

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 8. Mai 2024

Versand: 15. Mai 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000564

Gemeinde Oftringen; Allgemeine Nutzungsplanung, Teilrevision "Deckel-Areal"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	29. September 2022
Mitwirkung	11. August 2022 bis 12. September 2022
Öffentliche Auflage	3. November 2022 bis 2. Dezember 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	30. März 2023
Eingereicht zur Genehmigung	23. August 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	26. Juni 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

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Oftringen am 30. März 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:1'500 vom 11. April 2023
- Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO; § 20 BNO) vom 11. April 2023

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 11. April 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der Vorlage soll die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Erschliessungsstrasse (Verlängerung bestehender Kreiselanschluss) zur verkehrssicheren und leistungsfähigen Erschliessung der Parzellen 321 und 1755 innerhalb des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung geschaffen werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorkehrungen zur verkehrssicheren und leistungsfähigen Erschliessung beziehungsweise zugunsten der weiteren Entwicklung eines Teilgebiets des wirtschaftlichen ESP von kantonaler Bedeutung Nr. 16 "Zofingen/Oftringen/Aarburg/Strengelbach" liegt im kantonalen Interesse.

Die dazu vorgesehenen Interventionen sind aus raumplanerischer Sicht geeignet und angemessen für die Zielerreichung. Das raumplanerisch bessere Ergebnis nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, wird vorliegend erreicht.

Einige Punkte (Vorbehalte und Hinweise) mussten vor der öffentlichen Auflage noch angepasst werden. Die Vorlage wurde entsprechend angepasst und erfüllt die Genehmigungsanforderungen.

2.3 Koordination mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ist inhaltlich koordiniert mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung und unterstützt deren Ziele.

Die Teiländerung ist in Kapitel 9.14 des Planungsberichts zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung aus Sicht der Planbeständigkeit als "weiterer Handlungsbedarf" angesprochen. Das Gebot der Planbeständigkeit ist gewährleistet.

Die letzten Pendenzen der Gesamtrevision der Nutzungsplanungen wurden an der Gemeindeversammlung vom 8. September 2022 der Beschlussfassung unterstellt. Entsprechend ist die vorliegende Vorlage auch zeitlich und verfahrensmässig koordiniert.

2.4 Nutzungsplan Siedlung

Mit der Planung werden unüberbaute Arbeitsplatzzonen des kantonal bedeutsamen ESP optimaler angeordnet. Damit werden anstehende Entwicklungen ermöglicht sowie eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschliessung – abgestimmt auf die übergeordnet dafür vorgesehenen Anschlussknoten der Wiggertalstrasse – gewährleistet. Erreicht wird dies mit einer gleichwertigen Umlagerung von Siedlungsgebiet (0,76 ha) innerhalb der Gemeinde; gesamthaft werden 1,08 ha ausgezont und dabei der regionale Topf mit 0,31 ha alimentiert.

2.5 Nutzungsplan Kulturland

Das Landwirtschaftsgebiet wird um 0,31 ha vergrössert. Die Bilanz der Fruchtfolgeflächen (FFF) fällt positiv aus (+0,14 ha).

2.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der Umlagerung des Siedlungsgebiets besteht kein Bedarf für § 20 Abs. 5 BNO; der Paragraph wird gestrichen.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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

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.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Mit der Umlagerung wird die Entwicklung des ESP Nr. 16 aus regionaler Sicht nicht beeinträchtigt. Der ESP wird von der Region als von grosser Bedeutung beurteilt; der Regionalplanungsverband zofingenregio betrachtet die vorliegende Teilrevision als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der Planung werden unüberbaute Arbeitsplatzzonen des kantonal bedeutsamen ESP optimaler angeordnet. Damit werden anstehende Entwicklungen ermöglicht sowie eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschliessung – abgestimmt auf die übergeordnet dafür vorgesehenen Anschlussknoten der Wiggertalstrasse – gewährleistet.

3.4.2 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Es wird eine kleinflächige Umzonung von der Arbeitsplatzzone A2 in die Zone A1 im Bereich der Neuparzellierung (Parzelle 1933) vorgenommen. Weiter ergeben sich untergeordnete Anpassungen im Bereich der Ausparzellierung der Wiggertalstrasse (Zuweisung Verkehrsfläche).

Umlagerungen von Bauzonen

Es werden insgesamt 0,76 ha in die Zone A2 eingezont. Das betroffene Gebiet liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, wird das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung neu angeordnet. Die Auszonung von A1-Zonen übertrifft mit Ausmass von 1,08 ha den Kompensationsbedarf. Der Regio-Topf wird damit mit 0,31 ha Siedlungsgebiet alimentiert.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird insgesamt ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. 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 beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz.

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG¹</i>
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	-0,31 ha	-0,31 ha	+0,14 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	-0,02 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamttotal/Saldo	-0,33 ha	-0,31 ha	+0,14 ha FFF

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

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Vorliegende Planung dient der Entwicklung des wirtschaftlichen ESP von kantonaler Bedeutung Nr. 16 "Zofingen/Ofringen/Aarburg/Strengelbach". Die Vorlage liegt im kantonalen Interesse und ist sachgerecht.

3.4.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Teilgebiets des wirtschaftlichen ESP von kantonaler Bedeutung ist übergeordnet durch die Wiggertalstrasse gegeben. Mit den bestehenden Knotenanschlüssen ist die weitere Erschliessung präjudiziert und weitgehend auch bereits erstellt.

Das Gesamtkonzept der Erschliessung (inklusive Schwerverkehr) ist im Planungsbericht detailliert und sachgerecht umschrieben sowie begründet. Der Anschluss ab Kreisel Deckel erschliesst auch die Entwicklungsabsichten der SENN AG, die den Kreisel teilweise vorfinanziert hat. Das Erschliessungskonzept stellt die sicherste und effizienteste Lösung dar und setzt den Zweck der neuen Wiggertalstrasse K204 (HVS²) konsequent um.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und FFF

Das Landwirtschaftsgebiet wird um 0,31 ha vergrössert. Die FFF-Bilanz fällt ebenfalls positiv aus (+0,14 ha).

¹ Abteilung Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR)

² Hauptverkehrsstrasse

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Gewässerräume wurden in der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt. Vorliegend ergeben sich keine massgeblichen Koordinationserfordernisse.

Solange die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht in Rechtskraft erwachsen ist, kommen die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Anwendung.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gefahrensituation ist im Planungsbericht sachgerecht abgehandelt.

3.6.3 Umweltschutz

Lärm

Die Planungswerte werden ab einer Distanz von 20 m zur Strasse eingehalten. In den ersten 20 m lassen sich keine Gebäude erstellen; die einschlägigen Lärmanforderungen nach Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) sind erfüllt.

Störfallvorsorge

Die vorliegende Planung tangiert die einschlägigen Konsultationsbereiche nicht.

Belastete Standorte und Altlasten

Die Parzelle 1755 wird im Kataster der belasteten Standorte als Betriebsstandort bezeichnet. Der Standort ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

3.7 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 324
- Parzelle 3128

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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 Vorkehren zur Baupflicht wurden im Planungsbericht dargelegt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teilrevision "Deckel-Areal", beschlossen von der Gemeindeversammlung Oftringen am 30. März 2023, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Zürichstrasse 30, 4665 Oftringen
(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
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.