

Teiländerungen Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Feldmatte / Unterdorf

Planungsbericht



Stand: Festsetzung, November 2016

1. Planungsgegenstand und Ziel

Die vorliegende Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Unterkulm und der parallel dazu erarbeitete Erschliessungsplan dienen der Sicherstellung einer einwandfreien Erschliessung und Arrondierung des Industriegebiets Feldmatte im nördlichen Teil der Gemeinde Unterkulm. Die geplante Erschliessung erfordert eine partielle Ausweitung der Bauzone, die an anderer Stelle kompensiert werden muss. Die Vorlage umfasst deshalb auch die Umzonung eines Teils der bisherigen Gewerbezone im Gebiet Unterdorf südlich des Schwimmbads in die Landwirtschaftszone. Die entsprechenden Änderungen erfordern eine Anpassung des Bauzonen- und des Kulturlandplans sowie eine Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Mit den Umzonungen bzw. der Ergänzung der BNO sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Die vom Kanton verlangte Verbesserung der Erschliessung der bestehenden Industriezone Feldmatte soll in Form eines neuen Anschlusses an die Schmitten-gasse realisiert werden.
- Die bestehende, bisher nicht genutzte Gewerbezonfläche im Unterdorf südlich des Freibades soll der Landwirtschaftszone zugeteilt und die daraus resultierende Bauzonfläche im neu zu erschliessenden Gebiet Feldmatte Nord angesiedelt werden.
- Verkehrsintensive Nutzungen mit wenig Arbeitsplätzen sind vom gesamten Industriegebiet Feldmatte auszuschliessen.

Mit dem gleichzeitig erarbeiteten Erschliessungsplan „Feldmatte“ werden die bau-rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die angestrebte Erschliessungslösung realisieren zu können.

2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Kurzbeschreibung der Ausgangslage

Das im Norden des Gemeindegebietes liegende Industriegebiet Feldmatte bildet eine direkte Fortsetzung der nördlich angrenzenden Teufentaler Industriezone. In den letzten Jahren sind in diesem Gebiet diverse Neubauten erstellt worden, was zu einer Zunahme der Nutzungsintensität und des entsprechenden Verkehrsaufkommens geführt hat. Zurzeit wird das Gebiet ausschliesslich über den ebenso gefährlichen wie technisch in diversen Belangen problematischen und für den Schwerverkehr untauglichen Übergang über die Bahnlinie der AAR auf die Kantonsstrasse K 242 erschlossen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen erfordert dringend eine grundlegende Verbesserung dieser unhaltbaren Erschliessungssituation, was auch von den involvierten kantonalen Stellen unmissverständlich festgehalten worden ist.

Seit längerer Zeit sind Möglichkeiten für eine grundlegende Neukonzeption des Übergangs studiert worden. Lange Zeit haben sich diese auf eine Verlegung und Neuanlage des Bahnübergangs mit einer Situierung ca. 300 m weiter südlich konzentriert. Eine entsprechende Vorlage ist erarbeitet, vom Gemeinderat im Grundsatz gutgeheissen, von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft und öffentlich aufgelegt worden. Aufgrund von Einwendungen hat sich jedoch gezeigt, dass dieser Lösungsansatz ohne die Kooperation aller Beteiligten äusserst schwierig umzusetzen wäre, weshalb nach Alternativlösungen gesucht worden ist.

Als praktisch einzige Möglichkeit kommt eine Erschliessung von Norden her ab der Teufenthaler Schmittengasse in Frage. Weil jedoch das baulich weitgehend genutzte ehemalige Injecta-Areal umfahren werden muss und Erschliessungsanlagen für Bauzonen nicht über Kulturlandflächen geführt werden dürfen, bedingt auch eine derartige Lösung eine Erweiterung der Bauzone und damit eine Anpassung der Allgemeinen Nutzungsplanung. Diese wird zugleich genutzt, um eine partielle Arrondierung der nutzbaren Industriezonenfläche vorzunehmen.

Die Erweiterung der Industriezone Feldmatte darf - obwohl im nördlichen Teil der Gemeinde gelegen - nicht isoliert betrachtet werden. Im Zusammenhang damit sind deshalb sämtliche Unterkulmer Industrie- und Gewerbebezonen auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft worden. Es hat sich gezeigt, dass die unüberbaute Gewerbebezonenfläche südlich des Schwimmbads äusserst schwierig zu erschliessen und auch ortsbaulich und topografisch ungünstig gelegen ist. Initiativen, diese Fläche zu überbauen, sind nie unternommen worden und das Areal ist infolge fehlender Erschliessung als nicht baureif zu bezeichnen. Es soll deshalb in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

2.2 Planerische Rahmenbedingungen Bund und Kanton

Pläne und Gesetze Bund: Es werden keine Sachpläne des Bundes tangiert. Bezüglich des generellen Bundesrechts zu prüfen ist die Übereinstimmung mit Art 15 (Bedarf, siehe 3.2) und Art. 21 des Eidg. Raumplanungsgesetzes, RPG (Begründung Planänderung, siehe 4.1 und 4.2). Ebenfalls zu beachten ist die Frage des Lärmschutzes (siehe 3.4). Die seit Mai 2014 rechtskräftige Revision des Raumplanungsgesetzes erfordert zusätzlich eine Beachtung des neuen Art. 38a RPG (Übergangsbestimmungen). Damit ist vorgegeben, dass die Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans insgesamt zu keiner Vergrösserung der Bauzonenfläche führen dürfen. Diese Bedingung wird eingehalten (s. 3.2).

Pläne und Gesetze Kanton: Auf kantonaler Ebene tangieren die geplanten Umzonungen den kantonalen Richtplan sowie das Konzept Raumentwicklung Aargau.

Kantonaler Richtplan: Geprüft wird die Übereinstimmung mit der aktuell gültigen Fassung, obwohl diese im Bereich Siedlung dem revidierten Raumplanungsgesetz nicht mehr entspricht und deshalb zwingend angepasst werden muss. Das entsprechende Verfahren ist weit fortgeschritten und dürfte mit der Behandlung im Grossen Rat im Laufe des Jahres 2015 seinen Abschluss finden. Weil die vorliegende Revision insgesamt zu keiner Erweiterung der Bauzonenfläche führt, entspricht sie nicht nur Art. 38a RPG, sondern auch den neuen Richtplanbestimmungen.

Das Umzonungsvorhaben tangiert den rechtskräftigen Richtplan in vier Bereichen:

a) Die geplante *Vergrösserung der Bauzonen* muss der Kontingentierung gemäss Richtplanbeschluss S 2.1 entsprechen. Seit Inkrafttreten des Richtplans hat die Gemeinde Unterkulm ihre Bauzonenfläche im Rahmen einer Teilrevision vergrössert (2003). Alle Erschliessungsflächen am Baugebietsrand wurden neu einer Bauzone zugeordnet. Dieser Zuwachs wird im Kontingent gemäss Richtplanbeschluss L 4.1 nicht berücksichtigt, weil er die Kapazität der Bauzonen nicht verändert. Die geplanten Umzonungen Feldmatte und Unterdorf heben sich gegenseitig auf und führen zu keiner Vergrösserung der Gesamtfläche aller Unterkulmer Bauzonen. Die Bedingungen des Richtplanbeschlusses S 2.1 sind deshalb eingehalten.

b) Die Erweiterung der Bauzone Feldmatte betrifft eine Landwirtschaftsfläche, die als *Fruchtfolgefläche* (FFF) bezeichnet ist. Gemäss Richtplanbeschluss L 1.1 erfordert die dauernde Reduktion der Fruchtfolgefläche um 3 ha und mehr eine Überprüfung

und allenfalls Anpassung des kantonalen Richtplans. Im vorliegenden Fall dürfte voraussichtlich kein FFF-Verlust resultieren: Im Gebiet Feldmatte wird die Landwirtschaftszone und damit auch die Fruchtfolgefläche zwar um 0.564 ha reduziert (Erweiterung Industriezone auf Parzelle 1257 abzüglich Reduktion Industriezone auf Parzelle 1255). Auf der anderen Seite dürfte die Umzonung der bisherigen Gewerbezone südlich des Schwimmbades in die Landwirtschaftszone zu einem Zuwachs der Fruchtfolgefläche in genau gleichem Umfang führen. Das entsprechende Areal wird landwirtschaftlich genutzt und weder die Topografie noch die Bodenqualität sprechen nach der Umzonung gegen eine Zuweisung zu den Fruchtfolgeflächen.

c) Die geplante Umzonung Feldmatte liegt in einem *vorrangigen Grundwassergebiet von kantonalem Interesse*. Gemäss Richtplanbeschluss E 1.1 bedeutet dies nicht, dass auf diesen Flächen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen. Stark eingeschränkt sind jedoch die Kiesausbeutung oder allfällige weitere Massnahmen, welche den Grundwasserstrom oder dessen Qualität negativ beeinflussen könnten. Solche sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

d) Zwischen den Siedlungsschwerpunkten von Unterkulm und Teufenthal bezeichnet der kantonale Richtplan einen Siedlungstrenngürtel (S 2.2). Dieser soll ein Zusammenwachsen der entsprechenden Bauzonen verhindern. Die Signatur in der Richtplankarte beschränkt sich auf den Bereich westlich der Wyna und endet ungefähr auf der Höhe des Südrandes der Industriezone Feldmatte. Der Siedlungstrenngürtel tangiert somit den Änderungsperimeter nicht.

Konzept raumentwicklungAARGAU: Gemäss diesem kantonalen Strategiekonzept liegt Unterkulm innerhalb einer sog. ländlichen Entwicklungsachse. Als solche werden insbesondere gut erreichbare, vorzugsweise mit der Bahn erschlossene Bereiche in Talböden ländlicher Räume bezeichnet. In diesen Gebieten werden eine gute Erschliessungsqualität sowie ein Ausbau in den Bereichen Wohnen und Kleingewerbe angestrebt, soweit dieser der Stützung und Erhaltung der vorhandenen Strukturen dient. Die geplante Umlegung einer schlecht erschliess- und nutzbaren Gewerbezonefläche in den Raum Feldmatte ermöglicht einerseits eine bessere Erschliessung und damit die Zukunftssicherung bereits ansässiger Betriebe, andererseits in beschränktem Mass die mögliche Ansiedlung neuer oder Erweiterung bestehender Firmen im Sektor Klein- und Mittelbetriebe. Sie entspricht der Zielrichtung des kantonalen Konzepts.

2.3 Planerische Rahmenbedingungen Gemeinde

Der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Unterkulm stammt in seinen wesentlichen Teilen aus dem Jahr 1993 (genehmigt am 23. Januar 1996). In der Zwischenzeit erfolgte im Jahr 2003 die bereits erwähnte Teilrevision, welche der raumplanerisch korrekten Zuordnung der Erschliessungsflächen am Baugebietsrand zu einer Bauzone diente. Die nun geplanten Änderungen stellen weder die Planung als Ganzes noch deren Ziele in Frage. Sie führt vielmehr den Grundsatz fort, dass in der Zentrumsgemeinde des mittleren Wynentals am richtigen Ort genügend Flächen für den Fortbestand bestehender und die Ansiedlung neuer Klein- und Mittelbetriebe zur Verfügung stehen sollen. Bezüglich des effektiven Bedarfs siehe Erläuterungen unter 3.2.

Materiell führen die Änderungen auf der Ebene der Ortsplanung ebenfalls zu keinen Konflikten: Die Umzonungsfläche Feldmatte ist im rechtskräftigen Kulturlandplan keiner Schutzzone zugeordnet und Schutzobjekte finden sich in Form der bachbegleitenden Uferbestockung lediglich in demjenigen Bereich, der neu der Uferschutzzone zugeordnet werden soll. Damit wird das Schutzziel noch besser unterstützt als mit der bisherigen Zuteilung zur Landwirtschaftszone.

3. Zentrale Sachthemen

3.1 Neue Erschliessungsstrasse / Erschliessungsplan Feldmatte

Wie unter 2.1 erwähnt, ist die neue Erschliessung des Industriegebiets Feldmatte mit der für den Schwerverkehr notwendigen Ablösung des bestehenden Bahnübergangs der hauptsächliche Auslöser der Umzonungsvorlage.

Zur Realisierung dieser Erschliessungslösung ist vom Ingenieurbüro Ballmer + Partner, Aarau, in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden Unterkulm und Teufental sowie nach Konsultation der betroffenen Grundeigentümer der Erschliessungsplan „Feldmatte“ erarbeitet worden. Eine ausführliche Begründung dieser Erschliessungslösung und aller dafür massgebenden Faktoren findet sich im Planungsbericht zum Erschliessungsplan. Behandelt werden namentlich folgende Themen:

Inhalt	Kapitel
• Planungsgegenstand und Ziele	1
• Ausgangslage, Rahmenbedingungen	2
• Erschliessungskonzept 2003	2.2
• Erschliessungsplan Unterkulm 2010	2.4
• Zentrale Sachthemen	3
• Belastungen und Leistungsfähigkeiten	3.1
• Lärmbelastung auf der Schmittengasse	3.2
• Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	4
• Interessenabwägung	5
• Weiterer Handlungsbedarf	6
• Organisation und Beteiligte	7
• Ablauf, Information und Mitwirkung	8

Auf eine Wiederholung der entsprechenden Erläuterungen wird im vorliegenden Planungsbericht verzichtet.

3.2 Bedarf Industrieflächen / Abgrenzung

Die geplanten Umzonungen bezwecken neben der Sicherung der neuen Erschliessungsstrasse namentlich die Verlagerung einer bestehenden Gewerbezonefläche in das bezüglich Erschliessung, baulichem Kontext und allfälligen Synergieeffekten mit bereits bestehenden Betrieben deutlich besser geeignete Industriegebiet Feldmatte. Die neben dem kleinen, für den Strassenbau und dessen Abstände benötigten Anteil verbleibende nutzbare Industriezonefläche beträgt ca. 0.92 ha. Für deren Nutzung bestehen seitens des Grundeigentümers erste Ideen, doch dürfte angesichts der grossen Nachfrage auch anderweitige Möglichkeiten kurz- oder mittelfristig realisierbar sein. Umfragen bei den vor Ort ansässigen und weiteren interessierten Betrieben haben bereits bei der ersten Planungsvorlage Feldmatte in den Jahren 2008 – 2010 gezeigt, dass ein entsprechender Bedarf besteht.

Die auf den ersten Blick ungewohnte Abgrenzung der neuen Bauzonefläche orientiert sich offensichtlich am Verlauf klar an der neuen Erschliessungsstrasse. Um die tatsächliche Nutzbarkeit für die - analog dem südlichen Teil der Industriezone Feldmatte - zu erwartenden mittelgrossen und kleineren Betriebe zu gewährleisten, hat sich eine Bautiefe von ca. 40 m aus erschliessungstechnischen Gründen als optimal

erwiesen. Soweit nicht bestehende Bauten zu berücksichtigen sind, folgt die neue Abgrenzung der Industriezone der aus dieser Bautiefe resultierenden Linie.

3.3 Koordination mit Teufenthal / ehemaliges Injecta-Areal

Die Planung der Erschliessung Feldmatte wie auch der Erweiterung der entsprechenden Industriezone ist eng mit der Planung und Entwicklung der direkt angrenzenden Areale und Strassen auf dem Gebiet der Gemeinde Teufenthal verbunden. Sobald klar war, dass eine Erschliessungslösung nach Norden gesucht werden muss, wurde die damit beauftragte Arbeitsgruppe deshalb um eine Vertretung der Gemeinde Teufenthal erweitert. Damit war eine optimale Koordination zwischen den beiden Gemeinden sichergestellt.

Im Planungsbericht zum Erschliessungsplan ist die Vorgeschichte mit verschiedenen Konzepten und Erschliessungsvarianten ausführlich dargelegt. So hat es sich namentlich gezeigt, dass eine Aufteilung der Erschliessungen Kreuzmatt und Feldmatt mit zwei getrennten Anschlüssen an die Schmittengasse nicht sinnvoll ist und deshalb eine Kombination gesucht werden muss. Der nun vorliegende Erschliessungsplan „Feldmatte“ entspricht dieser Zielsetzung. Ebenso hat sich gezeigt, dass aufgrund der bestehenden Gebäude auf dem ehemaligen Injecta-Areal und der für deren Nutzung nötigen Freiflächen und internen Verkehrsbeziehungen eine direkte Verbindungsachse quer durch das Areal bis zur Unterkulmer Industriezone Feldmatte unrealistisch ist. Die nun vorgeschlagene Erschliessung erfolgt unter Umgehung des Areals mit Andockmöglichkeiten auf dessen Westseite. Damit werden alle Optionen für die weitere Entwicklung dieses für die lokale und regionale Entwicklung sehr wichtigen Areals offen gehalten.

3.4 Lärmschutz

Die Umzonung führt zu einer Erweiterung der Industriezone I zu Lasten der Landwirtschaftszone und damit zu einer Ausweitung des Baugebiets. Einzuhalten ist deshalb der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Lärmschutzverordnung.

Die Umzonungsfläche liegt nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Kantonsstrasse K 242 mit einer Frequenz von rund 11'000 Fahrzeugen/Tag und der Bahnlinie der AAR/WSB, sondern weist eine Distanz von mindestens 150 m dazu auf. Zudem werden die Lärmquellen durch bestehende Gebäude vollständig abgedeckt. Das Ingenieurbüro Ballmer + Partner, Aarau, hat überprüft, ob die massgebenden Planungswerte bezüglich der Lärmimmissionen ohne zusätzliche Massnahmen eingehalten werden können. Dies ist der Fall. Somit sind auf der Ebene der Nutzungsplanung keine speziellen Massnahmen erforderlich. Bezüglich der Lärmemissionen ergeben sich ebenfalls keine grundsätzlichen Probleme, weil die neue Industriezonenfläche auf zwei Seiten ebenfalls an die Industriezone grenzt, auf den beiden anderen Seiten an die Landwirtschafts- bzw. die Uferschutzzone. Die Frage der verkehrsbedingten Lärmemissionen wird im Planungsbericht zum Erschliessungsplan, Kapitel 3.2, behandelt.

3.5 Hochwasserschutz

Die geplante Bauzonenerweiterung liegt im unmittelbaren Nachbarbereich der Wyna, gemäss der Gefahrenkarte jedoch nicht in hochwassergefährdetem Gebiet.

Feldmatte/Kreuzmatte insgesamt zu einer raumplanerisch besseren Lösung führt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass dies zutrifft. Die neue Bauzonenfläche ist einerseits die notwendige Voraussetzung für eine stark verbesserte Erschliessungslösung Feldmatte/Kreuzmatte, andererseits schafft sie eine zusätzlich nutzbare Industriezonenfläche am richtigen Ort. Demgegenüber ist die bestehende Gewerbezonefläche südlich des Freibads im Gebiet Unterdorf extrem schwierig zu erschliessen und daher nur mit grossen Vorbehalten nutzbar. Probleme könnte dabei auch die Einhaltung der Lärmschutz-Grenzwerte (Planungswerte ES III) verursachen. Eine Freihaltung dieser Fläche wäre zudem aus raumplanerischen und ortsbaulichen Gründen (kein allmählicher, unklarer Übergang zum Siedlungsgebiet) durchaus erwünscht. Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung können die beiden Flächen im Unterdorf und in der Feldmatte als ungefähr gleichwertig taxiert werden, sodass durch den Abtausch keine Nachteile resultieren.

4.2 Planbeständigkeit

Die Ortsplanung der Gemeinde Unterkulm stammt in ihren wesentlichen Bestandteilen aus dem Jahr 1993. In der Zwischenzeit sind nur die erwähnten Anpassungen betr. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand vorgenommen worden. Eine grössere Revision hat sich hingegen nicht als nötig erwiesen.

Trotz der beträchtlichen Zeit, die seither vergangen ist und in Anlehnung an Art. 15 RPG (Baulandbedarf für 15 Jahre), der eine grundlegende Prüfung und allenfalls Überarbeitung der Nutzungsplanung ohnehin rechtfertigen würde, stellt sich auch im vorliegenden Fall die Frage, ob sich die massgebenden Verhältnisse seither erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Dies trifft aufgrund der unter 1 bzw. 3.1 und 3.2 erläuterten Ziele und Entwicklungen, welche vor 14 Jahren nicht voraussehbar waren, eindeutig zu. Die Planänderung ist somit begründet und entspricht den Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung.

5. Organisation und Planungsablauf

5.1 Organisation und Beteiligte

Die Umzonungsvorlage ist vom Gemeinderat Unterkulm initiiert und von Anfang an mit der Erschliessungsplanung für dieses Gebiet gekoppelt worden.

Projektbegleitung Gemeinde: Urs Lehner, Gemeindeammann Teufenthal, Roger Müller, Gemeindeammann Unterkulm, Thomas Plüss, Vizeammann Teufenthal, Yvonne Kloser bzw. Daniela Rettich, Gemeinderätinnen Unterkulm, Reto Müller, Bauverwalter Unterkulm und Teufenthal, Patrick Amrein, Gemeindeschreiber Teufenthal

Planer Verkehr / Erschliessungsplan: Ballmer + Partner
Stefan Ballmer
Dipl. Ingenieure ETH/SIA/SVI
5000 Aarau

Planer Umzonungsvorlage: PLANAR AG für Raumentwicklung
Werner Schibli
Dipl. Architekt ETH/SIA + Raumplaner FSU
5000 Aarau
Thomas Vonrufs
Dipl. Ing. Raumplaner FH/FSU
8009 Zürich

5.2 Planungsverfahren

Information

Wie bereits unter 3.1 erwähnt, besteht eine enge materielle Verknüpfung zwischen der Teiländerung der Allgemeinen Nutzungsplanung und dem Erschliessungsplan Feldmatte. Die beiden Verfahren werden deshalb so weit wie möglich kombiniert bzw. zeitgleich abgewickelt. Dadurch werden die Wechselwirkungen zwischen der Zonenplanänderung und der Erschliessungsplanung klar erkennbar. Die Bevölkerung der beiden Gemeinden wurde am 12. November 2012 in Teufenthal über die wesentlichen Aspekte der Vorlage orientiert.

Vorprüfung

Eine erste Vorprüfung durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt fand im Winter 2013/2014 statt. Die entsprechende fachliche Stellungnahme wurde der Gemeinde am 23. April 2014 zugestellt. Eine grundsätzliche Zustimmung konnte zwar in Aussicht gestellt werden, doch wurden noch diverse kleinere Ergänzungen und Anpassungen verlangt. Darüber hinaus erwies sich jedoch nach nochmaligem Studium aller Einflussfaktoren auch die geplante Abgrenzung der neuen Bauzonenfläche als noch nicht ideal. Die nun vorliegende Fassung ist deshalb zwar bezüglich der Ziele, der Planungsgrundsätze und der flächengleichen Kompensation identisch mit der vorgeprüften Version, weist aber im Sinne einer Optimierung Abweichungen in der Abgrenzung der Bauzonenfläche auf.

In dieser Form wurde die Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 5. Juni 2015 wurde festgehalten, dass die Teiländerung der Nutzungsplanung genehmigt werden kann.

Mitwirkungsverfahren

Das gemäss Eidg. Raumplanungsgesetz vorgeschriebene öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 26. Oktober 2015 bis 24. November 2015 durchgeführt. Innerhalb der gesetzten Frist ging ein Mitwirkungsbeitrag des Tennisclub Teufenthal ein. Dieser beantragt die Erweiterung der Bauzone auf Unterkulmer Gemeindegebiet, Parzelle 1257. Als Begründung des Antrages wird eine eventuell spätere Expansion der Tennisanlagen aufgrund des angestrebten Wachstums des Clubs angegeben. Der Tennisclub Teufenthal verfügt derzeit über sechs Spielplätze, was die Bedürfnisse derzeit abdeckt.

Die Erweiterung der Industriezone Feldmatte erfolgt bekanntlich aufgrund eines flächengleichen Abtausches mit einer Gewerbezone in Unterkulm. Unterkulm ist bemüht, seine noch vorhandenen Arbeitsflächen für das kommunale (evtl. regionale Gewerbe) freizuhalten. Eine Teilumzonung der noch unbebauten Flächen in die öBA-Zone würde diesem Ansinnen widersprechen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Fläche gemäss Vorstellungen des Tennisclubs eine zusätzliche Einzonung von Kul-

turland (Landwirtschaftszone) vorsieht. Dadurch müsste an anderer Stelle Land im selben Umfang ausgezont werden.

Unabhängig davon würde eine Einzonung zur Sicherstellung künftig möglicherweise benötigter Flächen einer Baulandhortung gleichkommen, was gesetzeswidrig ist. In der Nutzungsplanung muss der Bedarf für die nächsten 15 Jahre ausgewiesen sein.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Tennisclub Teufenthal aktuell über eigene Landreserven verfügt. Westlich der bestehenden Tennisplätze befindet sich eine Parzelle (Nr. 633), welche heute landwirtschaftlich genutzt wird. Ebenfalls ist eine weitere Möglichkeit für eine künftige Erweiterung der Tennisanlagen ein Abbruch des parallel zur Wy-na stehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 20. Dies würde nochmals Feilflächen schaffen.

Aufgrund dieser Umstände kommt der Gemeinderat Unterkulm zum Schluss, dass das Mitwirkungsbegehren des Tennisclubs Teufenthal nicht mit den raumplanerischen Vorgaben sowie den Entwicklungsabsichten der Gemeinde übereinstimmt und daher abgewiesen wird.

Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage aller Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung fand vom 07. März bis 05. April 2016 statt. Innert der gesetzten Frist gingen keine Einwendungen ein.

Beschluss der Gemeindeversammlung und Genehmigung

Der Beschluss der Bauzonenplanänderung und der BNO erfolgt durch die Gemeindeversammlung, derjenige des Erschliessungsplans durch den Gemeinderat. Rechtskräftig werden beide Vorlagen mit der abschliessenden kantonalen Genehmigung durch den Regierungsrat (Allgemeine Nutzungsplanung) bzw. das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Erschliessungsplan).

Anhang

Flächennachweis Ein-/ Auszonungen

Aufgrund § 38a des revidierten Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 sind Einzonungen nur zulässig, wenn flächengleiche Auszonungen vorgenommen werden. Dies ist bei der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung entsprechend folgender Tabelle berücksichtigt worden.

Auszonungen

Parzellen-Nr.	Fläche in m ²	rechtskräftiger Bauzonenplan	Entwurf Kulturlandplan 2015
310	5'643	Industriezone	Landwirtschaftszone
1255	3'679	Industriezone	Landwirtschaftszone

Einzonungen

Parzellen-Nr.	Fläche in m ²	rechtskräftiger Kulturlandplan	Entwurf Bauzonenplan 2015
1257	9'322	Landwirtschaftszone	Industriezone