

Teilrevision der Nutzungsplanung «Oberwilerfeld»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Begleitung

Daniela Weber, Gemeindepräsidentin

Hans Rudolf Sägesser, Vizegemeindepräsident

Stefan Jung, Gemeindeschreiber

Vital Köchli, Leiter Planung und Bau

Michael Wyss, stv. Leiter Planung und Bau

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Florian Sturzenegger

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Gründe der Teilrevision	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1	Kantonaler Richtplan	5
2.2	Regionales Entwicklungskonzept zofingenregio	6
2.3	Räumliches Entwicklungsleitbild	7
3	Zentrale Sachthemen und Erläuterung	9
3.1	Umlagerung Arbeitszone «Oberwilerfeld»	9
3.2	Umzonung «Rothmatt» zur Schulraumerweiterung	15
3.3	Aufhebung Gewässerraum «Feldgraben»	17
3.4	Ersatzstandort Hecke beim Wohn- und Pflegezentrum	20
3.5	Fehlerkorrektur an Planungsinstrumenten	22
4	Interessensabwägung und Planbeständigkeit	24
4.1	Interessensabwägung	24
4.2	Planbeständigkeit	24
5	Organisation und Planungsablauf	25
5.1	Projektorganisation	25
5.2	Planungsverfahren	25

1 Ausgangslage und Gründe der Teilrevision

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rothrist wurde von der Gemeindeversammlung am 9. Juni 2022 beschlossen und am 11. Juni 2024 in Kraft gesetzt. Da zwischenzeitlich verschiedene Planungsvorhaben in Rothrist eine Änderung der Nutzungsplanung erfordern, möchte die Gemeinde diese in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung umsetzen. Einige Inhalte vorliegender Teilrevision wurden bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung diskutiert. Zum damaligen Zeitpunkt waren jedoch wichtige Voraussetzungen noch nicht erfüllt.



Abbildung 1: Luftbild mit den relevanten Änderungen dieser Teilrevision (map.geo.admin, (2025))

Die folgenden Inhalte werden in dieser Teilrevision angegangen:

1. Verlagerung Arbeitszone 1 «Oberwilerfeld» in «Wiggermatte»
2. Umzonung «Rothmatt» in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
3. Aufhebung Gewässerraum Feldgraben
4. Ersatzstandort Hecke zur Erweiterung Wohn- und Pflegezentrum «Luegenacher»
5. Gestaltungsplanpflichtgebiet «Bahnhof»

Bestandteile der Vorlage

Die Vorlage betrifft eine grundeigentümergeleitete Teiländerung des Bauzonenplans (BZP) und des Kulturlandplans (KLP), dargestellt im «Änderungsplan Bauzonen und Kulturland» (diverse Massstäbe). Zusätzlich dazu umfasst die Teilrevision genehmigungspflichtige Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV).

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Richtplan





Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er trifft räumliche Festlegungen für die Siedlungsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümergebunden umzusetzen. Der Grosse Rat beschloss die Gesamtrevision des Richtplans am 20. September 2011, seither erfolgten mehrere Detailanpassungen. Dem Richtplan liegt das Raumkonzept Aargau zugrunde.



Abbildung 2: Auszug kantonaler Richtplan Aargau (AGIS, 2025)

Die unten aufgeführten Legendeneinträge des kantonalen Richtplans sind speziell zu berücksichtigen, da sie für die vorgesehenen Änderungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision bedeutsam sind.

Legende

	Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2)
	Fruchtfolgefläche (Richtplankapitel L 3.1)
	Kantonsstrasse Vorhaben; Festsetzung (offene Strecke) (Richtplankapitel M 2.2)
	Kant. Interessensgebiet für Grundwassernutzung (Richtplankapitel V 1.1)

Der neue Verlauf des Kantonsstrassenprojekts Wiggertalstrasse Abschnitt Nord ist mit rot-weißer Linie im Richtplan eingetragen und festgesetzt (Nr. 50). Zwischen diesem neuen Strassenverlauf und der Autobahn befindet sich heute landwirtschaftlich genutzte Fläche von Fruchtfolgequalität und zusätzlich kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung. Gleich nördlich angrenzend davon befindet sich Siedlungsgebiet. Die Gebiete «Oberwilerfeld» und «Rothmatt» sind im Richtplan als Siedlungsgebiet eingetragen und grenzen direkt an das kantonale Interessensgebiet für Grundwassernutzung.

2.2 Regionales Entwicklungskonzept zofingenregio

Die Gemeinde Rothrist ist Mitglied des Planungsverbandes zofingenregio. Dieser hat 2024 gemeinsam mit den Gemeinden das regionale Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Das REK betrachtet die Region in funktionalen Räumen.

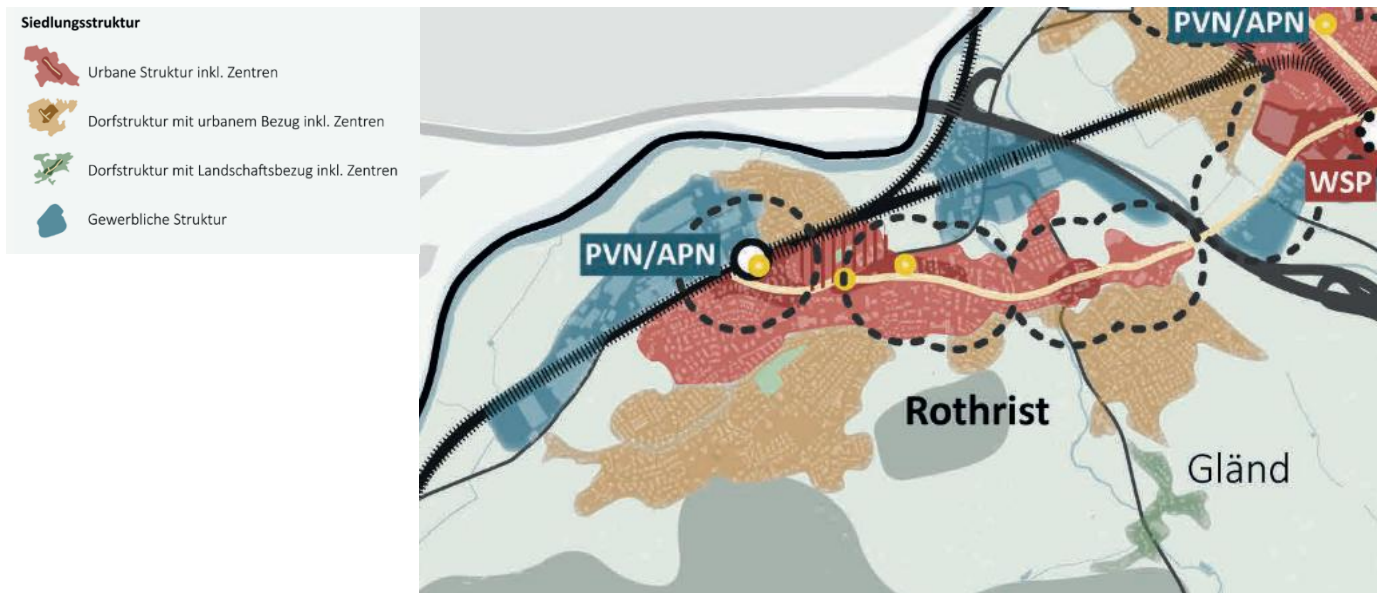


Abbildung 3: Auszug Grundlagenkarte "Siedlung" des REK Zofingen (2024)

Innerhalb der Grundlagenkarte «Siedlung» wird die Gemeinde Rothrist unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zugeordnet. Im Zentrum von Rothrist entlang der Bernstrasse befindet sich die urbane Struktur (rot eingefärbt). Dorfstrukturen mit urbanem Bezug weisen einen ursprünglichen dörflichen Charakter auf, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe zu den urbanen Zentren (braun eingefärbt). Davon unterscheiden sich die Dorfstrukturen mit Landschaftsbezug (grün eingefärbt). Nordwestlich des Bahnhofs Rothrist und nordöstlich in Autobahnnähe ist das Gemeindegebiet durch gewerbliche Struktur geprägt (blau eingefärbt).

Die Umlagerung der Arbeitszone vom «Oberwilerfeld» in die «Wiggermatte» wurde im REK bereits berücksichtigt, erkennbar durch die blaue flächige Umsetzung entlang der Autobahn in Abbildung 3. Zusätzlich ist die Fläche des «Oberwilerfelds» nicht mehr einer gewerblichen Struktur zugeordnet, da auf dieser Fläche in absehbarer Zukunft kein Kies mehr abgebaut wird.

Nachfolgende Handlungsleitsätze und Massnahmen aus dem REK sind für vorliegende Teilrevision zu berücksichtigen.

Gute Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen (H26)

Gut erreichbare und rasch verfügbare Flächen in Arbeitsgebieten sind ein relevanter Standortvorteil. Aufgrund der ausserordentlich guten Erreichbarkeit (ÖV und übergeordnetes Strassennetz) ist die Region allgemein und im Besonderen auch Rothrist für Unternehmen attraktiv. Somit ist ein Ziel aus dem REK für gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe zu sorgen und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern, indem fortschrittliche Rahmenbedingungen vorgegeben werden.

Materialabbau regional koordinieren (H69)

Das REK äussert sich ebenfalls konkret zum Sachthema des Materialabbaus. Die Standorte, wo Materialabbau betrieben werden kann, sind aufgrund der natürlichen Voraussetzungen gegeben. Auch innerhalb der Gemeinde Rothrist konnte aufgrund der natürlichen Ausgangslage auf dem «Oberwilerfeld» Kies abgebaut werden. Falls Materialabbaugebiete erschöpft sind, gilt es diese zeitnah und ökologisch wertvoll zu rekultivieren und dabei auf die bestehenden Landschaftselemente Rücksicht zu nehmen.

2.3 Räumliches Entwicklungsleitbild

Das Räumliche Zielbild Rothrist 2040+ der Gemeinde Rothrist wurde vorgängig zur Gesamtrevision erarbeitet. Diverse Themen dieser Teilrevision wurden bereits bei der Erstellung des REL entsprechend berücksichtigt und in zukünftigen Planungen hervorgehoben.

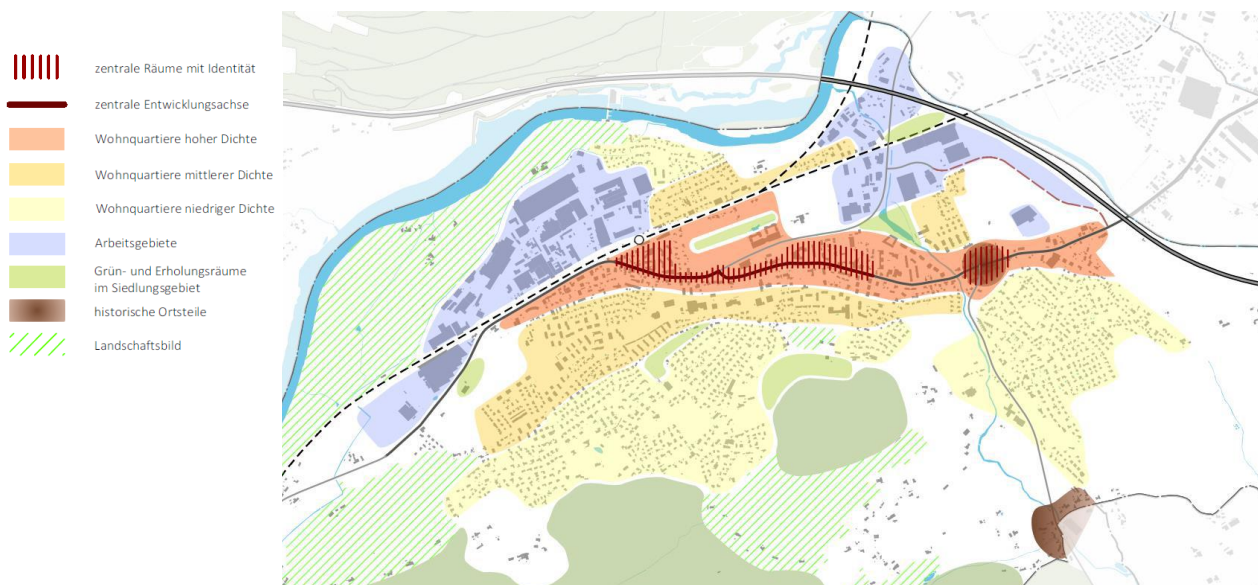


Abbildung 4: Ausschnitt Zielbild aus dem REL - Vision 2040+

Handlungsgebiete – Arbeitsgebiete

Arbeitsgebiete befinden sich in Rothrist hauptsächlich im nördlichen Teil der Gemeinde. Im Bereich des Autobahnanschlusses (Nr. 46) sind vermehrt Detailhandel und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Das REL zeigt bereits die mögliche Umlagerung der Arbeitszone im Materialabbaugebiet «Oberwilerfeld» an den östlichen Siedlungsrand in den Bereich zwischen der geplanten Wiggertalstrasse (rot gestrichelt) und der Autobahn (blaue Fläche). Dies wird mit der gut erschlossenen Lage und somit idealen Voraussetzungen für die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe begründet. Das REL beschreibt, dass das «Oberwilerfeld» entsprechend der Landwirtschaftszone zugeordnet wird. Mittels Renaturierung der Abbaufächen können ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden, welche nicht nur für Flora und Fauna wichtige Lebensräume bieten, sondern auch eine Funktion als Nächsterholungsgebiet für die Bevölkerung einnehmen können.



Abbildung 5: Ausschnitt Übersichtsplan Handlungsgebiete – Arbeitsgebiete aus dem REL

Handlungsgebiete – Wohnquartiere hoher Dichte



Abbildung 6: Ausschnitt Übersichtsplan Handlungsgebiete – Wohnquartiere hoher Dichte aus dem REL

Die Umzonung für eine Turnhalle im Gebiet «Rothmatt» (2) ist in einem Gebiet vorgesehen, welches im REL als Wohnquartier hoher Dichte bezeichnet wird. Diese befinden sich an gut erschlossenen Lagen geeignet für drei- und mehrgeschossige Bauten. Auch mit der in vorliegender Teilrevision vorgesehenen Erweiterung der Schulanlage durch eine Turnhalle (vgl. Kap. 3.2) ist dies weiterhin möglich.

Zentrale Räume mit Identität

Das Gebiet am Bahnhof Rothrist ist im REL als zentraler Raum mit Identität markiert (rot gestrichelte Fläche in Abbildung 4). Zentrale Lagen zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erschliessung aus, insb. durch den öv und eine gute Anbindung an Fuss- und Veloverkehrnetze in umliegende Quartiere. Sie sind charakterisiert durch ein vielfältiger Nutzungsmix aus Ladengeschäften, Restaurants und anderen publikumsorientierten Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbe (KMU) sowie öffentlichen Dienste wie Gemeindeverwaltung und Post. Zudem ist urbanes Wohnen vorgesehen, welches eine gute Ergänzung zu den ausgedehnten Wohngebieten im Süden der Gemeinde bildet. Entsprechend wurde für die Zentrumsgebiete in der Nutzungsplanung entsprechende Qualitätssicherung mittels Gestaltungsplanpflichten umgesetzt.

3 Zentrale Sachthemen und Erläuterung

Die vorliegende Teilrevision umfasst unterschiedliche Sachthemen, welche verschiedene Änderungen an den Planungsinstrumenten zur Folge haben.

3.1 Umlagerung Arbeitszone «Oberwilerfeld»

3.1.1 Ausgangslage und Planungsabsicht

Ausgangslage

Im ehemaligen Materialabbaugebiet «Oberwilerfeld» wurde über Jahrzehnte Kies abgebaut. Heute wird lediglich im östlichen Teil noch Kies abgebaut – in naher Zukunft dürfte dieser Abbau ebenfalls abgeschlossen sein. Da es in der Region an Deponieflächen für sauberen Aushub mangelt, soll die Grube aufgefüllt und als Fruchtfolgefläche vorbereitet werden.



Abbildung 7: Übersichtskarte «Oberwilerfeld» (AGIS, 2025)

Bedarf

Um die Standortgunst des Aargaus als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum zu nutzen, sollen an geeigneten Standorten Voraussetzungen für wettbewerbsfähige regionale Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbeschwerpunkte mit guter Arbeitsplatzstruktur und guter Erreichbarkeit geschaffen werden (Richtplankapitel H3, Strategie H 3.1). Es wird eine wirtschaftliche Entwicklung mit hoher Wertschöpfung und guten, zukunftsfähigen Arbeitsplätzen angestrebt (Richtplankapitel H6, Strategie H 6.4).

Die Gemeinden und regionalen Planungsverbände fördern Arealentwicklungen für wertschöpfungsstarke Nutzungen und stellen in ihren Nutzungsplanungen beziehungsweise ihren regionalen Entwicklungskonzepten fest, welche Areale sich dafür besonders eignen (Richtplankapitel S1.4, PA 1.1). Aufgabe der Gemeinden ist es zudem, in Arbeitszonen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung bestehender und die Ansiedlung neuer Betriebe zu schaffen sowie die Verfügbarkeit des hierfür nötigen Baulands (unter anderem

auch grösserer zusammenhängender Flächen) sicherzustellen. Dies gilt in besonderem Masse für die ESP von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Sie sind durch eine aktive Bewirtschaftung in Abstimmung auf ihre Lage, Erschliessung und die vorgesehenen Vorrangnutzungen zu hochwertigen, wettbewerbsfähigen und flexiblen Arbeitsplatzschwerpunkten zu entwickeln.¹

Die vorliegend aufgegebene Nutzung in der Kiesgrube Oberwilerfeld eröffnet die Möglichkeit, diese Arbeitszone an eine besser gelegene Lage umzulegen und damit den genannten Aufgaben der Gemeinde zur Förderung guter und zukunftsfähiger Arbeitsplätze nachzukommen. Eine Umlagerung an die Wiggermatte erscheint diesbezüglich naheliegend. Die Wiggertalstrasse, die von Zofingen über Oftringen bis an den Autobahnanschluss in Rothrist vorgesehen ist, erschliesst den ESP Nr. 16 von kantonaler Bedeutung. Insofern ist die Umlagerung von Arbeitszone an das letzte noch verbleibende Teilstück der Wiggertalstrasse im Kontext der Stärkung des ESP Nr. 16 bzw. als Fortführung der kantonal bedeutsamen Arbeitszonen entlang der Wiggertalstrasse zu verstehen.

Planungshistorie

Bereits im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Umlagerung der Arbeitszone dem Kanton Aargau zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. In der fachlichen Stellungnahme vom 11. März 2020 wies der Kanton darauf hin, dass die Voraussetzungen für die Umlagerung noch nicht erfüllt sind (z. B. die genaue Lage der neuen Wiggertalstrasse und die Revitalisierung des Materialabbaugebiets). Daher wurde entschieden, die entsprechenden Änderungen aus der Gesamtrevision auszuklammern und zu einem späteren Zeitpunkt in einer Teilrevision umzusetzen. Die Umlagerung wurden deshalb im Planungsbericht der Gesamtrevision als «weiterer Handlungsbedarf» beschrieben. Da die Voraussetzungen nun geklärt sind, kann die Umlagerung in dieser Teilrevision angegangen werden.

Planungsabsicht

In Abstimmung mit der neuen Wiggertalstrasse und der verkehrlich günstigen Lage wird die Arbeitszone im «Oberwilerfeld» an den östlichen Siedlungsrand – in den Bereich zwischen der geplanten Wiggertalstrasse und der Autobahn («Wiggermatte») – umgelagert. Die gut erschlossene Lage bildet ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung unterschiedlicher Gewerbebetriebe. Aus raumplanerischer Sicht entspricht die Verlagerung vom «Oberwilerfeld» hin zum Autobahnanschluss einer besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr, da dieser direkt auf die Hauptachsen gelenkt werden kann. Die Ortsdurchfahrt wird entsprechend entlastet und die angrenzenden Wohngebiete im «Oberwilerfeld» werden zukünftig von Industrielärm-Immissionen verschont.

¹ Quelle: https://www.ag.ch/de/themen/planen-bauen/raumentwicklung/orts-siedlungs-und-regionalplanung/ortsplanung/kantonale-planungsgrundlagen?dc=103a7f81-9623-44ee-91a0-a958ce6a741a_de

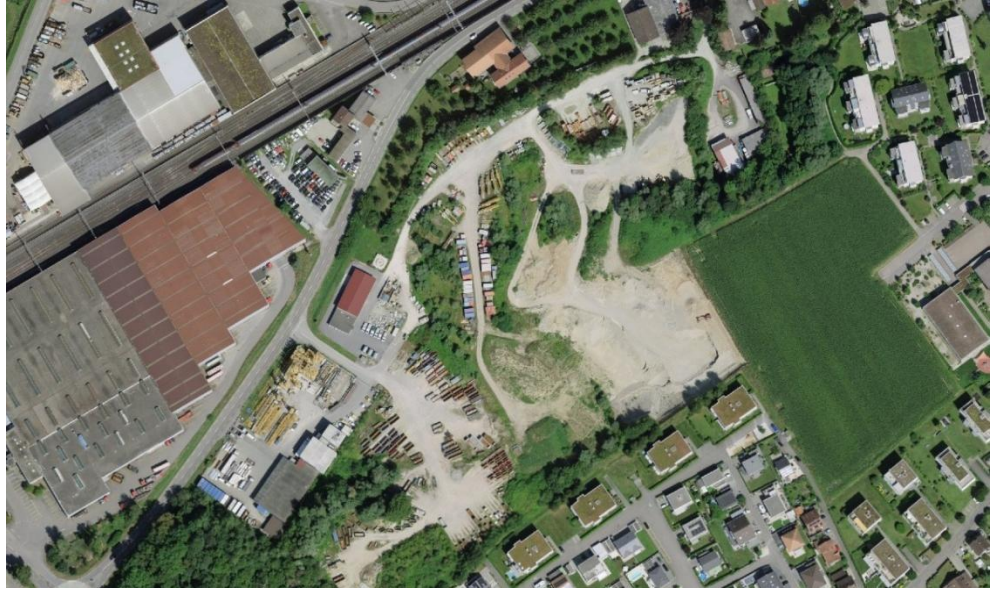


Abbildung 8: Luftbild der heutigen Kiesgrube «Oberwilerfeld» (map.geo.admin, 2025)



Abbildung 9: Luftbild der Ebene «Wiggermatte» an der Autobahn im Osten der Gemeinde (map.geo.admin, 2025)

Im Nutzungsplanverfahren können die Gemeinden das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden für eine insgesamt bessere Lösung räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Gemäss Richtplankapitel S. 1.2, Planungsanweisung 1.2 gelten dafür folgende Voraussetzungen:

- a) die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets darf nicht vergrössert werden;
- b) die Bedeutung gemäss Raumkonzept Aargau ist zu berücksichtigen, die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets sowie die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr müssen erhalten oder verbessert werden;
- c) es muss eine raumplanerisch mindestens gleichwertige Lösung erreicht werden; und
- d) es darf keine grössere Beanspruchung von Fruchtfootflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen.

- Punkt a) Mit der Umlagerung der Arbeitszone 1 vom «Oberwilerfeld» in die «Wiggermatte» findet wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert, sondern minimal verkleinert: rund 0.1 ha der auszunehmenden Fläche ist gemäss Rekultivierungsmassnahme nicht als Fruchtfootfläche vorgesehen, diese Fläche wird entsprechend nicht umgelagert, sondern ist dem regionalen Topf zuzuweisen (vgl. nachfolgende Flächenbilanz).
- Punkt b) Gemäss Raumkonzept Aargau werden die Gebiete «Oberwilerfeld» und «Wiggermatte» als «Urbaner Entwicklungsraum» bezeichnet. Somit findet eine Umlagerung innerhalb des gleichen Raumtyps statt. Mit dem Projekt der neuen Wiggertalstrasse, welche durch die «Wiggermatte» führen wird, ist die neue Arbeitszone optimal verkehrlich erschlossen – der Anschluss an die Autobahn ist damit auch deutlich näher und führt nicht mehr über die Bernstrasse durch den Ortskern. Nebst guter Anbindung für den MIV wird die neue Arbeitszone auch mit dem öV (Bus) über die bestehenden Haltestellen an der Bernstrasse erschlossen sein. Die Erschliessungsgüte mit dem Fuss- und Veloverkehr verbessert sich in Bezug auf die heutige Erschliessung im «Oberwilerfeld» deutlich, in Bezug auf den öV von Güteklasse E2 zu C/D.
- Punkt c) Insgesamt ergibt die Umlagerung der Arbeitszone eine raumplanerisch bessere Lösung: einerseits durch die verbesserte Erschliessungsqualität für alle Verkehrsträger, andererseits wird damit ein bereits bestehendes Arbeitsgebiet erweitert, welches in unmittelbarer Nähe zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung (ESP Nr. 16) liegt und über dieselbe Strasse erschlossen wird.
- Punkt d) Mit der Umlagerung der Arbeitszone sind keine Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebiete betroffen. Die eingezonte Fläche in der «Wiggermatte» ist heute Fruchtfootfläche (FFF). Diese wird vollumfänglich mittels Rekultivierungsmassnahmen auf dem «Oberwilerfeld» kompensiert, die FFF wird damit insgesamt nicht reduziert.

3.1.2 Änderungen an den Planungsinstrumenten

Auszonung Arbeitszone 1 und Einzonung Landwirtschaftszone

Im «Oberwilerfeld» werden total **18'970 m²** auf den Parzellen Nrn. 142, 172 und 174 (vgl. Abbildung 10) von **Arbeitszone A1** in Landwirtschaftszone ausgezont. Die auszuzonende Fläche entspricht dem Perimeter der bewilligten Rekultivierung, die sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Arbeitszone A1 befindet. Nur diese Fläche kann für die Umlagerung in die «Wiggermatte» beansprucht werden, die übrigen Flächen des Rekultivierungsprojekts sind für vorliegende Teilrevison nicht relevant.

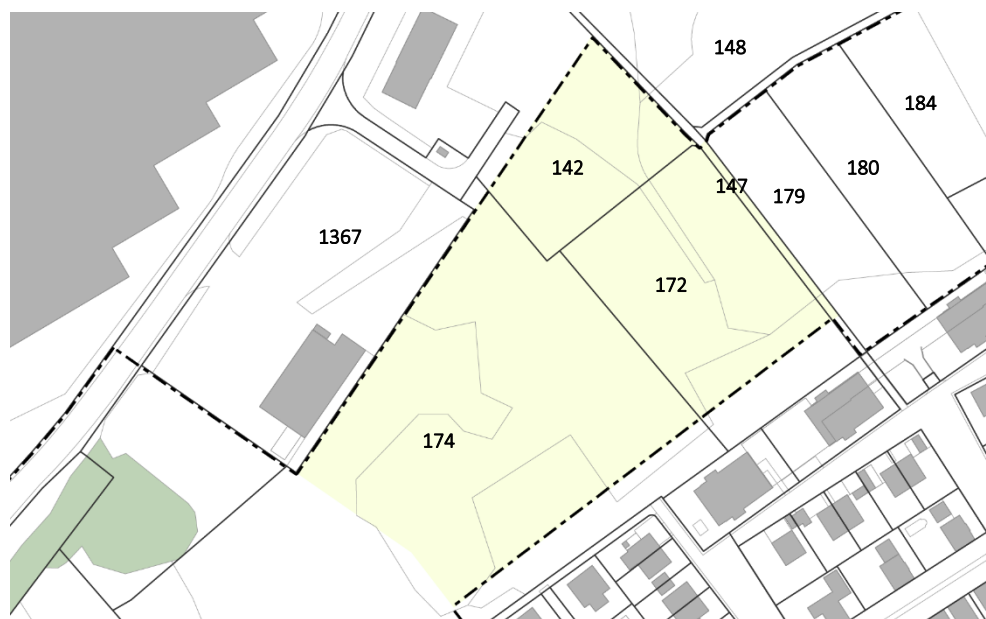


Abbildung 10: zur Rekultivierung vorgesehene Fläche im «Oberwilerfeld», die der Landwirtschaftszone zugewiesen wird (beige)

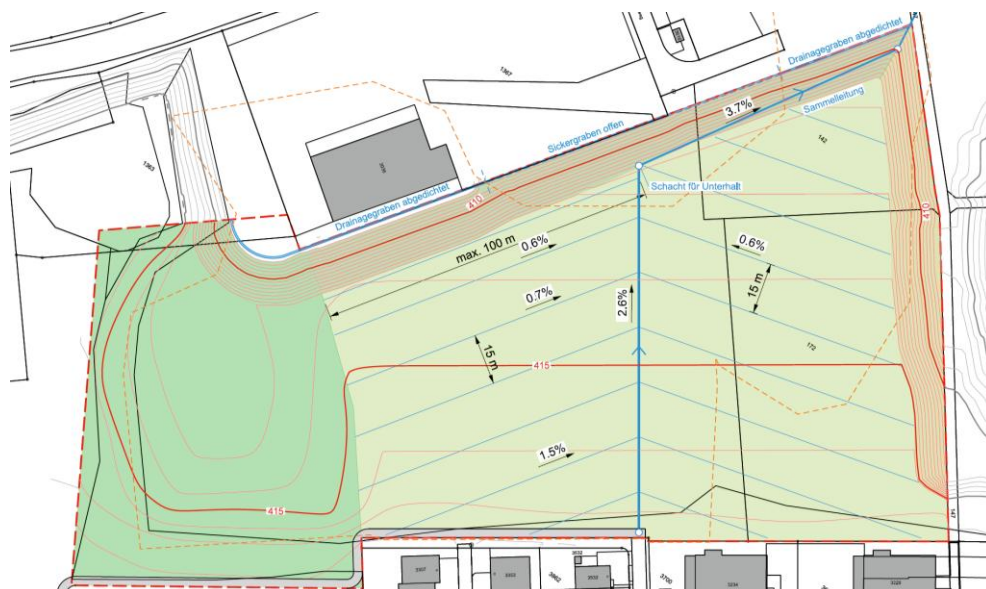


Abbildung 11: Auszug aus dem technischen Bericht zur Auffüllung der Grube Oberwil mit dem Projektpereimeter (rot gestrichelt) (GEOTEST, 2021)

Gemäss technischem Bericht zur Auffüllung der Grube Oberwil entsteht auf der rekultivierten Grube **Fruchtfolgefläche** im Ausmass von **1.74 ha**, welche als FFF-Kompensationsfläche angerechnet werden kann.

Einzonung Arbeitszone 1 und Auszonung Landwirtschaftszone

Der Perimeter der eingezonten Fläche in der «Wiggermatte» beinhaltet die Parzellen Nrn. 1010, 1020, 2869, 3092 und 3099. Die bestehende Arbeitszone A1 wird damit nach Osten – zwischen Autobahn und neuer Wiggertalstrasse – erweitert. Die einzuzonende Fläche wurde auf den aktuellen Stand des Strassenbauprojekts der neuen Wiggertalstrasse abgestimmt. Die Abgrenzung folgt dabei der Fläche, die im Rahmen des Strassenbauprojekts für den Landerwerb vorgesehen ist – es wird davon ausgegangen, dass dies künftig die neue Parzellengrenze darstellen wird. Da das Strassenbauprojekt in Arbeit ist, sind geringfügige Anpassungen der Bauzonenabgrenzung an den Strassenverlauf während des Planungsverfahrens vorliegender Teilrevision möglich.

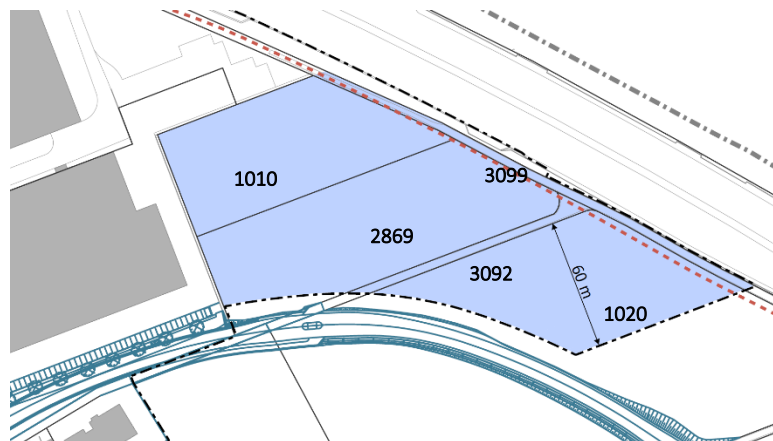


Abbildung 12: Fläche in der «Wiggermatte», die in die Arbeitszone 1 eingezont wird

Flächenbilanz	Richtplan S1.2, PA 1.2 [m ²]	Richtplan S1.2 PA 3.5 [m ²]	Fruchtfolgefläche [ha]
Auszonung «Oberwilerfeld» (A1 in LWZ)	-18'970	-	+1.74
Einzonung «Wiggermatte» (LWZ in A1)	+17'063	+1'727	-1.74
Saldo	-1'907	+1'727	0

Kompensation Fruchtfolgefläche

Um die Kompensation der Fruchtfolgefläche vollständig sicherzustellen, wurde mit 1.74 ha nur so viel Arbeitszone A1 in der «Wiggermatte» eingezont, wie Fruchtfolgefläche in der Kiesgrube «Oberwilerfeld» geschaffen wird.

Kompensation Siedlungsgebiet

Für die Einzonung zu kompensieren sind lediglich 17'063 m² wesensgleiche Bauzonenfläche, da die Strassenfläche der Parzelle Nr. 3092 und die Flächen innerhalb der ASTRA-Baulinie im Umfang von total 1'727 m² nicht bebaubar und damit hinsichtlich Siedlungsgebiet nicht kompensationspflichtig sind, für eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung aber dennoch eingezont werden (vgl. S1.2, PA3.5 lit. c).

Von den 18'970 m² Arbeitszone A1, die im «Oberwilerfeld» ausgezont werden, werden entsprechend 17'063 m² in der «Wiggermatte» eingezont. 1'907 m² sind dem regionalen Topf für Siedlungsgebiet zuzuweisen.

3.1.3 Mehrwertabgabe

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerschaft zu leisten – 10 % dem Kanton, 10 % der Gemeinde. Diese Abgabe ist zweckgebunden zu verwenden (Art. 5 Abs. 1^{ter} RPG).

Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Die Eigentümerschaften mehrwertabgabepflichtiger Grundstücke werden vor der öffentlichen Auflage schriftlich über die Höhe der Abgabe, welche durch das kantonale Steueramt geschätzt wird, sowie über das weitere Vorgehen und die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel informiert. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann kein Rechtsmittel gegen die Höhe der Mehrwertabgabe ergriffen werden, sondern lediglich gegen mehrwertabgabepflichtige Einzonungen. Das Rechtsmittelverfahren und die eigentliche Verfügung der Mehrwertabgabe erfolgen in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der Nutzungsplanung.

Gemäss § 28i BauG ist für Einzonungen eine Baupflicht festzulegen. Die Gemeinde setzt die Baupflicht auf 10 Jahre fest.

3.2 Umzonung «Rothmatt» zur Schulraumerweiterung

3.2.1 Ausgangslage und Planungsabsicht

Ausgangslage
Schulraumbedarf

Die Schülerzahlen in Rothrist werden in Zukunft auf unterschiedlichen Schulstufen weiterhin ansteigen. Es ist zu erwarten, dass bei den Turnhallen als erstes ein Engpass entstehen wird. Um die Turnlektionen des Schulbetriebes sicherstellen zu können, prüfte die Gemeinde unterschiedliche Varianten für zusätzlichen Schulraum bzw. Turnhallen.

Planungsabsicht

(Nord)-Westlich an das Schulhaus «Rothmatt» angrenzend, befinden sich die grossflächigen, unbebauten Parzellen Nrn. 181 und 184 in der Wohnzone 3 im Besitz der Gebr. Hallwyler Immobilien AG. Aufgrund der Lage – unmittelbar neben dem bestehenden Schulhaus – schloss bietet sich hier eine Erweiterung der Schulanlage mit einer neuen Turnhalle an. Die Gemeindeversammlung hat einem Landabtausch mit der Gebr. Hallwyler Immobilien AG am 12.06.2025 zugestimmt. Die Einwohnergemeinde Rothrist tritt die Parzelle Nr. 1265 im Gebiet «Breiten» mit einer Fläche von 6'134 m² an die Gebr. Hallwyler Immobilien AG ab, im Gegenzug erhält sie eine Landfläche von 6'134 m² beim Schulhaus «Rothmatt».

3.2.2 Änderungen an den Planungsinstrumenten

Für den Neubau einer Turnhalle werden 6'134 m² von der Wohnzone W3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umgezont. Betroffen davon sind die Parzellen Nrn. 165 (Strassenparzelle) und 184. Die gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan auf beiden unbebauten Parzellen geltende Gestaltungsplanpflicht «Oberwilerfeld» bezweckt u.a. eine lagerechte Dichte im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung sowie eine hohe Wohnqualität – sie ist folglich auf die Wohnnutzung in der unbebauten Wohnzone W3 ausgelegt und widerspricht der vorgesehenen Schulraumentwicklung. Daher wird die Gestaltungsplanpflicht im Rahmen vorliegender Teilrevision um die Fläche der neuen OeBA reduziert, sodass für die neue Turnhalle keine Gestaltungsplanpflicht besteht.



Abbildung 13: Umzonung von Wohnzone 3 in OeBA und Anpassung der Gestaltungsplanpflicht

Auf der umgezonten Fläche ist die Umsetzung einer Dreifachturnhalle möglich, wie nachstehende Abbildung verdeutlicht. Für die Dimensionierung wurde die Ausdehnung einer Dreifachsporthalle von 40 x 50 Metern sowie ein befestigter Aussenraum rund um das Gebäude von ca. 0.1 Hektar angenommen. Ebenfalls wurden Flächen für Parkierung und Erschliessung berücksichtigt.

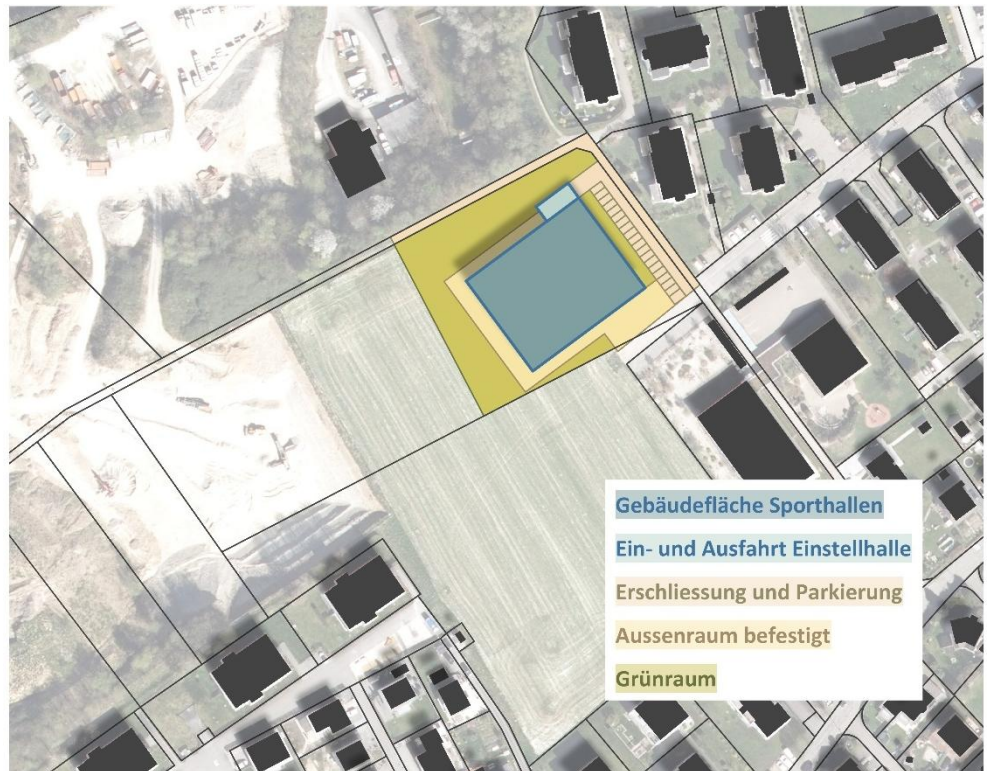


Abbildung 14: Schematische Annäherung / Darstellung der Umsetzung einer Dreifachturnhalle

Mit nachfolgenden Aufnahmen kann gezeigt werden, dass bei trockener Witterung kein Bachwasser mehr im «Feldgraben» fliesst.



Abbildung 16: Aufnahmen Feldgraben

Aufhebung Feldgraben als öffentliches Gewässer

Die Gemeinde Rothrist hat mit Mail vom 2. März 2026 die Löschung des Gewässers «Feldgraben» aus dem kantonalen Bachkataster beantragt. Mit Schreiben vom 12. März 2026 bestätigt die Fachstelle Wasserbau (BVUALG), dass der Löschung zugestimmt wird, der Bachkataster bei der nächsten Aktualisierung angepasst wird und die Löschung ab sofort bei Baugesuchen berücksichtigt werden kann.

3.3.2 Änderungen an den Planungsinstrumenten

Aufgrund der Entlassung aus dem Bachkataster gilt das Gewässer «Feldgraben» nicht mehr als öffentliches Gewässer. Folglich ist der rechtskräftige Gewässerraum aufzuheben, was mit vorliegender Teilrevision umgesetzt wird.



Abbildung 17: Aufhebung des Gewässerraums entlang des Gewässers «Feldgraben»

3.4 Ersatzstandort Hecke beim Wohn- und Pflegezentrum

3.4.1 Ausgangslage und Planungsabsicht

Ausgangslage

Auf den Parzellen Nrn. 2031 und 3896 befindet sich das Wohn- und Pflegezentrum «Luegenacher». Die Parzellen Nrn. 1509 und 1510 dienen als künftige Erweiterungsreserven. Alle Parzelle sind gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Entlang der Parzellengrenze zwischen den bestehenden Gebäuden und der Reserveparzelle Nr. 1510 befindet sich in West-Ost Richtung eine geschützte Hecke.



Abbildung 18: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit geschützte Hecke auf Parzelle Nr. 1510

Planungsabsicht

Das Wohn- und Pflegezentrum Luegenacher plant nun eine Erweiterung in südlicher Richtung, dafür muss die geschützte Hecke teilweise entfernt werden. Es soll deshalb ein flächengleicher Ersatz geschaffen werden. Da dieses Bedürfnis auch in künftigen Bauvorhaben bestehen könnte, soll im Rahmen vorliegender Teilrevision in der BNO geregelt werden, dass der Gemeinderat künftig in Ausnahmefällen unter Auflagen ein Ersatzstandort geschützter Hecken bewilligen kann.

3.4.2 Änderungen an den Planungsinstrumenten

Bau- und Nutzungsordnung

In § 30 der Bau- und Nutzungsordnung wird eine Bestimmung zu Ersatzpflanzungen eingefügt (neuer Text in rot):

§ 30 Naturobjekte

- ¹ Die im Bauzonen- und im Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt, dürfen grundsätzlich nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten.
- ² Der Gemeinderat kann die Beseitigung von im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Hecken ausnahmsweise bewilligen, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Vorausgesetzt wird ein gleichwertiger, mindestens flächengleicher Ersatz möglichst im nahen Umfeld des ursprünglichen Standorts. Bei Ersatzpflanzungen von Hecken sind 3.0 m breite, düngefreie Nährstoff-Pufferstreifen sicherzustellen, welche jedoch benachbarte Grundstücke unbeteiligter Eigentümerschaften nicht tangieren dürfen. In den ersten 5 Jahren darf ein Eingriff in den neuangelegten Heckenkörper nur zur Bekämpfung von invasiven Neophyten erfolgen.

3.5 Fehlerkorrektur an Planungsinstrumenten

Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind zwei Fehler in den Planungsinstrumenten (Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung) unbemerkt geblieben, welche mit vorliegender Teilrevision bereinigt werden.

3.5.1 Darstellung Gestaltungsplanpflichtgebiet «Bahnhof»

Darstellung Perimeter Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof»

Das Gebiet «Bahnhof» liegt befindet sich an zentraler Lage und optimal angeschlossen an den öffentlichen Verkehr. In der Gesamtrevision wurde das Bahnhofgebiet daher der Zentrumszone zugewiesen. Für alle drei Zentrumszonen in Rothrist wurde zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um die öffentlichen Interessen an einer qualitätsvollen Zentrumsentwicklung sicherzustellen. Zusätzlich ist das Gebiet im rechtskräftigen Bauzonenplan als Eignungsgebiet für höhere Bauten bis 38 Meter klassiert – für höhere Bauten gilt ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht.



Abbildung 19: Luftbild Gebiet Bahnhof (map.geo.admin, 2025)

Nach der 1. Vorprüfung der Gesamtrevision hat sich im rechtskräftigen Bauzonenplan in diesem Gebiet ein Darstellungsproblem ergeben (Layer-Überlagerung im GIS), sodass die Überlagerung der Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof» nicht mehr ersichtlich war, sondern vom Perimeter für das Eignungsgebiet für höhere Bauten verdeckt wurde (beide Perimeter sind identisch).

Unter § 6 Abs. 3 BNO ist das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Bahnhof» mit diversen Qualitätskriterien erwähnt. Im Bauzonenplan, welcher zur 1. Vorprüfung eingereicht wurde, ist die Gestaltungsplanpflicht noch erkennbar, bevor sich danach der erwähnte Darstellungsfehler ereignete. In der «Fachlichen Stellungnahme» und dem abschliessenden Vorprüfungsbericht des Kantons wird das Bahnhofgebiet unter dem Kapitel «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» erwähnt.

3.5.2 Änderungen an den Planungsinstrumenten

Die Gestaltungsplanpflicht wird im Bauzonenplan so dargestellt, dass sie als Überlagerung über dem Eignungsgebiet für höhere Bauten ersichtlich ist.

Darstellung Perimeter Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof»



Abbildung 20: Gestaltungsplanpflichtgebiet "Bahnhof"

3.5.3 Bereinigung § 6 BNO zur Sondernutzungsplanung

Bereinigung § 6 Sondernutzungsplanung

Unter § 6 Abs. 3 BNO werden für die Gestaltungsplangebiete «Bahnhof», «Dörfli», «Rössli» und «Oberwilerfeld» spezifische Vorgaben ausformuliert. Unter dem zweiten Aufzählungspunkt wird gefordert, dass insbesondere in den Gebieten «Bahnhof», «Rössli» und «Oberwilerfeld» eine lagegerechte Dichte im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung vorzusehen ist. Hierbei wäre jedoch anstelle des Gebietes «Rössli» das Gebiet «Dörfli» gemeint. Dass dem so ist, zeigen die Zonenbestimmungen zu den Zentrumszonen. Das Gebiet «Rössli» liegt in der Zentrumszone Zc, wo gemäss § 11 Abs. 2. BNO nicht primär die Innenentwicklung im Vordergrund steht, sondern der Erhalt der historisch wertvollen Strukturen sowie die Aufwertung und Stärkung des Ortsteils um den Rössliplatz (heute Rössli-Kreisel, gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept Bernstrasse ist hier jedoch ein Platz vorgesehen).

§ 6 BNO wird wie folgt angepasst (Änderung in rot):

Bereinigung § 6 BNO Sondernutzungsplanung

§ 6 Sondernutzungsplanung

(...)

3 Für die Gestaltungsplangebiete «Bahnhof», «Dörfli», «Rössli» und «Oberwilerfeld» gelten folgende Vorgaben:

- Grundlage der Gestaltungspläne bildet jeweils ein vorgängig zu erarbeitender Entwicklungsrichtplan mit der erforderlichen Zustimmung durch den Gemeinderat. Die Strassenräume sind konzeptionell mit einzubeziehen.
- Insbesondere in den Gebieten «Bahnhof», «~~Rössli~~Dörfli» und «Oberwilerfeld» ist eine lagegerechte Dichte im Sinne einer qualitativen Innenentwicklung vorzusehen.
- Es ist eine hohe Wohn-, Gestaltungs- und Aussenraumqualität zu schaffen.
- Wenn möglich, sind gemeinsame Abstellanlagen für Fahrzeuge vorzusehen.
- In den Erdgeschossen sind vielfältige Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum anzustreben.
- Die Aufteilung in Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen.

(...)

4 Interessensabwägung und Planbeständigkeit

4.1 Interessensabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Die jeweiligen betroffenen Interessen, welche zu den Änderungen geführt haben, sind in den vorangehenden Kapiteln beschrieben und konnten jeweils umfassend berücksichtigt werden.

4.2 Planbeständigkeit

Umlagerung «Oberwilerfeld»	Auf eine künftige Verlagerung der Arbeitszone des «Oberwilerfelds» in das Gebiet der «Wiggermatte» wurde in der 2024 in Rechtskraft erwachsenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung Rothrist bereits hingewiesen. Im Kapitel «weiterer Handlungsbedarf» des Planungsberichts zur Gesamtrevision wurde die Umlagerung des Siedlungsgebiets bereits vermerkt, womit die Planbeständigkeit sichergestellt ist.
Umzonung «Rothmatt»	Die Umzonung «Rothmatt» verfolgt das öffentliche Interesse, sodass genügend Schulraum (Turnhalle) in der Gemeinde vorhanden ist, damit der Schulbetrieb optimal ablaufen kann. Im Rahmen der Umzonung wurde dem Landabtausch bereits zugestimmt, sodass die privaten und öffentlichen Interessen sichergestellt werden können. Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen für den privaten Eigentümer, welcher die Fläche an die Gemeinde abgibt, da ein gleichwertiger Landabtausch stattfindet und das Gebiet in der «Rothmatt» der OeBA zugeordnet wird.
Aufhebung Gewässerraum Feldgraben und Ersatzpflanzungen Hecken	Mit der Aufhebung des Gewässerraums Feldgrabens und die Ermöglichung von Ersatzpflanzungen von Hecken werden keine privaten oder öffentlichen Interessen derart betroffen, dass die Planbeständigkeit in Frage gestellt wird.
Korrektur offensichtlicher Fehler aus der Gesamtrevision	Die Korrektur offensichtlicher Fehler aus der Gesamtrevision beeinflussen die Planbeständigkeit nicht negativ, sondern dienen der Planungssicherheit.

5 Organisation und Planungsablauf

5.1 Projektorganisation

Die vorliegende Teilrevision wurde von der Gemeinde Rothrist veranlasst und seitens Gemeinde von folgenden Personen begleitet:

- Daniela Weber, Gemeindepräsidentin und Ressortvorsteherin Raumplanung
- Hans Rudolf Sägesser, Vizegemeindepräsident und Ressortvorsteher Planung und Bau
- Stefan Jung, Gemeindeschreiber
- Vital Köchli, Leiter Planung und Bau
- Michael Wyss, stv. Leiter Planung und Bau

Die fachliche Begleitung erfolgte durch das Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, vertreten durch Josua Schwegler und Florian Sturzenegger.

5.2 Planungsverfahren

Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung (§§ 23 ff BauG):

Planungsschritt	Zeitraum
Entwurf	September 2025 – Mai 2026
Regionale Abstimmung	Juni 2026
Mitwirkung	ausstehend
Kantonale Vorprüfung	ausstehend
Öffentliche Auflage	ausstehend
Beschluss Einwohnergemeindeversammlung	ausstehend
Genehmigung Regierungsrat	ausstehend

5.2.1 Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf verschiedene kantonale und kommunale Grundlagen wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente (Änderungsplan Bauzonen und Kulturland, Änderungen Bau- und Nutzungsordnung, Planungsbericht) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden diverse Vertreter der Gemeinde beigezogen. Zudem wurden unterschiedliche Abklärungen direkt mit den kantonalen Fachstellen vorgenommen.

5.2.2 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 sind Nutzungspläne regional abzustimmen. Dazu fand am 19. Mai 2026 ein Austausch mit dem Regionalplanungsverband Zofingenregio statt. Dieser hat die Planung geprüft und erachtet diese als regional abgestimmt:

Die vorgesehenen Änderungen gemäss Änderungsplan, BNO und Planungsbericht nach Art. 47 RPV weisen keine Widersprüche zu regionalen Planungen auf.

Insbesondere die Einzonung der Arbeitszone unmittelbar angrenzend zur zukünftigen Kantonsstrasse «Wiggertalstrasse, Abschnitt Nord» ist im REK bereits enthalten, wie das Kapitel 2.2. des Planungsberichts darlegt.

5.2.3 Mitwirkungsverfahren

ausstehend

5.2.4 Kantonale fachliche Stellungnahme

ausstehend

5.2.5 Abschliessende kantonale fachliche Stellungnahme

ausstehend

5.2.6 Öffentliche Auflage

ausstehend

5.2.7 Beschlussfassung und Genehmigung

ausstehend