

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000221

Gemeinde Oberkulm; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 4. März 2026

Versand: 10. März 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. März 2023
Mitwirkung	31. Mai 2021 bis 29. Juni 2021
Öffentliche Auflage	26. Mai 2023 bis 26. Juni 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	6. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	24. April 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	3. März 2025

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 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde 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 von der Gemeindeversammlung Oberkulm am 6. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

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

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 27. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde ist zwischen 25 und 30 Jahre alt. Sie hat ihren Planungshorizont erreicht und muss an die geltenden planungsrechtlichen Vorgaben, auf die aktuelle Situation und die Bedürfnisse der Bevölkerung angepasst werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 9. März 2023 positiv mit einem Vorbehalt hinsichtlich Kompensation der Fruchtfolgeflächen (FFF) abgeschlossen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im BZP erfolgen Aufzonierungen und es werden diverse Sondernutzungsplanpflichten festgelegt. Die Spezialzone westlich Wyna wird auf die Spezialsituation gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) angepasst. Mittels einiger Auszonungen wird die Bauzonenkapazität dem Bedarf angepasst. Im Übrigen erfolgt die Umsetzung des Substanzschutzes, Hochwasserschutzes und des Gewässerraums.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Im KLP werden die Richtplanvorgaben, der Gewässerraum, der Hochwasserschutz und die Vorgaben zum Naturschutz umgesetzt.

2.5 BNO

Die BNO wird den neuen Zonen und Innenentwicklungserfordernissen angepasst und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wird umgesetzt.

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

Oberkulm zählt gemäss Raumkonzept zu den Ländlichen Entwicklungsachsen.

Dies sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2021 hat sich der Planungsverband aargauSüd zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung geäußert. Der Planungsverband unterstützt die diversen Massnahmen zur qualitätsvollen Innenentwicklung (unter anderem Gestaltungspläne mit Zielvorgaben, Stärkung der Dorfkerne oder Reduktion der Bauzonenreserven).

Kritisch äusserte sich aargauSüd zu den ursprünglich grosszügig vorgesehenen Verkaufsnutzungen in diversen Zonen. Dies wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung angepasst. Der Planungsverband würdigt die Massnahmen und Zielvorgaben hinsichtlich Verkehr, insbesondere die Fokussierung der Entwicklung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiete sowie die Zielvorgaben zu den Fuss- und Velowegverbindungen.

Die sorgfältige Prüfung der im KLP aufgeführten Naturobjekte, die Aufnahme der für die Gemeinde Oberkulm charakteristischen Hochstammbstgärten sowie die detaillierten Schutz- und Pflegebestimmungen für die Schutzzonen und Schutzobjekte werden positiv erwähnt. Gleiches gilt für die die Vorgaben zur qualitativen Gestaltung der Siedlungsränder.

Insgesamt attestiert der Planungsverband der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Vereinbarkeit mit den regionalen Entwicklungsvorstellungen gemäss dem Regionalen Raumkonzept (RRK) 2040.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die bisherigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 83,0 ha auf. Davon sind ca. 75 ha überbaut und ca. 8 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, 2,1 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA; Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2024).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur Erreichung der Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Schlüsselgebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Reduktion des Siedlungsgebiets in peripheren Lagen
- Reduktion der erforderlichen Mindestflächen für Arealüberbauungen
- Einschränkung der Zulässigkeit von Einfamilienhäusern
- Sonderbauvorschrift mit zulässigem Vollgeschoss anstelle eines Dach-/Attikageschosses

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro ha (E/ha). Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 490 Personen. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven mit durchschnittlich 66 E/ha zu zusätzlich 460 Personen führen. Für die gestaltungsplanpflichtigen Schlüsselgebiete werden Einwohnerdichten von 90 beziehungsweise 100 E/ha als Zielvorgabe in der BNO vorgegeben. Weiter werden durch Aufzonungen im ebenen Talboden und durch die Möglichkeit zusätzlicher Vollgeschosse bei guter Gestaltung anstelle eines Dach-/Attikageschosses höhere Einwohnerdichten gefördert. Die von der Gemeinde getroffenen Massnahmen erscheinen insgesamt plausibel. Dies ist sachgerecht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 42,9 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 50 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf 50 E abgeschätzt. Dadurch wird die Einwohnerdichte nur wenig gesteigert. Die Gemeinde begründet dies mit dem schwer abschätzbaren und grösstenteils noch nicht absehbaren Generationenwechsel. Dies ist nachvollziehbar.

Auszunungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 beabsichtigt die Gemeinde die Wohn- und Mischzonen um rund 0,6 ha zu reduzieren. Insgesamt erfolgen Auszunungen im Ausmass von gut 2 ha (siehe nachfolgend "Bauzonenbilanz"). Gestützt auf die übergeordneten Vorgaben sind diese Massnahmen insgesamt sachgerecht.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont [R-I-A]

Das Fassungsvermögen beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 3'300 Personen (davon rund 380 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit etwas über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose von 3'080 E im 2040.

Die Gemeinde weist nach, dass alle zweckmässigen Massnahmen zur Redimensionierung der Bauzone getroffen wurden. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Es wird eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 43 auf rund 47 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Oberkulm ist damit ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

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

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öBA

In Kapitel 4.3 des Planungsberichts werden die aktuelle Situation und die Planungsabsichten hinsichtlich der Arbeitszonen beschrieben. Auch der künftige Bedarf für die ansässigen Betriebe ist hergeleitet. Die Darlegungen und die Massnahmen sind sachgerecht.

Die Ausführungen zu den öBA in Kapitel 4.4 des Planungsberichts zeigen insbesondere die Bedürfnisse des ansässigen regionalen Alterszentrums. Die beabsichtigte Erweiterung und die Dimensionierung der öBA sind sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

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 Vorlage enthält Arrondierungen (Ein- und Auszunungen).

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen (siehe Kapitel 5.1.2 und 5.1.4 im Planungsbericht; insbesondere Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Umlagerungen von Bauzonen

Einzonungen

Mit der Einzonung E.02 wird die erforderliche Erweiterung des Alterszentrums "Mittleres Wynental" ermöglicht. Der Bedarfsnachweis wird in Kapitel 4.4 des Planungsberichts sachgerecht erbracht.

Mit der Einzonung E.05 soll der Fortbestand der heutigen Materialaufbereitung in der ehemaligen Kiesgrube gesichert werden. Zu diesem Zweck hat die Eigentümerschaft Land andernorts (A.07) gesichert, das zur Kompensation ausgezont wird. Der entsprechende Bedarf wird nachvollziehbar in Kapitel 4.3 des Planungsberichts dargelegt. Die Planungsmassnahmen sind sachgerecht.

Eine seit 40 Jahren ortsansässige Firma ist an ihrem Standort erheblich eingeschränkt. Für den Fortbestand ist die Firma auf eine grössere zusammenhängende Arbeitsplatzzone angewiesen. Weitere ortsansässige Firmen haben ebenso Bedarf angemeldet (vgl. Kapitel 4.3 im Planungsbericht). Die verschiedenen Bedürfnisse sollen insgesamt flächensparend und kompakt in einem mehrstöckigen Gebäude erfüllt werden (Bebauungskonzept vom 1. Juli 2021). Angrenzend an die bestehenden Arbeitsplatzzonen wird an gut erschlossener Lage eine auf die Bedürfnisse angepasste Einzonung vorgesehen. Der Bedarf ist gegeben und die Einzonung sachgerecht.

Kompensationen

Die Gemeinde sieht nach vorstehender Beurteilung insgesamt 1,42 ha zur Einzonung vor (Arbeitszonen und öBA). Die Gebiete liegen nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, muss das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerungen neu angeordnet werden.

Konkret wird nur eine Auszonung als Kompensationsmassnahme ausgewiesen (A.07). Als Massnahme zur Reduktion der Wohnzonenreserven werden weitere Auszonungen vorgesehen, die zumindest einen Flächenausgleich ermöglichen. Bei diesen Flächen handelt es sich um Wohn- und Mischzonen, in einem Fall um eine öBA.

Nur bei drei dieser Auszonungen werden FFF kompensiert, die bei den vorgesehenen Einzonungen verloren gehen. Insofern handelt es sich weder hinsichtlich des Nutzungszwecks (Zone) noch hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten (FFF) um gleichwertige Kompensationen, was die planerischen Grundsätze verletzt.

Es wird aus fachlicher Sicht anerkannt, dass mit der Kompensation durch Wohn- und Mischzonen quasi "höherwertige" Zonen zur Kompensation eingesetzt werden. Da aber mit der Eindämmung der Zersiedelung insbesondere auch der Erhalt des Kulturlands – sprich der FFF – bezweckt wird, ist eine Reduktion des FFF-Verlusts von 1,04 ha zwingend. In Kapitel 5.1.9 des Planungsberichts wird sachgerecht die erfolgte Sicherung der entsprechenden Kompensation der FFF ausgeführt.

Wichtigste Umzonungen

Mit der Festlegung einer Gestaltungsplan-Pflicht wird für das Schlüsselgebiet "Schmittengasse" im Dorfzentrum eine hochwertige Innenentwicklung gesichert.

Zur Ermöglichung einer zweckmässigen Entwicklung im Bestand werden weitere, unternutzte sowie zentral gelegene Gebiete sachgerecht aufgezont.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Spezialzone westlich Wyna (SpW)

Die kleinbäuerlichen Höfe und Häusergruppen westlich der Wyna prägen die Gemeinde massgeblich. Sie gelten als wichtige Zeitzeugen. Der Erhalt dieses Ensembles liegt im öffentlichen Interesse. Es handelt sich dabei um eine grosse Anzahl einzelner Liegenschaften, die heute jeweils mit minimalem Umschwung folgerichtig in einer Erhaltungszone liegen (Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel "a" gemäss regional, sprich kantonal bedeutsamem ISOS).

Die bisherige Zonierung bezweckt die Erhaltung der Bauten sowie deren Erneuerung. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanrevision wird sachgerecht eine stärkere Fokussierung auf den Erhalt der Bauten und der Identität der Höfe und Häusergruppen vorgenommen. Die Vorschriften sind einschränkender als der Besitzstand im Kulturland nach Bundesrecht, was der planerischen Zielsetzung und Bedeutung entspricht. In Anbetracht der besonderen (Streu-)Siedlungsstruktur, des verstärkten Erhaltungsgebots und der neu geforderten, besonders sorgfältigen Gestaltung und Einpassung von in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen ist eine Weiterführung der Zonierung aus fachlicher Sicht zweckmässig.

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-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ¹
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo A.07; E.02; E.05 und E.09	-0,76 ha	-0,76 ha	-1,42 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo A.01; A.05; A.13; E.01; E.04; E.08	-0,04 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 A.02; A.03; A.04; A.09 und A.14	-1,29 ha	-1,29 ha	+0,38 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2,09 ha	-2,05 ha	-1,04 ha FFF Sep. Kompensation +3,19 ha +2,15 h FFF

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

¹ Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

3.4.5 Siedlungsqualität

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

Der Dorfkern von Oberkulm liegt neben den heutigen Hauptverkehrsachsen. Er wird den spezifischen Entwicklungsvorstellungen entsprechend den Kernzonen A oder B zugewiesen. Die Vorschriften geben dem Gemeinderat Ermessensspielraum im gestalterischen Bereich. Dieser wird verantwortungsvoll anzuwenden sein. Mittels einer Fachbegutachtung (§ 51 BNO) kann sich der Gemeinderat jeweils beraten lassen. Dies ist sachgerecht.

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Die wesentlichen Schlüsselgebiete sollen sachgerecht mittels Gestaltungsplan entwickelt werden. Auf die betroffenen Gebiete abgestimmte Zielvorgaben für die Gestaltungspläne sind in § 5 BNO festgehalten. Dies ist zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Oberkulm ist im ISOS als Dorf mit lokaler Bedeutung erfasst, die Aussenwacht "Obersteg" als regional (sprich kantonal) bedeutend.

Die angemessene Umsetzung der ISOS-Ziele ist im Bereich von national und regional bedeutenden Ortsbildern unumgänglich (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisungen 1.1 und 1.2). Entsprechend findet sich im Planungsbericht sachgerecht eine Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen von "Obersteg".

Gemäss den Zonenvorschriften der SpW wird die Erhaltung der Bauten und Strukturen bezweckt. Im Hinblick auf das ISOS-Erhaltungsziel wurden die Zonenvorschriften sachgerecht ergänzt. Ein Abbruch ist nur in Ausnahmefällen (Verlust der Nutzbarkeit durch äussere Einflüsse) und bei verbesserter Gestaltung bewilligungsfähig. Dies ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2021, werden sachgerecht in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist zweckmässig.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

In § 49 BNO legt die Gemeinde sachgerecht Grundsätze für die Gestaltung des öffentlichen Raums fest. Deren rechtsgleiche Anwendung erfordert übergeordnete Gestaltungsprinzipien, die zeitnah erlassen werden sollen.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Die klimatischen Herausforderungen hat die Gemeinde in den Planungsgrundsätzen aufgenommen. Weiter werden die Bestimmungen zur Begrünung, Bepflanzung und Versickerung einen Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität leisten. Dies ist sachgerecht.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In den Kapiteln 4.5 und 5.3 des Planungsberichts wird erläutert, dass das bestehende Strassennetz genügend Kapazitäten aufweist, um den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen zu können. Die Gemeinde beabsichtigt zu einem späteren Zeitpunkt einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) zu erarbeiten. Die Ausführungen im Planungsbericht sind ausreichend.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und FFF

Das landwirtschaftliche Kulturland ist die betriebliche Grundlage der Aargauer Landwirtschaft. Diese natürliche Ressource ist für die regionale Nahrungsmittelproduktion unentbehrlich. Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Richtplan L 3.1, Planungsgrundsatz B).

Wie unter Ziffer 3.4.4 ausgeführt, sorgt die Gemeinde durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern dafür, dass die verloren gehenden FFF innert Frist kompensiert werden.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die Gemeinde verfährt mit der detaillierten Erarbeitung des Landschaftsinventars und der anschliessenden Umsetzung der Schutzbedürfnisse in der Nutzungsplanung zweckmässig.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Die bestehende Gartenbauzone wird aufgehoben. Dies ist gestützt auf die Begründungen im Planungsbericht sachgerecht.

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Hochstammobstbäume

Die Aufnahme der noch bestehenden Hochstammobstgärten in den KLP wird unterstützt. Der zugehörige § 23 BNO erläutert die Bedeutung der Bäume für die Gemeinde.

Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) erfolgt sachgerecht. Die Bezeichnung zusätzlicher kommunal bedeutsamer LSZ, insbesondere im Nordosten des Gemeindegebiets, ist sachgerecht und begründet.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktiv gelten, werden sachgerecht mit einem Symbol gekennzeichnet.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

Die Gewässer, sowohl offen fliessend als auch eingedolt, sind im BZP und KLP sachgerecht im Orientierungsinhalt dargestellt.

Raumbedarf der Fliessgewässer

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 unmissverständlich aus der Vorlage hervorgehen.

Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht sachgerecht dargelegt.

Wyna und Renaturierung Wyna

Die Wyna ist in der Gemeinde Oberkulm das prägende Fließgewässer und verläuft teilweise am Siedlungsrand und teilweise ausserhalb des Siedlungsgebiets. Das Gewässer verbindet die Gemeinde Gontenschwil im Süden mit der Gemeinde Unterkulm im Norden. Die Gewässerraumzone der Wyna wird in Oberkulm, bis auf die beiden Abschnitte im Gebiet "Bodematt" und "Sagimatt", mit einer Breite von 29,5 m symmetrisch umgesetzt. Dies entspricht der Umsetzung des Gewässerraums der Wyna in den beiden angrenzenden Gemeinden und ist sachgerecht.

Dorfbach Gontenschwil

Der Dorfbach Gontenschwil durchquert zunächst die Gemeinde Gontenschwil bis zur Gemeindegrenze Gontenschwil/Oberkulm. Danach fliesst er noch in einem Abschnitt offen durchs Gemeindegebiet Oberkulm und mündet daraufhin in die Wyna. Entlang des Dorfbachs Gontenschwil wurde eine symmetrische Gewässerraumzone mit einer Breite von 17 m umgesetzt. Dies entspricht derselben Umsetzung wie in der Gemeinde Gontenschwil und ist sachgerecht.

Freihaltebereich Murtelbach

Ausserhalb der Bauzonen im Gebiet "Murbach", "Oberfeld" und "Bodematt" ist sachgerecht ein Freihaltebereich für den Murtelbach sowohl im Genehmigungsinhalt des BZP als auch des KLP dargestellt. Der Verlauf des Freihaltebereichs orientiert sich an der Machbarkeitsstudie zum Vorprojekt Hochwasserschutz Murtelbach. Gemäss dem Planungsbericht soll der definitive Verlauf des offenen Bachs erst auf Stufe Bauprojekt erfolgen und danach sei die Bereinigung im KLP vorzunehmen.

Übrige Gewässer kleiner als 2 m innerhalb Bauzone

Innerhalb der Bauzonen sind die Gewässer teilweise offen, teilweise eingedolt. Bei all diesen Gewässern wird sachgerecht eine Gewässerraumzone axial und flächig umgesetzt (Gerinnesohlenbreite beziehungsweise Kaliber der Bachleitung plus 12 m).

Übrige Gewässer kleiner als 2 m ausserhalb Bauzone

Ausserhalb der Bauzone sind die Gewässer teilweise offen, teilweise eingedolt. Bei den Gewässern, die offen sind, wurde eine Gewässerraumzone von 11 m sowie ein beidseitiger Bauabstand von 6 m umgesetzt. In den eingedolten Abschnitten wurde eine einheitliche Gewässerraumzone von 12,5 m umgesetzt. Aufgrund der ungenauen Lage der Bachleitungen wurde eine symbolhafte Darstellung gewählt. Diese Umsetzung entspricht der aktuellen Praxis und ist sachgerecht. Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung wird auch hier eine räumlich konkrete Umsetzung erfolgen müssen.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quellwasserfassungen sind in den Plangrundlagen sachgerecht dargestellt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser sachgerecht mit dem Vorschriftenmodell um. Die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 werden situationsgerecht im BZP und KLP festgelegt. Entlang der Wyna wird im KLP eine Freihaltezone Hochwasser festgelegt. Die zugehörigen Bestimmungen in den §§ 33 und 34 BNO sind sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Die rechtskräftigen Aussengrenzen des Waldareals wurden korrekt als Orientierungsinhalt im BZP und KLP übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Im Gemeindegebiet von Oberkulm gibt es gemäss Richtplan mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW). Die NkBW sind vollzählig und richtig umgesetzt.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]).

Die geplante Einzonung der Parzelle 1670 (im Planungsbericht mit E.02 bezeichnet) befindet sich im akustischen Einflussbereich der Kantonsstrasse K242 (Hauptstrasse). Die für die öBA massgebenden PW der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II sind nicht überall eingehalten. In § 15 Abs. 5 BNO wird festgelegt, dass im Bereich der Einzonung die für die PW-Einhaltung erforderliche Lärmdämpfung von -23,1 dBA mit sämtlichen Fenstern einzuhalten ist. Im dem Planungsbericht beigefügtem Lärmgutachten vom 27. Februar 2023 wird nachgewiesen, dass eine Bebauung unter Einhaltung dieser Lärmdämpfung möglich ist. Die lärmrechtlichen Anforderungen an diese Einzonung werden damit sachgerecht gesichert.

Bei den restlichen Einzonungen ist die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV unproblematisch. Entweder handelt es sich um Verkehrsflächen oder die Parzellen sind genügend weit von der Kantonsstrasse entfernt.

Energie

Das Thema Energieeffizienz ist durch § 43 BNO sachgerecht in die BNO aufgenommen.

3.6.5 Archäologie

Im BZP und KLP sind archäologische Fundstellen nicht eingetragen, was den Vorgaben im Kulturgesetz entspricht.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Für die im KLP dargestellten historischen Verkehrswege findet sich in § 29 Abs. 2 BNO sachgerecht eine generelle Schutzbestimmung. Diese wird mit der in § 30 BNO enthaltenen Wiederherstellungspflicht gestärkt.

3.7 BNO

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 471
- Parzelle 846
- Parzelle 847
- Parzelle 930
- Parzelle 1670

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.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Oberkulm am 6. Juni 2024, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Neudorfstrasse 7, Postfach 20, 5727 Oberkulm (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Partei 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.