfolgten kleinere Anpassungen. Zwischenzeitlich haben diverse rechtliche Grundlagen geändert. Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt und hat, gestützt auf das am 25. April 2018 beschlossene Entwicklungsleitbild "Vision 2040+", die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet.

Mit der Gesamtrevision verfolgt die Gemeinde die Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an die Anforderungen des übergeordneten Rechts, die Umsetzung spezifischer Vorgaben gemäss kantonalen Grundlagen, die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die regionale Abstimmung der Planung und die Schaffung der Grundlage für eine hochwertige Siedlungs- und Wohnqualität.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung konnte mit Bericht vom 1. April 2021 mit wenigen und vor der öffentlichen Auflage bereinigten Vorbehalten abgeschlossen werden. Die Vorprüfung des an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2022 zurückgewiesenen § 45 BNO wurde am 30. November 2022 ohne Vorbehalte abschliessend vorgeprüft.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die planerischen Massnahmen im BZP fokussieren auf die qualitätsvolle Innenentwicklung und Zentrumsbildung. Zusätzlich werden kleinere Arrondierungen und Korrekturen der Zonengrenzen vorgenommen, Hochwasserschutzzonen festgelegt und die Gewässerräume umgesetzt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Bereinigung der Natur- und Landschaftsschutzzonen sowie die Festlegung der Gewässerräume erfolgen im KLP.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung.

Einige Anpassungen im Sinne von Direktänderungen ergeben sich zudem aus der zwischenzeitlich revidierten Bauverordnung (BauV) (siehe dazu ebenfalls Ziffer 3.9).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Stellungnahme vom 12. März 2021 würdigt die Regionalplanung zofingenregio die vorliegende Gesamtrevision mit Hinweisen. Im Speziellen wird auf die zukünftigen Herausforderungen der Innenentwicklung in der grossflächigen Zone W2 und die Chance des Generationenwechsels in dieser Zone hingewiesen. Die Stellungnahme attestiert der Planung die Vereinbarkeit mit dem Agglomerationsprogramm AareLand und den weiteren regionalen Grundlagen. Zusammenfassend beurteilt der Regionalplanungsverband die Nutzungsplanungsrevision als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 334,1 ha auf. Davon sind ca. 306,5 ha überbaut und ca. 27,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 18,7 ha Wohn- und Mischzonen, 7,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,8 ha OeBA¹-Zonen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019).

Gemäss den Planungsunterlagen verändert sich die Gesamtfläche der Bauzonen (Ausgangslage) gestützt auf den Abgleich mit der amtlichen Vermessung auf 330,4 ha (-1,1 %). Ein aktualisierter Stand der Erschliessung gestützt auf die amtliche Vermessung liegt noch nicht vor.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Rothrist steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2012–2019 im Durchschnitt um +1,60 % pro Jahr (total +11,7 %) angestiegen. Dies liegt über dem Plansoll von +1,31 % pro Jahr für Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum.

Gemäss Raumkonzept wird für 2034 von einem Planwert von gut 11'230 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) ausgegangen mit einer erwarteten Zunahme auf 11'810 Personen bis 2040.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Diverse Aufzonungen ohne Gestaltungsplanpflicht
- Zentrumsentwicklungen mit Gestaltungsplanpflicht

¹ Öffentliche Bauten und Anlagen

- Umfangreiche Sonderbauvorschriften "Innenentwicklung" als Anreizsystem in allen Wohn- und Mischzonen
- Möglichkeit zur Arealüberbauung bereits ab 2'000 m²

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Rothrist bis 2034 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 53 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann (per dato 43 E/ha).

Gemäss Anhang A des Planungsberichts vom 20. Juli 2022 weist die Gemeinde ein Fassungsvermögen von rund 11'950 E per 2034 und rund 12'680 E per 2040 aus. Diese Zahlen liegen etwas über den kantonalen Prognosen.

Die Gemeinde fokussiert in einem ersten Schritt insbesondere auf Massnahmen zur Innenentwicklung im Zentrum und angrenzenden Gebieten, in denen zur Zentrumsbelebung hohe Einwohnerdichten angestrebt werden. Im Gegensatz dazu fallen die sehr grossflächigen Wohnzonen W2 auf, die 40 % der Bauzonen beziehungsweise 60 % der Wohn- und Mischzonen ausmachen. Hier werden sich die Einwohnerdichten trotz der vorgesehenen planerischen Massnahmen nach Ansicht der Gemeinde wohl nur geringfügig erhöhen (35 E/ha im 2040). In der Zone W2 besteht damit längerfristig ein weiteres Innenentwicklungspotenzial.

Bis 2040 lässt sich eine durchschnittliche Einwohnerdichte von gegen 57 E/ha erreichen. Dies entspricht zwar noch nicht den Richtplanvorgaben, bedeutet jedoch gegenüber der heutigen rund 43 E/ha eine beträchtliche Steigerung.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gemäss Planungsbericht weist der revidierte BZP noch rund 78 ha reine Arbeitsplatzzonen aus, wovon rund 7 ha unüberbaut sind. Durch geeignete Bestimmungen sichert die Gemeinde sachgerecht eine wertschöpfungsorientierte Entwicklung.

Insgesamt verfügt die Gemeinde Rothrist über rund 26 ha OeBA-Zonen, wovon 1,9 ha noch nicht überbaut sind. In Kapitel 6.6 des Planungsberichts wird der Bedarf für diese Flächen im Einzelnen sachgerecht hergeleitet.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die beabsichtigten Änderungen am BZP sind in Kapitel 7.2.1 des Planungsberichts beschrieben.

Auszonungen

Die Bauzonen der Gemeinde Rothrist sind weitgehend den konkreten Verhältnissen entsprechend abgegrenzt. Einzelne Auszonungen sind als Arrondierung (A.01, A.03, A.04 und Teilflächen A.06) zu werten. Darüber hinaus werden weitere sachgerechte siedlungsflächenrelevante Auszonungen vorgesehen (A.02, A.05 und Teilflächen A.06).

Wichtigste Umzonungen

Gebiete U.01 / U.07 / U.11; neu Zentrumszone

Im Rahmen der Vision 2040+ hat die Gemeinde die strategischen Entwicklungsgebiete bestimmt. Die Gemeinde verfügt über kein eigentliches Zentrum. In drei Gebieten – südlich des Bahnhofs, im Bereich des Gemeindehauses und beim Rössli-Kreisel – sind zentrumsähnliche Strukturen ablesbar. Diese Gebiete sind heute unternutzt und weisen erhöhten Bedarf für strukturelle Erneuerungen auf.

Mit der Schaffung der Zentrumszone, den unterschiedlichen Zweckbestimmungen und den nachgelagerten Planungen (Entwicklungsrichtplan/Gestaltungsplan) werden sachgerechte planerische Voraussetzungen für eine zielgerichtete Innenentwicklung geschaffen.

Gebiete U.02 / U.03 / U.04 / U.05; Aufzonungen

Die vorgesehenen Aufzonungen entsprechen den in der Vision 2040+ hergeleiteten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Sie sind sachgerecht und zweckmässig. Sie werden im Planungsbericht mit der Lage der angrenzenden Zonen und des Bestands begründet.

Weitere Gebiete

Die Umzonungen sind im Planungsbericht nachvollziehbar begründet. Sie sind sachgerecht und zweckmässig.

Umlagerungen von Bauzonen

Gebiet E.03

Die Gemeinde sieht zur Anpassung an die effektive Lage des Friedhofs 0,14 ha zur Einzonung in die OeBA-Zone vor. Das Gebiet liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 ist diese Einzonung durch Siedlungsgebietsumlagerungen zu kompensieren, was mit den vorerwähnten Siedlungsgebietsrelevanten Auszonungen sachgerecht vorgesehen ist. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 7.2.1 im Planungsbericht). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ² -Bilanz (netto)
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	+0,15 ha	+0,15 ha	0 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	-0,62 ha	0,00 ha	0 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2	-0,41 ha	-0,41 ha	0 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,88 ha	-0,26 ha	0 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Zentrumsentwicklung und Zentrumsfunktion

Gemäss Planungsbericht verfügt die Gemeinde Rothrist über kein eigentliches Zentrum. In drei Gebieten – südlich des Bahnhofs, im Bereich des Gemeindehauses und beim Rössli-Kreisel – sind zentrumsähnliche Strukturen ablesbar. Diese Gebiete sind heute unternutzt und haben erhöhten Bedarf hinsichtlich struktureller Erneuerungen. Diese drei "Zentren" weisen unterschiedliche Charaktere und Funktionen auf. Das Gebiet "Bahnhof" als Umsteigeort mit hoher Personenfrequenz, das Gebiet "Dörfli" zur Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf und mit öffentlichen Dienstleistungen (Post, Gemeindeverwaltung) und der Knoten "Rössli" als Identifikationsort, der durch den Erhalt der historischen Bauten und einem sorgfältigen Umgang damit, gestärkt werden soll. Diese Entwicklungsziele sind zweckmässig.

Höhere Bauten

Der Erläuterungsbericht zu den Eignungsgebieten für Höhere Bauten vom 20. November 2017 zeigt im Detail auf, was unter Hochhäusern und Höheren Bauten verstanden wird. Die Gemeinde hat in einem schrittweisen Evaluationsverfahren räumlich konkrete Eignungsgebiete ermittelt.

Gestützt auf die ermittelten Eignungsgebiete werden in der Zentrumszone Za sowie angrenzend zur SBB-Bahnlinie auf der Nordseite in der Arbeitszone Höhere Bauten zugelassen. Dies erfolgt unter Festlegung ausgewählter qualitätsfördernder Verfahren. Die gewählten Festlegungen sind nachvollziehbar und begründet.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

In Teilen der drei Zentrumszonen wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dazu werden spezifische Vorgaben formuliert. In Anbetracht der Bedeutung der Gebiete für die Gemeinde werden die

² Fruchtfolgeflächen

Vorschriften mit massgeschneiderten und qualitätsfördernden Zielen und Kriterien ergänzt. Dies ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) weist die Gemeinde (Ortsteil Rothrist/Fleckenhausen) ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Im Planungsbericht wird sachgerecht darauf eingegangen.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Objekte des aktualisierten Bauinventars, Stand 2018, werden bis auf ein Gebäude sachgerecht in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Bernstrasse wird parallel zum Projekt Wiggertalstrasse erarbeitet. Das BGK bildet ein zweckmässiges Planungsmittel, um die Grundlage zur Aufwertung der gesamten Achse als öffentlicher Raum zu legen. Neubauten entlang der Bernstrasse sind so anzuordnen, dass die Strassenräume gefasst werden und die Erdgeschosse und Aussenräume zur Strasse hin orientiert sind.

Natur im Siedlungsgebiet

Die Natur im Siedlungsgebiet ist für die Siedlungsqualität wichtig. Soweit sinnvoll stellen die Gemeinden ökologische Ausgleichsflächen, Vernetzungen und eine naturnahe Umgebungsgestaltung sicher (Richtplankapitel S 1.1, Planungsanweisung 1.1). Dies wird insbesondere in den Arbeitszonen und bei Mehrfamilienhäusern mit dem einzureichenden Umgebungsplan sachgerecht sichergestellt.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Rothrist befindet sich im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand. Kapitel 3.3 des Planungsberichts enthält sachgerecht Hinweise zum Umgang mit den Projekten aus den verschiedenen Generationen des Agglomerationsprogramms.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Rothrist hat den KGV vorgängig zur Gesamtrevision erarbeitet. Der KGV wurde vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 12. Januar 2015 genehmigt. Die Inhalte wurden mit der Vorlage in vorbildlicher Weise berücksichtigt und umgesetzt.

Stark belastete Verkehrsachsen

Die vorgesehenen qualitätssichernden Bestimmungen beziehungsweise die Transformation entlang der Bernstrasse setzten die Vorgaben von Richtplankapitel S 1.1 sachgerecht um.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Das Sachthema ESP wird im Kapitel 3.2.1 des Planungsberichts erwähnt und im Kapitel 6.5 wird ausgeführt, wie mit der Vorlage die Zielsetzungen gemäss Richtplan umgesetzt werden. Dies ist sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Richtplankapitel S 3.1 müssen Gemeinden der Urbanen Entwicklungsräume (Raumkonzept Aargau) nur ausserhalb der Kern- und Zentrumszonen Regelungen für mittelgrosse Verkaufsnutzungen in der Nutzungsplanung bezeichnen.

Mit Ausnahme bestehender Nutzungen in den Arbeitszonen A1, die im Richtplan bereits festgesetzt sind, will die Gemeinde Rothrist Verkaufsnutzungen von mehr als 500 m² nur in den Zentrumszonen zulassen. Grössere Nutzungen werden somit auf diese Zone konzentriert. Dies ist zweckmässig.

Parkierung

Die BNO enthält, gestützt auf den KGV, Vorschriften, die einen sachgerechten Umgang mit dem Parkfeldangebot und der Mobilität ermöglichen. Die Nutzungen sind nach Massgabe der verkehrlichen Gebietseignung verortet. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von grösseren privaten Parkierungsanlagen (>50 Plätze) können zur Bewirtschaftung und zu einem Mobilitätskonzept verpflichtet werden. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgt sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die FFF werden sachgerecht im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt).

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte

Auf eine gesamtkommunale Untersuchung der Landwirtschaftsbetriebe und deren Bedürfnisse sowie auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Natur- und Landschaftsinventar

Die Gemeinde hat 2017 ihr Natur- und Landschaftsinventar aktualisiert. Insbesondere die Neuaufnahme von Schutzobjekten, das Festhalten von Schutz- und Entwicklungszielen, von Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen sowie von Zuständigkeiten für die Pflege wird begrüsst. Das neue Inventar ist sehr umfangreich.

Einzelne Hecken, Hochstammobstgärten und Einzelbäume wurden aufgrund der Qualität aus dem Inventar entlassen, neue Objekte wurden aufgenommen und im KLP als Schutzobjekte festgelegt. Die Bilanz fällt positiv aus.

Naturschutzzone

Die Erweiterung bestehender Naturschutzzonen und die Neufestlegung der Naturschutzzonen sind sachgerecht. Die sorgfältige Behandlung natürlicher Räume in der Nutzungsplanung ist vorbildlich.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Ein Teilbereich der bestehenden Materialabbauzone verbleibt im KLP. Die Bestimmungen dazu werden an die Muster-BNO angepasst. Dies ist sachgerecht.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan wird mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt. Weiter schützt die Gemeinde für sie wichtige Kulturlandschaften wie bisher mittels überlagerter Landschaftsschutzzone, was zweckmässig ist.

Bestehende Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden gemäss neuer Praxis sachgerecht statt mit einer Flächenaussparung mit einem Symbol gekennzeichnet.

Wildtierkorridor

Der nationale Wildtierkorridor AG 18/SO 10 "Bonigen-Murgenthal" verläuft im südwestlichen Teil der Gemeinde Rothrist, angrenzend an die Gemeinde Murgenthal. Er wird mit der Planung sachgerecht umgesetzt.

Siedlungstrenngürtel

Die Flächen des Siedlungstrenngürtels werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels erfolgt sachgerecht über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer

Die Gewässer, sowohl offen fließend als auch eingedolt, sind im BZP wie auch im KLP im Orientierungsinhalt richtig dargestellt.

Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde legt die Gewässerräume teilweise flächig und teilweise symbolisch fest. Die Festlegungen sind im Planungsbericht hergeleitet und werden sachgerecht festgelegt.

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in vorliegender Planung teils eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungsdependenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasserfassungen sind in den Plangrundlagen sachgerecht als orientierender Planinhalt dargestellt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Delegationsmodell um. Dies ist sachgerecht, da sich die Hochwassergefährdungssituation aufgrund des geplanten Hochwasserschutzprojekts entlang der Pfaffnern verändern wird.

3.6.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen zu übernehmen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet Rothrist wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den BZP übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die vorhandenen Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sowie das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung "Stöckli-Moos" werden sachgerecht als Naturschutzzone Wald übernommen.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die Einzonung Friedhof liegt abseits von grossen Lärmquellen, weshalb davon auszugehen ist, dass Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten ist. Bei den übrigen Einzonungen handelt es sich um kleinflächige Einzonungen zur sinnvollen Bauzonenabgrenzung. Hier muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen.

Störfallvorsorge

Das Thema "Störfall" wird in Kapitel 6.8.2 des Planungsberichts behandelt. Das Arbeitsgebiet nördlich des Bahnhofs ist ein wirtschaftlicher ESP und von kantonaler Bedeutung. Die Interessenabwägung zwischen Nutzungsintensivierung und der Störfallvorsorge fand bereits auf Stufe der Richtplanung statt. Die in der Nutzungsplanung ermöglichten arbeitsplatzintensiven Nutzungen entsprechen einer konsequenten Umsetzung der vom Kanton in der Richtplanung vorgegebenen Nutzungspriorität.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen inklusive der nachträglich beschlossenen Neuformulierung von § 45 BNO sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Gegenüber der beschlossenen Vorlage wurden diverse Bestimmungen durch kantonale Regelungen übergeordnet festgelegt. Entsprechend ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

§ 13 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. <u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist in § 15d BauV definiert.
§ 15 Abs. 3 und 4	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. <u>Begründung:</u> Siehe oben.
§ 16 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. <u>Begründung:</u> Siehe oben.
§ 34	Die Bestimmung ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Die Hochwassergefährdung ist in § 36c BauV geregelt.
§ 35	Die Bestimmung ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Siehe oben.
§ 36	Die Bestimmung ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Siehe oben.
§ 37	Die Bestimmung ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Das Störmass von Betrieben ist in § 15c BauV geregelt.
§ 38	Die Bestimmung ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist abschliessend in § 15d BauV geregelt.
§ 46	Die Bestimmung ist zu streichen. <u>Begründung:</u> Die Benennung von Strassen ist in § 101 Abs. 2 BauG und die im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen werden in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.

- | | |
|-------------|---|
| § 51 Abs. 1 | Die Bestimmung ist zu streichen.
<u>Begründung:</u> Raummasse, Fenstergrösse und Nebenräume sind in § 36a BauV geregelt. |
| § 60 Abs. 1 | Die Bestimmung ist zu streichen.
<u>Begründung:</u> Beurteilungskriterien sind in § 15e BauV geregelt |

Mit Anhörungsschreiben vom 22. März 2024 hat die Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde Rothrist zur Stellungnahme zu diesen Anpassungen eingeladen und zugleich eine Zusammenführung der Vorlagen vorgeschlagen.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 974

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Der Gemeinderat Rothrist hat den vorgeschlagenen Direktänderungen sowie der zusammengeführten BNO mit Protokollauszug vom 8. April 2024 zugestimmt.

Damit eine übersichtliche neue BNO genehmigt werden kann, hat die Gemeinde im Sinne einer Kanzleibereinigung die zwei beschlossenen Vorlagen in einem Dokument zusammengeführt und die Nummerierung der Bestimmungen angepasst. Aufgrund der vollständig gestrichenen §§ 34, 35, 36, 37, 38 und 46 BNO wurde die BNO neu durchnummeriert. Der bisherige § 26a ist neu § 27 BNO und der bisherige § 45 (Arealüberbauungen) ist neu § 41 BNO.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Rothrist am 9. Juni 2022 und 15. Juni 2023, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

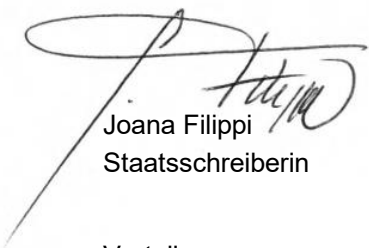
Die von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2022 beschlossene Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch Direktänderung an die seit 1. November 2021 rechtskräftige BauV angepasst:

§ 13 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 15 Abs. 3 und 4	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 16 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch "Verkaufsfläche" ersetzt.
§ 34	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 35	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 36	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 37	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 38	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 46	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 51 Abs. 1	Die Bestimmung wird gestrichen.
§ 60 Abs. 1	Die Bestimmung wird gestrichen.

Die Bereinigungen wurde durch die Gemeinde bereits vorgenommen und sind im ab § 26 BNO neu durchnummerierten Genehmigungsdokument nicht mehr enthalten.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Bernstrasse 108, 4852 Rothrist
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.