

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 8. Mai 2024

Versand: 15. Mai 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000563

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

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	7. Juli 2020 (16. September 2021 und 9. Juni 2022 sind integraler Bestandteil)
Mitwirkung	19. Januar 2018 bis 23. Februar 2018
Öffentliche Auflage	8. Oktober 2020 bis 9. November 2020, 1. November 2021 bis 30. November 2021 und 23. Juni 2022 bis 25. Juli 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	29. März 2022 8. September 2022
Eingereicht zur Genehmigung	31. Oktober 2022
Ablauf der Beschwerdefrist	10. Dezember 2022

An der Gemeindeversammlung vom 10. Mai 2020 beantragte der Gemeinderat den Beschluss der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung. Aufgrund verschiedener Rückweisungsanträge mit potenziell wesentlichen Änderungen wurde die Gemeindeversammlung abgebrochen und kein Beschluss zur Planung gefasst. Die planungsrechtliche Umsetzung der Rückweisungsanträge wurde am 16. September 2021 vorgeprüft und vom 1. bis 30. November 2021 öffentlich aufgelegt. Der Beschluss der Planung erfolgte mit drei Rückweisungsanträgen an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2022. In einer weiteren Vorprüfung wurde die konkrete Umsetzung dieser Anträge am 9. Juni 2022 beurteilt und vom 23. Juni 2022 bis 25. Juli 2022 öffentlich aufgelegt. Die zwei positiv vorgeprüften Rückweisungsanträge wurden schlussendlich an der Gemeindeversammlung vom 8. September 2022 beschlossen.

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der an den Gemeindeversammlungen in Oftringen vom 29. März 2022 und 8. September 2022 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Spezialplan Hochwasserschutz 1:8'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 7. Oktober 2022 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde im Jahr 2004 genehmigt. Zwischenzeitlich haben sich verschiedene rechtliche Grundlagen geändert. Unter anderem wurde der kantonale Richtplan überarbeitet und an die Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) angepasst. Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt – insbesondere mit der Innenentwicklung und der Erneuerung – und hat gestützt auf das am 3. April 2017 beschlossene Entwicklungskonzept "Vision 2040+" die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet.

Mit dieser Planung werden die kommunalen Instrumente an die Anforderungen des übergeordneten Rechts angepasst. Es erfolgen zudem die Einarbeitung spezifischer Vorgaben gemäss den kantonalen Grundlagen, die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die regionale Abstimmung sowie die Schaffung der Grundlage für eine hochwertige Siedlungs- und Wohnqualität.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 7. Juli 2020 und den integralen Bestandteilen vom 16. September 2021 und 9. Juni 2022 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte gelten als bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Gemeinde ergreift verschiedene Massnahmen für eine massgeschneiderte Siedlungsentwicklung. Dazu gehören unter anderem die Zentrumsentwicklung mit Auf- und Umzonungen entlang der Kantonsstrasse K104 Baslerstrasse/Luzernerstrasse wie auch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für Schlüsselgebiete, beziehungsweise Konzentration von Verkaufsnutzungen an gut erschlossenen Lagen. Die festgelegten Interventionen führen zu einem mit dem Richtplan zu vereinbarenden Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad, aber auch zu einem erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen Siedlung und Verkehr. Für Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung wird zudem die alternative Schutzkonzeption eingeführt und die Gewässerräume werden grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Grundzonierung wurde nicht massgebend verändert. Vereinzelter Anpassungsbedarf bestand bei Wäldern, Gewässern und Zonenabgrenzungen. Die bestehenden Schutzzonen wurden inhaltlich übernommen und differenziert festgelegt. Neu werden zwei weitere Schutzzonen definiert. Dies gilt auch für die bestehenden Landschaftsschutzzonen, die mit einer Ergänzung umgesetzt werden. Die bestehende Speziallandwirtschaftszone wurde überprüft und unverändert beibehalten. Der Wildtierkorridor wie auch die Gewässerräume werden grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde bezüglich des Konkordats der IVHB angepasst. Für eine massgeschneiderte Siedlungsentwicklung und Sicherstellung der Qualitäten und Bewirtschaftung des Kulturlands wurden differenzierte Vorschriften definiert. Die Anpassung der BNO an die revidierte Bauverordnung (BauV) ist jedoch noch nicht erfolgt.

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

Der Planungsverband zofingenregio nahm am 17. Januar 2019 zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Stellung. Die Region würdigte dabei die hohe Qualität der Vorlage und hob die grossmehrheitliche Berücksichtigung der regionalen Interessen gemäss Entwicklungsmodul 1 "Koordinierte Raumentwicklung" (regionales Planungsinstrument; behördenverbindlich) hervor.

Aus regionaler Sicht überzeugen die getroffenen Massnahmen zur hochwertigen Innenentwicklung und entsprechen den Inhalten der regionalen Planungsinstrumenten. Besonders hervorgehoben wurden die Regelungen zu den Arbeitszonen, die konsequent auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe ausgerichtet sind und güterverkehrs- und flächenintensive Nutzungen gemäss den regionalen Zielen ausschliessen. Weiter wurden die raumplanerischen Überlegungen bezüglich der Gebiete "C2 Zentrum" und das Areal "Schützgrube und Reithalle" begrüsst.

Die Stellungnahme des Regionalplanungsverbands nimmt keinen Bezug auf die geplanten Erweiterungen des "Eventcenters" und die beantragte Einzonung zur Erweiterung der Entsorgung Region Zofingen (ERZO). Beide Vorhaben waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung der regionalen Stellungnahme nicht Inhalt der Planungsunterlagen. Die beantragte Einzonung wurde mittlerweile von der Gemeinde zurückgezogen und soll in einem separaten Verfahren angegangen werden. Die geplante Erweiterung der Anlagen des "Eventcenters" wurde im Planungsverband besprochen und eine ausnahmsweise Zustimmung gemäss Vorgaben des Entwicklungsmoduls 1 vom Vorstand von zofingenregio beschlossen.

Die Gesamtrevision gilt als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Gestützt auf die kantonalen Grundlagen wird für 2033 von einem Planwert von rund 17'500 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) ausgegangen, mit einer erwarteten Zunahme auf 18'600 Personen bis 2040. Gemäss Anhang A rechnet die Gemeinde – unter Berücksichtigung des weiteren Handlungsbedarfs gemäss Kapitel 9 des Planungsberichts – in den Jahren 2030–2040 mit einer künftigen Gesamtkapazität von rund 16'700–18'600 E.

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Oftringen eher stark entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerung zwischen 2009–2016 um ca. +11,4 % beziehungsweise +1,6 % pro Jahr gestiegen. Dies ist im Durchschnitt knapp über dem Plansoll für Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum gemäss Richtplan. Seither liegt die Wachstumsrate beim Plansoll.

3.4.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 400 ha auf. Davon sind ca. 351 ha überbaut und ca. 49 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 26 ha Wohn- und Mischzonen, 18 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Kapitel 8.1 des Planungsberichts).

3.4.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten 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:

- Auf- und Umzonung der Gebiete entlang der K104 in die Wohn- und Gewerbezone 3/4 sowie Zentrumsentwicklung mit Gestaltungsplan-Pflichten
- Diverse Gestaltungsplan-Pflichten im Bereich kommunaler Schlüsselgebiete
- Sonderbauvorschriften "Innenentwicklung" sowie weitere Ausnützungsboni
- Reduktion der nötigen Arealüberbauungslandfläche
- Erhöhung des Abgabesatzes im Bereich des Mehrwertausgleichs

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Oftringen bis 2033 eine angemessene Einwohnerdichte von gegen 65 E/ha erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum richtplanerischen Soll-Wert für 2040 von 70 E/ha werden entsprechend dem in Aussicht genommenen "weiteren Handlungsbedarf" weitere zielführende Massnahmen angestossen. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 90 E/ha. Daraus abgeleitet resultiert ein Fassungsvermögen von rund 2'340 Personen in den 26 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Entsprechend den schlüssigen Darlegungen der Gemeinde kann mit der vorliegenden Strukturierung ein Potenzial von 2'100 Personen gewährleistet werden. Dies ist sachgerecht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 58 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird im Vergleich innerhalb des Raumtyps und gestützt auf den spezifischen Entwicklungsstand auf gegen 1'200 E abgeschätzt. Dies ist anspruchsvoll und sachgerecht.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2033 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Oftringen beträgt (unter Berücksichtigung des weiteren Handlungsbedarfs), gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 17'300 Personen (davon rund 780 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit leicht unter dem Planwert gemäss kantonomer Prognose. Bis 2033 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 58 auf rund 65 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Oftringen ist konform zu den Richtplanvorgaben. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Arbeitsplatzzonen, Arbeitsplatzentwicklung

Gemäss Planungsbericht bestehen rund 90 ha reine Arbeitsplatzzonen (inklusive Spezialzone Autobahnanschluss [SPA]). Davon sind rund 18 ha noch unüberbaut. Die Gemeinde verfügt weiter über 26 ha unüberbaute Mischzonen. Bezogen auf die Vorgaben gemäss Raumkonzept (R 1) bestehen ansehnliche Reserven für die künftige Arbeitsplatzentwicklung. Dies ist sachgerecht.

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik und konnte rund 4,3 ha Bauland in der Arbeitszone 2 erwerben, die nun gezielt entwickelt werden können. Weiter ist Oftringen bestrebt, das Verhältnis zwischen Wohnraum und Arbeitsplätzen anzugleichen. Künftig sollen sich in den Arbeitszonen nur noch wertschöpfungsintensive Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte niederlassen können, entsprechende Einschränkungen werden in der BNO festgesetzt. Dies entspricht den regionalen Vorgaben gemäss Entwicklungsmodul 1 und ist vertretbar.

Gemäss Planungsbericht will die Gemeinde mit den wenigen noch verfügbaren Arbeitsplatzgebieten haushälterisch umgehen. Zeitgleich sollen zwei grössere Arbeitsplatzgebiete im wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonomer Bedeutung (ESP) in Mischzonen umgezont werden.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Oftringen verfügt über rund 46 ha OeBA. Hiervon sind gut 40 ha überbaut, rund 6 ha sind noch unüberbaut. Die Gemeinde hat sich mit dem künftigen Bedarf auseinandergesetzt und dokumentiert dies im Planungsbericht sachgerecht.

3.4.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die Gemeinde sieht keine Auszonungen vor. Dies ist sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Die zahlreichen Aufzonungen (siehe Nrn. 63a–g, 71, 32 im Interventionsplan) unterschiedlicher Zonen (Wohnzone 3, Wohn- und Gewerbezone 3) zur Wohn- und Gewerbezone 4 werden begründet und sind grundsätzlich sachgerecht. Die Vorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Verkaufsflächen in den Mischzonen sind differenziert formuliert und erlauben der Gemeinde die angestrebte Konzentration von Verkaufsnutzungen an gut erschlossenen Lagen. So werden südlich der Arbeitszone 1 je räumlich-verkehrliche Einheit (mit Ausnahme vom Autohandel) Verkaufsflächen bis zu 500 m² und nördlich der Arbeitszone 1 bis zu 3'000 m² zugelassen.

Die Umzonungen "Wagnerweg/Gärtnereweg" und "Heidegässli" von der Arbeitszone A1 in die Wohn- und Gewerbezone 4 (siehe Nrn. 65a und 65c im Interventionsplan) stehen mit den kantonalen Interessen (Richtplankapitel S 1.3, ESP Standort Nr. 16, mit Vorrangnutzung für produzierende und verarbeitende Nutzungen) nicht ohne Weiteres in einem ausgewogenen Verhältnis. Das Arbeitsplatzgebiet in den betroffenen Gebieten ist von kantonalen Bedeutung, währenddem die Wohnnutzung an dieser Stelle nicht a priori im kantonalen Interesse liegt. Wohnnutzungen sind in ESP möglich, sofern die Standortgemeinde dies in ihrer städtebaulichen Entwicklung vorsieht und zu begründen vermag.

Gestützt auf das Entwicklungskonzept "Vision 2040+" der Gemeinde wurden im Planungsbericht die Entwicklungsabsichten dargelegt. Produzierende und verarbeitende Nutzungen sollen demnach ausschliesslich in den verbleibenden Arbeitszonen 1 und 2 angesiedelt werden. Das Gebiet "Heidegässli" (ehemals "Wirtshüsli Ost") wird im Entwicklungskonzept "Vision 2040+" als "Arbeitsplatzgebiet 'Arbeitsplatzintensiv / Produktion und Verarbeitung'" bezeichnet. Im Planungsbericht wird entgegen "den Annahmen im räumlichen Entwicklungskonzept" die reine Gewerbenutzung entlang der K104 als nicht sachgerecht beurteilt, verbunden mit der Begründung, dass diese Vorrangnutzungen zu Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Wohngebieten führen und die Belastung der K104 mit Schwerverkehr zu vermeiden sei. Im Unterschied zur Umzonung des Gebiets "Wagnerweg/Gärtnereweg" (siehe Nr. 65a im Interventionsplan) im ESP Nr. 16 steht diese Umzonung nicht im Einklang mit den dokumentierten kantonalen und regionalen Interessen. Auch die Begründung der Abweichung vom kommunalen Entwicklungskonzept "Vision 2040+" vermag nicht zu überzeugen. Oftringen hat aber im Vergleich mit dem gesamtkantonalen Durchschnitt einen eher hohen Anteil an Arbeitszonen im Verhältnis zur totalen Bauzone. Weiter zeigen kantonale Auswertungen, dass der Anteil an Vollzeitäquivalent an Arbeitsplätzen in diesem Gebiet gemessen am gesamten ESP Nr. 16 nur bei ca. 3 % und somit wenig bedeutend ist. Daher ist die Planungsmassnahme vertretbar und der in der unzureichenden Begründung liegende Vorbehalt gegenstandslos. Die Umzonung in Mischzonen entspricht aber wenig den kantonalen Interessen und umso mehr ist die Entwicklung der weiteren ESP-Teilgebiete im Sinne der kantonalen Interessen des Richtplans weiter voranzutreiben.

Die Umzonung "Wagnerweg/Gärtnereweg" (siehe Nr. 65a im Interventionsplan) ist begründet und sachgerecht.

Die vorgesehenen Aufzonungen (siehe Nrn. 10, 64a + b, 66, 68, 69, 79, 80 im Interventionsplan) von der Wohnzone 2 zur Wohnzone 3 oder Wohn- und Gewerbezone 3 sind grundsätzlich sachgerecht und zweckmässig. Generelle Aufzonungen bergen das Risiko, dass künftige Bauten sich möglicherweise nicht einwandfrei in den Bestand einpassen. Besondere, quartierspezifische bauliche Qualitäten werden bei diesen generellen Aufzonungen nicht gefordert. Die angepassten Vorschriften sichern künftig jedoch die Einflussmöglichkeiten des Gemeinderats hinsichtlich unerwünschter baulicher Entwicklungen inklusive Umgebungsgestaltung. Das Vorgehen ist sachgerecht.

Die Umzonung OeBA-Zone zur Wohnzone 2 (siehe Nr. 41 im Interventionsplan) ist sachgerecht und zweckmässig. Die Umzonung ist mehrwertabgaberelevant.

Die Gemeinde hebt die Zone Wohnzone 1 ersatzlos auf und ersetzt diese mit der Wohnzone 2 (siehe Nrn. 61a–g und 61.2 im Interventionsplan). Die quartierspezifischen Siedlungsstrukturen werden durch eine überlagernde Zone vor zu starken Änderungen bewahrt. Die vorgesehenen Umzonungen sind zweckmässig und begründet.

Umlagerungen von Bauzonen

Im Rahmen der parallellaufenden Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung (BVUARE.22.282) werden unter anderem im Deckel-Areal Bauzonen umgelagert. Die vorliegende Gesamtrevision und die Teilrevision sind inhaltlich aufeinander abgestimmt und verfahrensmässig koordiniert.

Einzonungen

Die Entsorgung Region Zofingen (ERZO) plant eine Erweiterung ihrer Anlagen aufgrund geänderter Bedürfnisse und absehbarer Gesetzesänderungen. Die ERZO prüft nun die Erstellung einer Klärschlammbeseitigungsanlage, eines zusätzlichen Regenwasserbehandlungsbeckens sowie einer Biogasanlage für Grünabfälle.

Die ERZO erfüllt eine öffentliche Aufgabe von regionaler Bedeutung. Die Erweiterung ist südöstlich der bestehenden Anlagen der ERZO angedacht. Die benötigte Fläche befindet sich in der Landwirtschaftszone. Für eine Einzonung wird Siedlungsgebiet benötigt.

Die Zonenbewirtschaftung hat nach dem 4-Schritt-Modell gemäss Richtplan zu erfolgen (Nutzungs- und Baulandreserven innerhalb der bestehenden Bauzone optimal ausschöpfen; Anpassung und [über-]kommunale Umlagerung von Siedlungsgebiet und Bauzonen; Abklären des Bezugs von Siedlungsgebiet aus dem "regionalen Topf"; Prüfen der Zuweisung von Siedlungsgebiet aus "kantonalem Topf"). Die vorgesehene Erweiterung muss entsprechend zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet werden.

Arrondierungen

Die geplante Einzonung der Parzelle 2085 (siehe Nr. 13 im Interventionsplan) im Umfang von 0,32 ha befindet sich nicht im Siedlungsgebiet gemäss Richtplan. Die Parzelle ist zu rund zwei Drittel von Bauzonen umgeben und grenzt im Westen an einen schmalen Streifen Landwirtschaftszone, der das Siedlungsgebiet entlang des Heidenbachs/Wolfbachs teilt. Die von der Einzonung betroffene Fläche gilt nicht als Fruchtfolgefläche (FFF). Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben. Auf der Parzelle befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus mit Stall und Unterstand, das der reinen Wohnnutzung dient. Das Grundstück ist weitgehend überbaut, auf eine Frist zur Überbauung wird entsprechend verzichtet. Die Einzonung ist, gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, begründet. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Im Osten der Gemeinde, angrenzend zur Autobahn A1 und der K235, befindet sich eine peripher gelegene Arbeitszone 1, in der eine Kinoanlage betrieben wird. Das Areal ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht erreichbar und verfügt über die minderwertige Güteklasse E des öffentlichen Verkehrs. Die rechtskräftige Nutzungsplanung sieht für dieses Gebiet eine Sondernutzungsplanpflicht vor; ohne rechtskräftigen Erschliessungs- oder Gestaltungsplan darf die im Bauzonenplan bezeichnete Fläche nicht erschlossen oder überbaut werden.

Bis 2018 gab es einen rechtskräftigen Erschliessungsplan. Dieser wurde auf Antrag der Gemeinde aufgehoben. Der einstige Erschliessungsplan aus dem Jahr 2004 sah die Gebietserschliessung durch die Erstellung eines Kreisels vor. Der Kreisel wurde nicht realisiert, die Erschliessung des Areals soll über einen neu zu erstellenden T-Anschluss an die Kantonsstrasse erfolgen. Eine neue Er-

schliessungsplanung ist nicht vorgesehen. Die bestehende Sondernutzungsplanpflicht wird mit vorliegender Gesamtrevision ("Eventcenter", siehe Nr. 20b im Interventionsplan) entsprechend aufgehoben. Der verschobene Anschluss dient nebst der Erschliessung des Arbeitsplatzgebiets auch der Erschliessung der westlich angrenzenden OeBA-Zone. Die Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht ist mit der Verschiebung und Erstellung des bestehenden Direktanschlusses an die Kantonsstrasse gegen Westen grundsätzlich begründet.

Der Betreiber der Freizeitanlagen beabsichtigt, sein Angebot wesentlich auszubauen. Für Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum sind Bestimmungen zu Verkaufsnutzungen in Kern- und Zentrumsgebieten nicht zwingend, in allen anderen Gebieten ausserhalb der Kern- und Zentrumszonen gelten hingegen die gleichen Grundsätze wie für "übrige Gebiete". Demnach sind Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen und Standorte mit hohem Personenverkehr in der Nutzungsplanung konkret zu bezeichnen (Nutzung, Grösse usw.). Einzuhalten sind die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz B, lit. a–c.

Aus regionaler Sicht sind Freizeiteinrichtungen im gesamten Raum zofingenregio ausgeschlossen. Das Begleitgremium des Regionalverbands kann ausnahmsweise eine Zustimmung vorsehen, sofern die erforderlichen Nachweise (hoher regionaler Nutzen, Anlagen regional koordiniert und Gewährleistung des Funktionierens des Gesamtverkehrssystems) erbracht wurden. zofingenregio hat mit Beschluss vom 13. November 2019 dem Vorhaben eine ausnahmsweise Zustimmung erteilt. Die geplante Erweiterung gilt somit als regional abgestimmt.

Das Projekt mit den geplanten Dimensionen gemäss Baugesuch (BVUAFB.19.1830) ist aus fachlicher Sicht von überregionaler Bedeutung und würde entsprechend einer Festsetzung als Standort mit hohem Verkehrsaufkommen im Richtplan (Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A) bedingen. Dieser Sachverhalt wurde mit der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchs besprochen (Sitzung vom 8. April 2020). Die Gemeinde prüft nun zusammen mit dem Investor/Bauherr eine Redimensionierung des Vorhabens, sodass eine Erweiterung im Rahmen des Besitzstands erfolgen könnte.

Auch eine redimensionierte Erweiterung der Anlagen würde im vorliegenden Fall aufgrund der Erweiterung im Rahmen der Besitzstandsregelung die Festsetzung von Vorgaben hinsichtlich dem Nutzungszweck und -mass (Erweiterung Besitzstand, maximale Anzahl Parkfelder und Ähnliches) in der BNO bedingen. Die Gemeinde beabsichtigt, allfällig notwendige Anpassungen der Nutzungsordnung aufgrund der ausstehenden Abklärungen in einem nachgelagerten Verfahren anzugehen. Dieses Vorgehen ist begründet.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiete	Bauzonenanpassung	Flächenbilanz	FFF-Bilanz
Änderung/Bezeichnung	gemäss Planungsanweisung 3.5 des Richtplans	räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	netto
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,32 ha	0,0 ha	-
13 Lauterbachstrasse	+0,32 ha	0,0 ha	-
Gesamttotal/Saldo	+0,32 ha	0,0 ha	-

Es resultieren keine räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und somit wird der Richtplan diesbezüglich nicht fortgeschrieben.

3.4.6 Siedlungsqualität

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

Zentrumsentwicklung und Zentrumsfunktionen

Gemäss Entwicklungskonzept "Vision 2040+" der Gemeinde befindet sich das Zentrum an der Kreuzung der Kantonsstrassen K104 und K235. Das Entwicklungskonzept sieht entlang der K104 Mischnutzungen mit "publikumsorientierten Nutzungen wie zum Beispiel Dienstleistungen, Gewerbe mit Verkaufsanteilen, kleineren Fachgeschäften" vor (siehe Kapitel 3.2.5 des Entwicklungskonzepts "Vision 2040+").

Die Zentrumsentwicklung an der Kreuzung K104 und K235 steht unter anderem in Abhängigkeit zur Machbarkeit einer neuen Bahnhaltestelle, die im Richtplan nun als Zwischenergebnis festgesetzt ist. Gestützt auf die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie wird eine Realisation der Haltestelle in absehbarer Zukunft als unwahrscheinlich eingeschätzt. Die Gemeinde hat die Zentrumsentwicklung aufgrund dieser Unsicherheit in den weiteren Handlungsbedarf aufgenommen. Das Vorgehen ist begründet und sachgerecht.

Die Bestrebung zur Entwicklung eines lesbaren und funktionierenden Zentrums wird ausdrücklich begrüsst. Die BNO-Vorschriften sind so weit sachgerecht formuliert und geben der Gemeinde künftig gewisse Kompetenzen zur aktiven Gestaltung der Zentrumsentwicklung.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Für eine zielgerichtete Entwicklung werden allgemeine sowie gebietsspezifische Vorgaben statuiert (§§ 4–10 BNO). In den nachgelagerten Planungsverfahren wird mit detaillierten Festlegungen die Siedlungsqualität insgesamt gesteigert. Dies ist sachgerecht und wird begrüsst. Bei allen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten können gestützt auf § 4 Abs. 4 BNO qualitätsfördernde Verfahren verlangt werden.

Das gestaltungsplanpflichtige Gebiet "Kernzone" ist Teil eines kantonalen Wohnschwerpunkts (Zwischenergebnis, WSP) und gilt als Schlüsselgebiet. Es umfasst die um die Kreuzung der Kantonsstrassen K104 und K235 liegenden Grundstücke und soll künftig westlich der Gleise der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) erweitert werden. In § 5 BNO werden massgeschneiderte Ziele und Kriterien vorgegeben. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Vorgaben in der BNO, zusammen mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht, sind grundsätzlich sachgerecht. Der Vorbehalt zu fehlenden Vorgaben bezüglich innerer Siedlungsqualität und Umsetzung der Mindestdichten ist bereinigt.

Das Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht "Peyerland" (siehe Nr. 20c im Interventionsplan) ist ein Schlüsselgebiet und befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde. Es stellt eine der grössten noch nicht überbauten Baulandgebiete der Gemeinde dar. Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (genehmigt 2012). Die Sondernutzungsplanpflicht wird neu in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt. Dies ist sachgerecht.

Das Gebiet "A der Wigger/Wiggertalstrasse" (siehe Nr. 49 im Interventionsplan) wird von der Gemeinde als Schlüsselgebiet bezeichnet und war ursprünglich mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet ist Teil des ESP mit Vorrangnutzung für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Personen-/güterverkehrsintensive Nutzungen, Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten als ungeeignet.

Gemäss §§ 16 und 93 BauG erfolgt die Erschliessungsplanung über Sondernutzungspläne. In einem ESP von kantonaler Bedeutung kann gestützt auf das dargelegte öffentliche Interesse nicht ohne Weiteres davon abgewichen werden. Auf die angedachte Gestaltungsplanpflicht soll nun gänzlich

verzichtet werden. Die Sicherstellung der Erschliessung und Anbindung aller Grundstücke im Areal an das bestehende Strassennetz ist gemäss § 20 Abs. 5 BNO im Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Ein Grossteil des Gebiets wurde mittlerweile überbaut, die Erschliessung der dahinterliegenden Grundstücke wurde gemäss Angaben im Planungsbericht im Baugesuch nachgewiesen. Der Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht ist damit begründet.

Das Gebiet "Säliblick" (siehe Nr. 74 im Interventionsplan) befindet sich im Südosten der Gemeinde und bleibt unverändert der Zone W3 zugewiesen. Der "Säliblick" ist im Entwicklungskonzept "Vision 2040+" dem Gebiet mittlerer Dichte zugewiesen und nicht speziell bezeichnet. Im Erläuterungsbericht "Eignungsgebiete für Hochhäuser und Höhere Bauten" ist das Gebiet als "Nr. 11 Spital" bezeichnet und wie folgt umschrieben: *"Da sich in der Umgebung weder ein wesentlicher Verkehrsknotenpunkt oder eine Route des individuellen noch des öffentlichen Verkehrs befindet, sollen keine städtebaulichen Akzente gesetzt werden"*. § 9 BNO zum Gestaltungsplan ist zweckmässig.

Die Entwicklungsstrategie für das Gebiet "Waldpark" (siehe Nr. 75 im Interventionsplan) gemäss der "Vision 2040+" ist nachvollziehbar und zusammen mit der Gestaltungsplanpflicht eine gut geeignete Massnahme zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Mit den vorgesehenen Gestaltungsplanvorgaben für den Waldpark sollen zwecks Erneuerung künftig Gebäude mit 18 m Höhe ermöglicht werden. Eine solche Akzentsetzung am Siedlungsrand im Übergang zum Wald ist aus ortsbaulicher Sicht nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Der Wald bildet den prägenden Abschluss und das sollte weiterhin gewährleistet werden. Es wird daher in § 8 BNO sachgerecht eine gute Gesamtwirkung der Siedlung mit dem Wald verlangt.

Die BNO-Vorschriften (§§ 6 und 7 BNO) zu den Gestaltungsplangebieten "Oberfeld" und "Hagmannstrasse" (siehe Nrn. 62 und 70 im Interventionsplan) sind zweckmässig und sachgerecht. Der Verzicht auf die Vorgabe eines Konkurrenzverfahrens liegt im Ermessen des Gemeinderats, der gestützt auf § 4 Abs. 4 BNO nämliche Anforderungen stellen kann.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde weist neue Eignungsgebiete für Höhere Bauten als überlagerte Zonen aus. Die konzeptionelle Grundlage für diese Gebiete wurde separat erarbeitet und wird im Erläuterungsbericht "Eignungsgebiete für Hochhäuser und Höhere Bauten" dargelegt. Das Vorgehen wird begrüsst und ist sachgerecht.

Die Vorschriften in § 11 BNO zur überlagerten Zone "Eignungsgebiete für Höhere Bauten" in Wohn- und Mischzonen sind weitgehend klar und differenziert formuliert und stellen eine gute Grundlage für das nötige Gestaltungsplanverfahren dar.

In den Arbeitszonen sollen gemäss § 12 BNO in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten Höhere Bauten bis zu 30 m auch ohne Gestaltungsplan erstellt werden können. Damit Höhere Bauten ohne GP erstellt werden können, ist gemäss § 12 BNO vorgängig zwingend ein Mobilitätskonzept beizubringen. Aufgrund dieser flankierenden Massnahme wird das von der Gemeinde gewählte Vorgehen als vertretbar beurteilt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gemeinde wendet neu die alternative Schutzkonzeption an. Mit dieser werden die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung nicht mehr direkt in der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt. Dem Gemeinderat wird die Kompetenz zur Unterschutzstellung auf dem Verfügungsweg übertragen und das dafür nötige ausführende Recht in der BNO geregelt. Das Vorgehen wird begründet, die Vorschriften sind sachgerecht.

Innerhalb und angrenzend der Eignungsgebiete für Höhere Bauten befindet sich das kantonale Denkmalschutzobjekt Sparkasse, Baslerstrasse 1 (OFT005). Neubauprojekte haben die Interessen

des Schutzobjekts zu berücksichtigen und bedürfen einer Zustimmung des zuständigen Departements (§ 32 Kulturgesetz [KG]). Die Kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig in einen allfälligen Planungsprozess einzubeziehen.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Mit einem Freiraumkonzept gemäss § 13 BNO wird die Grundlage zur Aufwertung der siedlungsinternen Freiräume geschaffen. Gemäss Kapitel 9.2 des Planungsberichts wird die Erarbeitung eines solchen Konzepts als weiterer Handlungsbedarf bezeichnet. Bis wann es zu erstellen ist, bleibt offen.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde steht vor der anspruchsvollen Aufgabe, im Umfeld eines bereits überlasteten Strassennetzes weiter zu wachsen. Die Gemeinde ist sich der Sachlage bewusst und ist grundsätzlich bemüht, diesem Umstand mit planerischen Mitteln entgegenzuwirken.

Agglomerationsprogramme

Im Planungsbericht (siehe Kapitel 2.3) sind die nötigen Darlegungen im Zusammenhang mit den Agglomerationsprogrammen AareLand stufengerecht enthalten. Dies ist sachgerecht.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV ist auf vorgelagerte und übergeordnete Planungsinstrumente (unter anderem Verkehrsmanagement Wiggertal, Verkehrsstudie der AKP 2018, Zentrumsentwicklungsstudie, Betriebs- und Gestaltungskonzept der K104) abgestimmt und basiert auf denselben Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung wie die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Oftringen hat ihren KGV (genehmigt Januar 2020) parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Der Gesamtplan ist weitgehend auf die beabsichtigte Entwicklung gemäss Gesamtrevision ausgelegt. Die wesentlichen KGV-Massnahmen wurden in die vorliegende Nutzungsplanrevision integriert (§§ 54–58 BNO). Die Pflicht zur Abstimmung Siedlung und Verkehr wird grundsätzlich erfüllt.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und Parkierung

Oftringen strebt die Konzentration von Verkaufsnutzungen in gut erschlossenen Lagen an. Die K104 soll *"nicht nur eine rein verkehrstechnische Verbindungsfunktion übernehmen, sondern mit vielfältigen Nutzungen den Strassenraum beleben"*. Mit § 17 BNO werden künftig Verkaufsnutzungen in allen Wohn- und Gewerbebezonen bis zu 500 m² und in allen Wohn- und Gewerbebezonen nördlich der Nationalstrasse A1, entlang und mit Anschluss an die K104, bis zu 3'000 m² pro räumlich-verkehrliche Einheit zulässig sein. Südlich der A1 sind Verkaufsnutzungen in WG-Zonen bis zu 500 m² zulässig, mit Ausnahme des Autohandels, der pro räumlich-verkehrliche Einheit bis zu 3'000 m² beanspruchen darf.

Mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit Verkaufsflächen zwischen 500–3'000 m² weisen überkommunalen Charakter auf und stehen auch sofort in Konkurrenz zu bereits bestehenden Einkaufsnutzungen innerhalb und ausserhalb der Gemeinde. Ein Gesamtkonzept zu publikumsintensiven Nutzungen besteht nicht. In der Region befinden sich bereits heute mehrere publikumsintensive Nutzungen und Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen an schlecht erschlossenen Lagen, die das Strassennetz bereits stark belasten und in Konkurrenz mit den traditionellen Zentren der umliegenden Gemeinden treten.

Im KGV und im Planungsbericht werden hohe Verkehrsbelastungen auf dem Verkehrsnetz generell und eine Überlastung in Spitzenzeiten mit steigendem Druck auf diese Infrastrukturen festgestellt. Seitens Gemeinde wird darin die Empfehlung postuliert, die entsprechenden Knoten gesamtheitlich und basierend auf gefestigte Verkehrsdaten zu untersuchen.

Bestehende publikumsintensive Nutzungen werden im KGV berücksichtigt. Das nun mögliche zusätzliche Entwicklungspotenzial für publikumsintensive Nutzungen entlang der K104 (insbesondere

nördlich der A1) wird im KGV nur bedingt berücksichtigt. Die Gemeinde Oftringen legt aber im KGV dar, dass es ihre Absicht ist, den motorisierten Individualverkehr (MIV) nach Möglichkeit zu reduzieren und sie deshalb in der Regel auch nicht mehr Parkfelder zulassen will. Die vorgesehenen Vorschriften (Mobilitätskonzept, Parkraumbewirtschaftung) unterstützen die Konzentration der Verkaufsnutzungen künftig stärker an den gewünschten Lagen nördlich der K104. Weiter sieht sie in § 54 Abs. 4 BNO eine generelle Limitierung der Anzahl Parkfelder auf den Pflichtbedarf nach §§ 55 und 56 BauG als zentrales Mittel zur Verkehrslenkung vor. Der Vorbehalt ist somit grundsätzlich bereinigt.

Die Bestimmung ist aber noch nicht präzise genug formuliert und benötigt bei der zur Genehmigung eingereichten BNO bezüglich der Bemessungsgrundlage (VSS¹-Norm) und dem Parkfelder-Angebot noch Anpassungsbedarf.

3.4.8 Erschliessung

Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde verzichtet begründet auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Die Gemeinde verfügt über rund zwei Dutzend Sondernutzungspläne verschiedenen Alters. Zugunsten der Rechtssicherheit sollten sämtliche Sondernutzungspläne auf ihre Aktualität und Zweckmässigkeit überprüft werden. Die Gemeinde verzichtet darauf. Dies liegt in ihrem Ermessen.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die FFF werden im Kulturlandplan sachgerecht und als Überlagerung der Landwirtschaftszone im Orientierungsinhalt dargestellt.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone "Alte Strasse" bleibt unverändert, weitere Speziallandwirtschaftszonen werden nicht festgesetzt. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte

Das Gebiet "Bachthalen/Steingrube" ist ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung und wird vollständig mit einer Naturschutzzone im Wald umgesetzt.

Die ursprünglich geplante Einzonung des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung "Schützgrube" wurde in den weiteren Handlungsbedarf genommen und soll zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet werden. Dies ist sachgerecht.

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzonen sind mit Ausnahme des Gebiets "Äschenbachtälchen" grundsätzlich sachgerecht umgesetzt.

Die bestehenden Hof-Bebauungen der aktiven Landwirtschaftsbetriebe in diesen Schutzzonen werden sachgerecht symbolisch gekennzeichnet. Die Planungsmassnahme ist vertretbar und der Vorbehalt bereinigt.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Wildtierkorridor

Die Lage des Korridors gemäss kantonalem Richtplan ist mit dem Wildtierkorridor gemäss Richtplan des Kantons Solothurn (Wildtierkorridor SO 31) abgestimmt.

Der Wildtierkorridor AG 17 / SO 31 "Oftringen" wird überlagernd im Kulturlandplan festgesetzt, seine Durchgängigkeit wird im § 35 BNO geregelt. Der abgebildete Wildtierkorridor im Kulturlandplan entspricht nicht dem Richtplaneintrag des Kantons Aargau. Der Kanton Solothurn hat die gesamte Breite der Ost-West-Kantonsgrenze gesichert.

Der Wildtierkorridor der Aargauer Seite wird auf einer verhältnismässig schmalen Breite gesichert. Die trichterförmige Verbreiterung und Veränderung zur Kantonsgrenze hin sichert jedoch das notwendige minimale Mass und wird als sachgerecht beurteilt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (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 Oftringen setzt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Gewässerräume flächendeckend um. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Für diverse Bäche wurde keine flächenhafte und räumlich konkrete Umsetzung des Gewässerraums durchgeführt. Diese Gewässer sind mittels punktierter Linie im Bauzonen- und Kulturlandplan mit zugehöriger Vorschrift umgesetzt. Das entspricht nicht mehr den aktuellen kantonalen Anforderungen und wird somit als zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung taxiert. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspondenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

Siedlungsentwässerung

Bei Einzonung oder der Änderung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu erörtern. Insbesondere die abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung gilt es, einer Prüfung zu unterziehen. Hierbei gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

3.6.2 Hochwassergefahren

Mit dem Spezialplan Hochwasser und mit § 31 BNO wird das Vorschriftenmodell sachgerecht umgesetzt.

Der Hochwasserschutz für im Bauzonenplan nicht verortete Gebiete (unter anderem Restgefährdung Hochwasser) ist neu direkt in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Der Eintrag "Fläche mit Restgefährdung" wurde deshalb im Spezialplan Hochwasserschutz entfernt. Entsprechend ist § 31 "Hochwassergefahrenzone" Abs. 6 ("In Gebieten mit Gefahrenstufe [...]") der BNO ebenfalls zu streichen (siehe Ziffer 3.7).

Die Bestimmungen zur Freihaltezone Hochwasser (§ 32 BNO) sind korrekt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) sowie der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt wurden. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet der Gemeinde Oftringen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald sind im Kulturlandplan korrekt abgebildet.

In der BNO wird zusätzlich eine kommunale Naturschutzzone aufgelistet und im Kulturlandplan abgebildet. Dies wird zur Kenntnis genommen. Weiter wurden im Kulturlandplan "Geschützte Waldränder" eingetragen und in der BNO entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Dies ist zweckmässig. Mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan besteht kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.6.4 Umweltschutz

Störfallvorsorge

Bei den im Konsultationsbereich der Nationalstrasse A1 liegenden Bauzonen handelt es sich überwiegend um Arbeitszonen 1 und 2 sowie um die Spezialzone Autobahnanschluss. Durch die Revision der Nutzungsplanung ergeben sich in den betroffenen Zonen keine Änderungen.

Energie

Die Gemeinde verzichtet auf eine Regelung zur Energieeffizienz mit der Begründung, dass der sich in Erarbeitung befindliche regionale Energieplan abgewartet werden soll. Dies ist vertretbar.

Belastete Standorte und Altlasten

In der Gemeinde befinden sich diverse Ablagerungs- und Betriebsstandorte nach Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV). Die Lage der belasteten Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden. Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.6.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Thematik historische Verkehrswege wurde im Planungsbericht, in der BNO und im Kulturlandplan zweckmässig umgesetzt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Am 1. November 2021 trat die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Nachfolgend wird aufgezeigt, welcher Anpassungsbedarf sich dadurch bei der zur Genehmigung eingereichten BNO ergibt.

Inhaltsverzeichnis	§ 39 und § 40 BNO ist im Inhaltsverzeichnis zu streichen.
§ 17 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
§ 19 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
§ 20 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert.
§ 31 Abs. 6	Da der Schutz vor Hochwasser neu in § 36c BauV geregelt ist, muss dieser Absatz gestrichen werden.
§ 39	Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt ist. Dieser Paragraph ist daher zu streichen.
§ 40 Abs. 1	Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt. Dieser Paragraph ist daher zu streichen.
§ 47 Abs. 3	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Dieser Absatz ist daher zu streichen.
§ 50 Abs. 1	Die lichte Höhe, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neuen Mehrfamilienhäusern sind neu in § 36a BauV geregelt. Die Absätze 1a) und 1b) sind anzupassen.
§ 60	Abs. 1 ist durch "Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV" zu ersetzen. Der Absatz 2 kann stehen gelassen werden.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Die Gemeinde erhöht den Abgabesatz auf 30 % (§ 68 BNO). Dies ist zweckmässig.

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 2085
- Parzelle 3601
- Parzelle 4376
- Parzelle 4377

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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten

Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehrungen zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen. Die vorgesehene Einzonung (siehe Nr. 13 im Interventionsplan) umfasst ein Grundstück, das überbaut ist. Entsprechend wird von der Festsetzung einer Baupflicht abgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen mit Protokollauszug vom 15. April 2024 mit drei Anträgen zustimmend zur Kenntnis.

Die Gemeinde beantragt die Beibehaltung des § 47 Abs. 3 BNO. Begründet wird dies damit, dass der Ersatzartikel weniger präzise ist und mehr Interpretationsspielraum beinhaltet. Bei öffentlichen Brunnen ist unklar, ob diese Bauten nach § 19 Abs. 2 oder Abs. 3 BauV gehandhabt werden. Weiter sind die Personenunterstände bei Bushaltestellen weiterhin als Kleinbauten zu taxieren und bleiben abweichend zu § 19 Abs. 2 BauV geregelt. Dies wird mit der revidierten BauV nicht anders geregelt und somit erfolgt aufgrund dessen diesbezüglich keine Anpassung. Die Begründung ist nachvollziehbar und auf die Streichung wird verzichtet.

Die Gemeinde beantragt weiter die Beibehaltung von § 50 Abs. 1 BNO mit einer Streichung eines Teilabsatzes. Es ist nachvollziehbar, dass die Streichung der in § 36a BauV übergeordnet geregelten Masse als schwierig zu bewerkstelligen ist. Somit ist es vertretbar § 50 Abs. 1 BNO mit der Streichung des Teilabsatzes (*"Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist."*) zu belassen.

In § 54 Abs. 4 BNO beantragt die Gemeinde die Beibehaltung des Zusatzes für Ausnahmegewilligungen in begründeten Fällen durch den Gemeinderat. Die Direktänderung zielte auf die Präzisierung der Berechnung der Parkfelder und nicht auf die Ausnahmeregelung. Daher ist der Antrag nachvollziehbar und auf eine Streichung des Zusatzes wird verzichtet.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt nach Vornahme der oben aufgeführten Direktänderungen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Ofteringen am 29. März und 8. September 2022, wird einschliesslich der Berichtigungen durch Direktänderungen gemäss Dispositiv 2 und 3, genehmigt.

2.

Für die Vorlage werden folgende Direktänderungen beschlossen:

§ 54 Abs. 4 BNO

~~4 Die Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen über das notwendige Angebot gemäss kantonalem Recht hinaus ist nicht zulässig.~~ **Die Berechnung der notwendigen Parkfelder richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Das Parkfelder-Angebot richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 281 vom 31. März 2019 und ist zwischen dem Minimum und dem Maximum gemäss Norm festzulegen.** Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

3.

Für die Vorlage werden folgende Direktänderungen gestützt auf die revidierte Bauverordnung (BauV) beschlossen:

Inhaltsverzeichnis	§ 39 Nicht, mässig und stark störende Betriebe Seite 29
	§ 40 BNO Nettoladenfläche Seite 29
§ 17 Abs. 1	¹ (...): • in allen Wohn- und Gewerbezonon: bis 500 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche, • nördlich der Nationalstrasse A1 und nur entlang und mit Anschluss an die K104: bis 3'000 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro räumlich-verkehrliche Einheit, welche über einen bestehenden Anschluss (rückwertige MIV-Erschliessung) an das übergeordnete Strassennetz erschlossen wird, • südlich der Nationalstrasse A1 und nur entlang und mit Anschluss an die K104: Verkaufsnutzungen für den Autohandel bis 3'000 m² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro räumlich-verkehrliche Einheit, wobei Aussenverkaufsflächen nicht zulässig sind, sondern unter Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung ins Gebäude integriert werden müssen.
§ 19 Abs. 2	² (...). Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m ² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft für überwiegend vor Ort produzierte Waren sind zulässig. (...)
§ 20 Abs. 2	² (...). Verkaufsnutzungen mit bis zu 500 m ² Nettoladenfläche Verkaufsfläche pro Verkaufsgeschäft für überwiegend vor Ort produzierte Waren sind zulässig.
§ 31 Abs. 6	streichen
§ 39	streichen
§ 40 Abs. 4	streichen
§ 50 Abs. 1a) Marginalie: Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	¹ Die nachstehend aufgeführten Masse gelten bei Neubauten als Minimalanforderung. Bei Umbauten sind sie anzustreben: a) Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume: • Lichte Höhe Vollgeschoss: ≥ 2,4 m • Lichte Höhe Dachgeschoss: ≥ 2,4 m auf mind. 50 % der Fläche ab 1,5 m Raumhöhe • Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche; Dachflächenfenster können für die Berechnung mit dem Faktor 1,5 eingesetzt werden. Die Fenster müssen ins Freie führen. Ausnahmsweise können einzelne Räume über einen Wintergarten oder eine verglaste Veranda belichtet und belüftet werden, sofern eine einwandfreie Belüftung gewährleistet ist. • Raumflächen für Wohn- und Schlafräume: min. 1 Raum ≥ 16 m² alle weiteren Räume ≥ 12 m² • Raumflächen für Wohnräume in 1-Zimmer-Wohnungen: ≥ 20 m² • Raumflächen in Mehrfamilienhäusern: min. 1 Schlafräum viereckige Fläche von ≥ 14 m² sowie Mindestbreite von 3 m

§ 60 Abs. 1

¹ ~~Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:~~

- ~~a. Stellung (z.B. Firstrichtung)~~
- ~~b. Grösse der Baukörper~~
- ~~c. Wirkung im Strassenraum~~
- ~~d. Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~
- ~~e. Dachform, Dachneigung~~
- ~~f. Fassadengliederung~~
- ~~g. Materialwahl, Farbe~~
- ~~h. Terrain- und Umgebungsgestaltung~~

Der Gemeinderat beurteilt auf dem ganzen Gemeindegebiet die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.

4.

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



Joana Filippi
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zürichstrasse 30, 4665 Oftringen
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- 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 (Anwalts-gesetz, 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.