Kanton Aargau
Gemeinde Unterkulm

Entwurfsfassung
für kantonale Stellungnahme
Stand 15.11.2016

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

15. November 2016

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Thomas Vonrufs, dipl.-Ing. Raumplaner FH FSU STV, MAS GSR
Livio Wegmann, BSc FHO Raumplaner

Inhalt

1 Planungsgegenstand und Ziele 1
1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile 1
1.2 Ortsplanungsleitbild und Konzeptplan 2035+ 1
1.3 Formelle Ziele der Gesamtrevision 6
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 7
2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente 7
2.2 Anlass der Revision 7
2.3 Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte 9
3 Zentrale Sachthemen 13
3.1 Kommunale Entwicklung 13
3.2 Bauzonenkapazität 15
3.3 Umsetzung der IVHB 16
3.4 Innere Siedlungsentwicklung 17
3.5 Ein- / Auszonungen 19
3.6 Umzonungen 19
3.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr 19
3.8 Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen 20
3.9 Aktualisierung der Baudenkmäler 21
3.10 Natur und Landschaftsobjekte 23
3.11 Schutzzonen im Kulturland und Wald 23
3.12 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz 24
3.13 Hochwasserschutz 25
3.14 Mehrwertausgleich 27
3.15 Mobilfunkantennen 27
3.16 Störfallvorsorge 28
4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten 29
4.1 Erläuterungen zu den Reglementen 29
4.2 Erläuterungen zum Bauzonenplan 29
4.3 Erläuterungen zum Kulturlandplan 52
4.4 Erläuterungen Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser 55
4.5 Erläuterung zur Bau- und Nutzungsordnung 55
5 Auswirkungen und Zielerreichung 57
5.1 Bilanz der Nutzungsplanung 57
5.2 Zielerreichung 57
5.3 Bauzonenbilanz 59
6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit 61
6.1 Interessenabwägung 61
6.2 Planbeständigkeit und Zielerreichung 61
7 Weiterer Handlungsbedarf 62
8 Organisation und Beteiligte 62
9 Planungsablauf, Information und Mitwirkung 63
9.1 Planungsablauf 63
9.2 Öffentliche Mitwirkung 64
9.3 Kantonale Vorprüfung 64
9.4 Regionale Abstimmung 64
9.5 Weiterer Planungsablauf 65

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Planungshorizont erreicht

Das Planungsdossier beinhaltet die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Gemeinde Unterkulm. Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Zeithorizont erreicht haben. Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Unterkulm wurde in ihren Grundzügen am 27. November 1998 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Derzeit befinden sich die Teilrevisionen Feldmatte im fortgeschrittenen Planungsverfahren. Diese Teilrevision ist in der Gesamtrevision bereits berücksichtigt.

Revisionsbedarf

Der Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht und es ergibt sich aufgrund veränderter übergeordneter Gesetzgebungen und Planungen neuer Anpassungsbedarf. Die einzelnen Planungsinstrumente werden überarbeitet, am Schluss des Verfahrens in der revidierten Form gesamthaft beschlossen, genehmigt und in Kraft gesetzt. Formell handelt es sich um eine Gesamtrevision.

Bestandteile

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (Nutzungsplanung Siedlung)
- Kulturlandplan (Nutzungsplanung Kulturland)
- Hochwasserschutzplan

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV), sowie das im Vorfeld erstellte Ortsplanungsleitbild, welches als behördenverbindliches Instrument bereits im September 2015 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Ergänzender Bestandteil zum Ortsplanungsleitbild bildet der Konzeptplan 2035+, welcher am 12. Oktober 2015 vom Gemeinderat genehmigt wurde.

1.2 Ortsplanungsleitbild und Konzeptplan 2035+

Als Lenk- und Koordinationsinstrument entstanden zu Begin der Gesamtrevision der Nutzungsplanung das Ortsplanungsleitbild und der Konzeptplan 2035+ (vgl. separate Beilagen). Deren Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung für die Gemeinde Unterkulm.

Ortsplanungsleitbild als Grundlage

Im Ortsplanungsleitbild werden zu den verschiedenen Sachthemen Siedlungsentwicklung, Orts- und Quartierbild, Mobilität und Umwelt, Natur und Landschaft, Wirtschaft sowie Gesellschaft verschiedene Ziele und Massnahmen festgelegt, welche die Grundlagen für die nachfolgenden Planungen, im wesentlichen die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, darstellen. Die wesentlichen Ziele werden nachfolgend zusammengefasst. Details können dem Ortsplanungsleitbild (Beilage) entnommen werden. Das Ortsplanungsleitbild ist als Beilage Bestandteil der Vorlage, wurden aber vom Gemeinderat bereits am 21. September 2015 verabschiedet.

Konzeptplan 2035+ als Zielbild der räumlichen Entwicklung

Der Konzeptplan 2035+ ergänzt das Ortsplanungsleitbild, dient als Arbeitsinstrument und ist als Vorstufe zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu verstehen. Er zeigt ein räumlich konkretes Zielbild von Unterkulm zu einem unbestimmten Zeitpunkt nach 2035. Die Bewertung der anzustrebenden Entwicklung erfolgt dabei aus heutiger Sicht und ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand. Diese Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen gilt es von Zeit zu Zeit zu überprüfen und womöglich anzupassen. Der Konzeptplan mit seinen Inhalten zu Siedlung, Mobilität und Kulturland erhebt damit keinen Anspruch auf anhaltende und abschliessende Richtigkeit. Seine Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung (anzustrebende Funktionalität sowie denkbares Funktionsgefüge der Gemeinde).

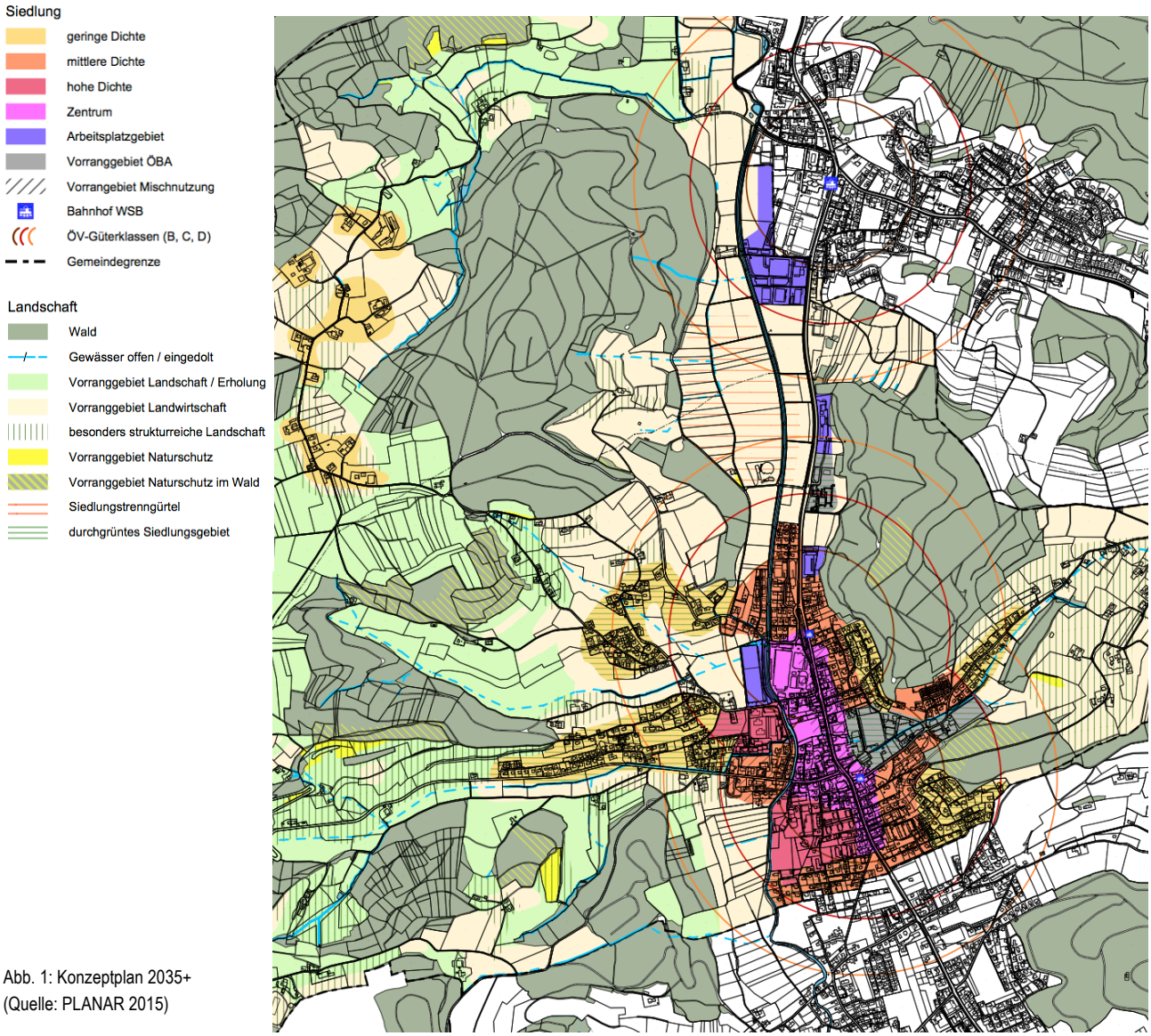


Abb. 1: Konzeptplan 2035+ (Quelle: PLANAR 2015)

1.2.1 Ziele gemäss Ortsplanungsleitbild

Siedlungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung und Bauzonenanordnung

- Die Siedlungsentwicklung soll auf ein moderates und nachhaltiges Wachstum mit hoher Wohn- und Lebensqualität ausgerichtet werden.
- Die Bauzonen sind mit Umzonungen, Aufzonungen und Auszonungen auf die optimalen Bedürfnisse und Machbarkeit abzustimmen.
- Die Überbaubarkeit der bestehenden Bauzonen soll gewährleistet werden.
- Konflikte durch die Nähe unterschiedlicher Nutzungen sollen vermieden werden (z.B. störendes Gewerbe / Wohnen).

Innere Siedlungsentwicklung und Wohnen

- Die heutige Siedlungsfläche soll unter Berücksichtigung bestehender Qualitäten massvoll verdichtet werden. Ziel ist es, die vorhandenen Bauzonen haushälterisch zu nutzen und die Erneuerung von Innen heraus mit sanfter Nachverdichtung anzustreben.
- Die Siedlungsqualität soll durch eine gute Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume weiter optimiert werden.
- Das Zentrum soll weiter belebt werden und zum Aufenthalt einladen.
- Das Angebot an Wohnformen soll unterschiedliche Bedürfnisse befriedigen und durchmischtes Wohnen gefördert werden.

Orts- und Quartierbild

Zentrumsentwicklung (inkl. KWC-Areal)

- Die Stärkung des Zentrums als (über-)kommunaler Versorgungs- und Treffpunkt ist zu fördern (Verwaltung, Versorgung, Schulen, Einkauf, Aufenthalt).
- Die öffentlichen Freiräume sollen aufgewertet werden und im KWC-Areal neue Treffpunkte für die breite Bevölkerung geschaffen werden.
- Für Fragen bezüglich Ortsbild und Verdichtung soll eine Beratung eingeführt werden.
- Das alte Zentrum soll mit dem KWC-Areal gut vernetzt werden und eine Einheit bilden.

Quartierentwicklung und Ortsbild

- Im Zuge der Verdichtungsbestrebungen ist eine hochwertige Qualität der Bauten und Freiraumanlagen einzufordern. Die künftige Überbauung grösserer, noch unbebauter Areale soll hinsichtlich der gewünschten Entwicklung gelenkt werden.
- Der Charakter und die hohe Wohnqualität bestehender Quartiere soll erhalten bleiben bzw. wo nötig aufgewertet werden.
- Die Überalterung gewisser Quartiere (Bausubstanz, Bewohner) soll als Möglichkeit zur Optimierung der Siedlungsstrukturen genutzt werden.

öffentlicher Raum und Strassenraum

- Es soll eine bessere Quervernetzung über die Hauptstrasse realisiert werden (Verminderung der Trennwirkung durch Hauptstrasse und WSB).
- Das Ortsbild wird stark durch die öffentlichen Freiräume im Umfeld der öffentlichen Anlagen im Zentrum geprägt. Diese sind entsprechend ihrer Funktion zu bewahren und weiterzuentwickeln / aufzuwerten.

Mobilität und Umwelt

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Der motorisierte Verkehr soll siedlungsverträglich abgewickelt werden. Die zentralen Strassenräume sind aufgrund ihrer Funktion in der Siedlung und als öffentlicher Raum zu beurteilen. Die Siedlungsentwicklung wird auf die Kapazitäten der Strassen abgestimmt.
- Die Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer soll verbessert werden. Entsprechend soll auch die Strassenraumgestaltung ausfallen.

Öffentlicher Verkehr

- Das bestehende Angebot des öffentlichen Verkehrs ist in Unterkulm dank der Suhrental- und Wynentalbahn gut aufgestellt. Es bestehen zwei zentrale Haltestellen und der 15min-Takt in die übergeordneten Zentren.
- Die Haltestellen sind gut ins Siedlungsumfeld zu integrieren und sollen direkt für den Langsamverkehr angebunden werden.

Langsamverkehr

- Für den Fussgänger- und Veloverkehr soll ein sicheres, attraktives und direktes Netz angeboten werden.
- Der Langsamverkehr soll einen hohen Anteil an der Abwicklung der innerörtlichen Mobilitätsbedürfnisse haben. Allfällige Netzlücken zwischen Wohnquartieren und den Zielen im Zentrum sind zu schliessen.
- Die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Strassenraum soll erhöht werden.

Umwelt und Energie

- Die Gemeinde soll eine nachhaltige Energiepolitik vorleben und umsetzen (z.B. bei öffentlichen Bauten, Ver- und Entsorgung, Mobilität). Hindernisse die der Anwendung nachhaltiger Energien im Wege stehen sollen abgebaut und Anreize zur Förderung dergleichen gegeben werden.

Natur und Landschaft

Landwirtschaft

- Die Landwirtschaft in Unterkulm besitzt einen hohen Stellenwert und leistet einen grossen Beitrag zur Identifikation mit der Gemeinde und der Qualität der Naturräume und der Naherholung. Sie soll entsprechend gute Bedingungen zur Sicherung ihrer Existenz vorfinden.
- Die direktzahlungsberechtigten Landwirtschaftsbetriebe beteiligen sich an den natur- und landschaftsrelevanten Programmen von Bund und Kanton. Diesbezügliche Unterstützungsmöglichkeiten seitens Bund und Kanton werden ausgeschöpft.
- Die landwirtschaftlichen Betriebe erhalten Unterstützung bei der Pflege der schützenswerten Natur- und Landschaftsschutzobjekte, sofern es sich um Leistungen handelt, die über Direktzahlungen nicht bereits abgegolten oder nicht kostendeckend finanziert werden.
- Bauten ausserhalb der Bauzone können im Rahmen der Gesetzgebung erweitert werden. Die Gemeinde setzt sich für gute Rahmenbedingungen ein und unterstützt so die Existenzsicherung der zukunftsfähigen Landwirtschaftsbetriebe. Die Berücksichtigung von Natur und Landschaft haben dabei hohe Priorität.

Vielfalt der Lebensräume und deren Vernetzung

- Unterkulm fördert die ökologische Vielfalt. Die Vernetzung wird verbessert und der Charakter der typischen Landschaftskammern erhalten.

- Landschaftsprägende Strukturen werden erhalten und gefördert. Dem Übergang zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum wird besondere Beachtung geschenkt.
- Der Gewässerraum in den Quertälern wird aufgewertet und die Biodiversität im Siedlungsraum wird gefördert.
- Unterkulm sorgt für einen respektvollen Umgang mit der Natur, berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse und fördert das Verständnis und das Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Natur.

Naherholung

- Die Landschaft mit ihren vielfältigen Landschaftskammern und Lebensräumen hat in Unterkulm einen hohen Stellenwert. Sie leistet einen grossen Beitrag an die Naherholung.
- Der nachhaltig bewirtschaftete Wald dient der Bevölkerung auch als Erholungsraum.

Wirtschaft

Lokales Gewerbe

- Die Kernzone bietet attraktive Gewerbeangebote (täglicher Bedarf/Nahversorgung). Die Durchmischung von Wohnen und (nicht störendem) Gewerbe ist auch weiterhin zu gewährleisten.
- Mit einer vorausschauenden Planung sollen Nutzungskonflikte verhindert oder gelöst werden und geeignete Flächen für Betriebserweiterungen angeboten werden können.
- Wo möglich, soll lokales Gewerbe bei der Vergabe von Aufträgen berücksichtigt und unterstützt werden.

Gesellschaft / Freizeit / Kultur

Gesellschaftlicher Wandel

- Dem Strukturwandel in der Bevölkerung soll Rechnung getragen werden. Über eine vorsorgende Planung schafft die Gemeinde die Grundlage für die benötigten Angebote (Alterswohnungen, Familienwohnungen usw.)
- Die Gemeinde Unterkulm fördert die breite Partizipation entsprechender Zielgruppen bei Planungen, welche diese direkt betreffen. Damit werden die Planungen breit abgestützt.

Freizeit

- Das gesellschaftliche Leben in Unterkulm wird massgebend durch die Vereine geprägt. Das Vereinsangebot soll durch ein bedarfsgerechtes Angebot an Räumen und Plätzen gestützt werden.

Kultur und Identität

- Das kulturelle Erbe der Gemeinde Unterkulm soll erhalten bleiben, indem bestehende, identitätsstiftende Merkmale erhalten bleiben.
- Veränderungen sollen unter Wahrung des kulturellen Erbes möglich sein und die Identität in der Gemeinde stärken. Dazu wird bei Eingriffen in die bestehenden Strukturen (KWC-Areal, Erweiterungen im Dorfkern, Strassenraumgestaltung) auf die Sicherung der nötigen Qualitäten geachtet.

Durchmischung

- Der gesellschaftliche Wandel in Unterkulm wird sich mittelfristig auch auf die Zusammensetzung der Bevölkerung auswirken. Dabei soll das gegenseitige Verständnis zwischen Alt und Jung, Ausländer und Schweizer, Neuzuzüger und Alteingesessenen usw. gefördert werden.

1.3 Formelle Ziele der Gesamtrevision

Formelle Ziele

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind zudem folgende Zielvorgaben zu erreichen:

- Anpassung an die Anforderungen des übergeordneten Rechts sowie an die Planungen der über- und nebengeordneten Planungsträger
- Umsetzung der spezifischen Vorgaben gemäss den kantonalen Grundlagen (vgl. Ziff. 2.2)
- Berücksichtigung des aktualisierten Bauinventars
- Umsetzung der IVHB
- Umsetzung Gefahrenkarte (Hochwasserschutz)
- Umsetzung Landschaftsinventar und Bauinventar in den Nutzungsplänen
- Vollzugsprobleme lösen und allfällige Überregulierungen abbauen
- Regionale Abstimmung der Planung gewährleisten
- Umsetzung / Ausscheidung der Gewässerräume

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Geänderte Verhältnisse und erreichter Planungshorizont

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben. Die Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung der Gemeinde Unterkulm ergeben sich folgendermassen:

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	***Beschluss Gemeindeversammlung***	***Genehmigung Regierungsrat***
Bauzonenplan (BZP)	04.06.1993	23.01.1996
Kulturlandplan (KLP)	04.06.1993	23.01.1996
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	27.11.1998	31.03.1999
Änderungen		
KLP, Weilerzone Wannenhof	27.11.1998	31.03.1999
BZP / KLP, Mühlematte	26.11.1999	19.04.2000
BNO, § 7 Abs. 4	14.06.2012	31.10.2012
BZP / BNO, KWC-Areal	28.05.2015	04.11.2015
BZP / KLP / BNO, Feldmatte	laufend	laufend

Seit Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente haben sich auf übergeordneter Ebene diverse einschneidende Änderungen an Gesetzen, Verordnungen sowie am Kantonalen Richtplan ergeben (vgl. Ziff. 1.3 und 2.2).

2.2 Anlass der Revision

Revisionsbedarf

Die kommunalen Planungsinstrumente haben sich seit ihrem Inkrafttreten insgesamt gut bewährt. Der Gemeinderat erachtet es aber trotzdem als richtig, die Nutzungsplanung zu überprüfen und wo nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen. Die wichtigsten Gründe dafür sind:

– Der Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht und eine gesamthafte Beurteilung der künftigen Entwicklung von Unterkulm scheint angebracht.

– Förderung einer massvollen Innenentwicklung und Erneuerung unter Wahrung der vorhandenen Wohn- und Siedlungsqualität.

– Änderungsbedarf zu zahlreichen Einzelthemen und -bestimmungen, welcher sich aus gesetzlichen Rahmenbedingungen, neuen Ansprüchen oder Problemen in der Anwendungspraxis ergeben.

– kantonale Grundlagen mit wichtigen Hinweisen

Kantonale Grundlagen

Zu Beginn der Planungsarbeit stellte die Abteilung für Raumentwicklung des Kantons der Gemeinde die kantonalen Grundlagen für die Überarbeitung der Planungsinstrumente zur Verfügung (30. Juni 2014). Die wichtigsten Inhalte bilden:

- Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen und die Nutzung der inneren Reserven unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität
- Erhalt von Arbeitsplätzen und Arbeitsflächen an gut erschlossenen Lagen
- Entwicklung des Ortszentrums als Standort von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf und Aufwertung der öffentlichen Räume
- (naturnahe) Aufwertung und Freihaltung der siedlungsnahen Landschaftsräume für Freizeit und Erholung
- Sicherung der Fruchtfolgeflächen für die Landwirtschaft
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes. Bei Ein- und Umzonungen ist nach § 4 Abs. 2 BauV darzulegen, welche Verkehrserzeugung durch die neuen Zonierung zu erwarten ist und wie dieser zusätzliche Verkehr bewältigt wird. Die zweckmässige Anbindung der Bauzonen an den öffentlichen Verkehr ist aufzuzeigen und wie die Nutzung des öV attraktiv gemacht werden kann.
- Regelung der Verkaufsnutzungen
- Berücksichtigung des im Richtplan angeführten WSB-Eigentrassierungsprojektes; keine Änderungen am Nutzungsplan, welche das Projekt behindern, komplizieren oder gefährden.
- Berücksichtigung der regionalen Interessen (Planungsverband aargau Süd impuls) und der überarbeiteten übergeordneten Grundlagen (Baugesetz, Bauverordnung, Richtplan, Gewässerschutzgesetzgebung, Kulturgesetz, Verwaltungsrechtspflegegesetz etc.).
- Aktualisierung des Bauinventars und Umsetzung in der Nutzungsplanung,
- Angleichung der Vorschriften an die aktuelle Muster-BNO des Kantons sowie an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Berücksichtigung der Störfallvorsorge (Hochdruckgasleitung Swissgas Staffelbach – Schlieren) sowie der 150 kV-Hochspannungsleitung durch das Unterkulmer Siedlungsgebiet
- Überprüfung und Anpassung der Naturobjekte und -Standorte und Umsetzung im Kulturlandplan
- Landschaftsschutzzone und Naturschutzgebiete (Kulturland und Wald) den übergeordneter Vorgaben anpassen,
- Umsetzung der Gefahrenkarte in Hochwasserschutzmassnahmen nach dem Vorschriftenmodell,
- Schutz der historischen Verkehrswege mit viel Substanz
- Überprüfung, Klärung und Anpassung der (Bau)Zonenabgrenzungen an die neue Grundlage der amtlichen Vermessung (AV-Daten)

2.3 Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte

2.3.1 Eidgenössische Gesetze und Pläne

Revision des Raumplanungsgesetzes mit Folgen für die Nutzungsplanung

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Konflikte der kommunalen Planung mit Sachplänen oder konkreten Projekten des Bundes ergeben sich keine.

Infolge der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, welches am 3. März 2013 durch das Schweizer Stimmvolk beschlossen wurde, ergeben sich allerdings verschiedene Anpassungen am Kantonalen Richtplan, welche beispielsweise dazu führen, dass bis zu dessen Genehmigung durch den Bund keine Einzonungen genehmigt werden können. Auch nach der Genehmigung werden infolge der Vorgaben des revidierten RPGs und des überarbeiteten Kantonalen Richtplans Erweiterungen des Siedlungsgebietes und eine Intensivierung der Nutzungen im Kulturland schwierig werden.

Für Unterkulm bestehen nur wenige bzw. keine Einträge in Inventaren und Sachplänen des Bundes:

Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz

Das Ortsbild von Unterkulm ist gemäss Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von lokaler Bedeutung (verstädtertes Dorf). Die Ziele des ISOS sind gemäss Kantonalem Richtplan in der Nutzungsplanung angemessen umzusetzen (vgl. Kantonaler Richtplan S 1.5). So bildet das ISOS bspw. eine Grundlage zur Festsetzung von Bauzonen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild (Dorfkernzone, beschränkte Bauzone).

Aus heutiger Sicht sind die Ziele und Empfehlungen des ISOS mit den Interessen der inneren Siedlungsentwicklung abzuwägen. Wo das ISOS den Erhalt der zentrumsnahen Freiräume anstrebt, steht heute die Nachverdichtung und das Schliessen von Bebauungslücken entgegen. Die Gewichtung der unterschiedlichen Interessen ist entsprechend abzuwägen.

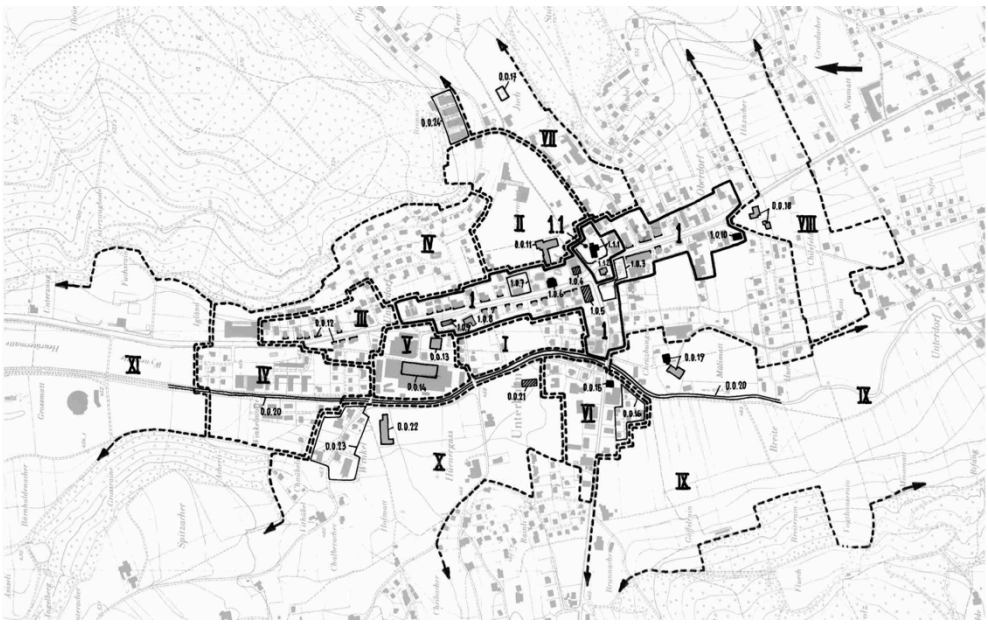


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan ISOS;
(Quelle: ISOS, 14.08.1979)

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

Das Hinweisinventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) enthält für Unterkulm drei Einträge (Bürgerhausgarten Finkenweg 1, Friedhof reformierte Pfarrkirche, Pfarrhaus-/Kaplanengarten), deren Unterschutzstellung im Zusammenhang mit der Überprüfung und Umsetzung des Bauinventars geprüft werden kann.

Bundesinventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS). Auf dem Gebiet der Gemeinde Unterkulm existieren einige Einträge, welche es zu sichern gilt.

2.3.2 Kantonaler Kontext

Geänderte Ausgangslage aufgrund neuer Gesetze, Verordnungen und Richtplan

Seit der Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente haben sich auf kantonaler Ebene einschneidende Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ergeben. Als wegleitende Rechtstitel in Zusammenhang mit der Raumplanung gelten:

- Kantonaler Richtplan vom Grossen Rat beschlossen am 20. September 2011
- Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Kantonalen Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), vom Grossen Rat beschlossen am 24. März 2015 (Genehmigung Bundesrat noch ausstehend)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (mit Anpassungen Stand 1. Januar 2012)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (mit Anpassungen Stand 1. Januar 2015)
- Gesamtstrategien: u.a. mobilitätAargau, energieAargau usw.

Raumkonzept Aargau

Der Kanton Aargau entwickelte als Grundlage für den kantonalen Richtplan das Raumordnungskonzept (ROK). Es beinhaltet grundsätzliche Überlegungen zur Raumordnung des Kantons. Im Raumkonzept sind funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet.

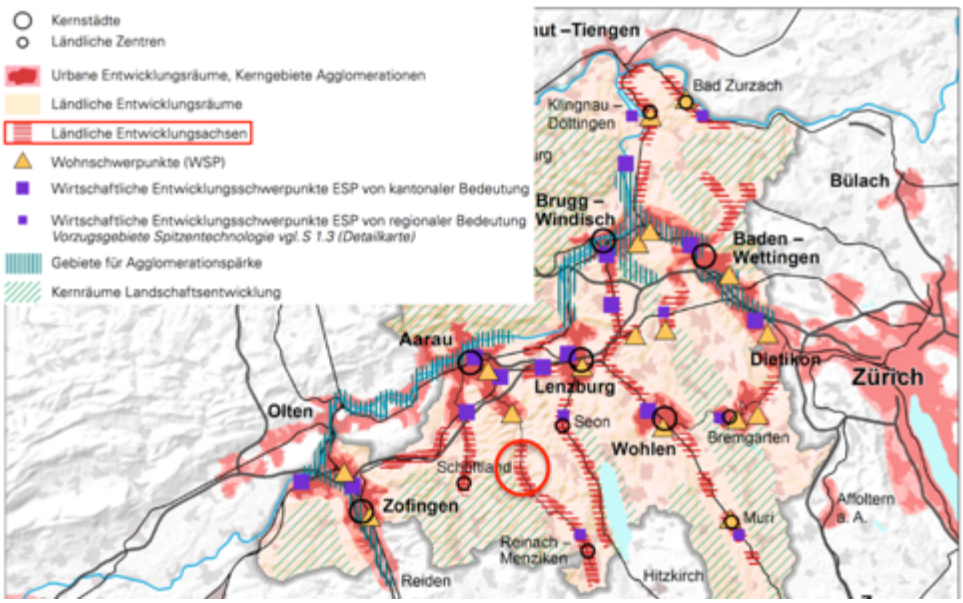


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept des Kantons Aargau (Quelle: Kanton Aargau, BVU, 20.09.2011)

Unterkulm als Gemeinde der ländlichen Verbindungsachsen

Gemäss dem ROK wird die Gemeinde Unterkulm der ländlichen Entwicklungsachse zugeordnet. Dabei handelt es sich um Talachsen, welche verkehrlich gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.

Die Achsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Der kantonale Richtplan setzt das Siedlungsgebiet fest

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen. Er trifft die räumlichen Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Ferner zeigt er auf, wo in Unterkulm Fruchtfolgeflächen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftendes und qualitativ bestgeeignetes ackerfähiges Kulturland handelt.

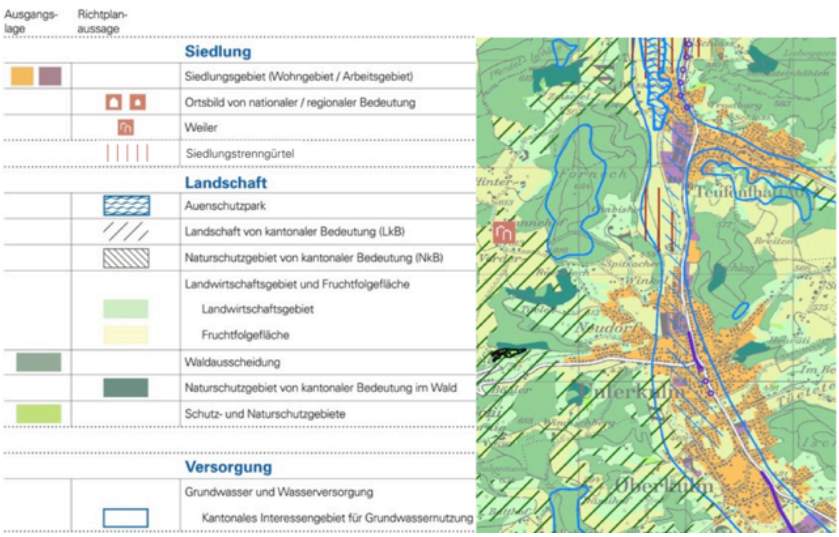


Abb. 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Quelle: Kanton Aargau, BVU, 23.03.2015)

Der kantonale Richtplan schützt Naturwerte

Auf dem Gemeindegebiet von Unterkulm sind zudem mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung bezeichnet (im Wald, Magerwiesen). Darüber hinaus werden auch Landschaften von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Diese sind durch die Gemeinden in der Nutzungsplanung mit geeigneten Bestimmungen zu schützen (Landschaftsschutzzonen). Ebenfalls im Richtplan eingetragen sind Vorranggebiete für Grundwassernutzung, mit welchen der Kanton die langfristige Möglichkeit zur Grundwassernutzung sichert sowie der Siedlungstrenngürtel zwischen Unterkulm und Teufenthal (umgesetzt als Landschaftsschutzzone). Im Norden des Gemeindegebietes ist ein Auenschutzpark bezeichnet (umgesetzt als Naturschutzone). Der Weiler Wannenhof ist im Richtplan aufgeführt, was die Grundlage für die Ausscheidung von Weilerzonen in diesem Gebiet bildet.

Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2013/15

Mit der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und den zusammenhängenden Vollzugsgesetzen wird die Festlegung des Siedlungsgebiets auf kantonaler Ebene zwingend erforderlich. Die Grundlage dazu bilden Vorgaben zur Bevölkerungsentwicklung sowie das innere Entwicklungspotenzial in Abstimmung zum Raumordnungskonzept (ROK) des Kantons Aargau. Mit der Festlegung des Siedlungsgebiets wurden vom Kanton Aargau, basierend auf dem ROK und einer Vielzahl von Grundlagen, die Prognosen für die jeweilige Entwicklung der Gemeinden erstellt.

Abb. 5: Kantonale Prognose für Unterkulm; Richtplananpassung Siedlungsgebiet (Quelle: Kanton Aargau, BVU, März 2015)

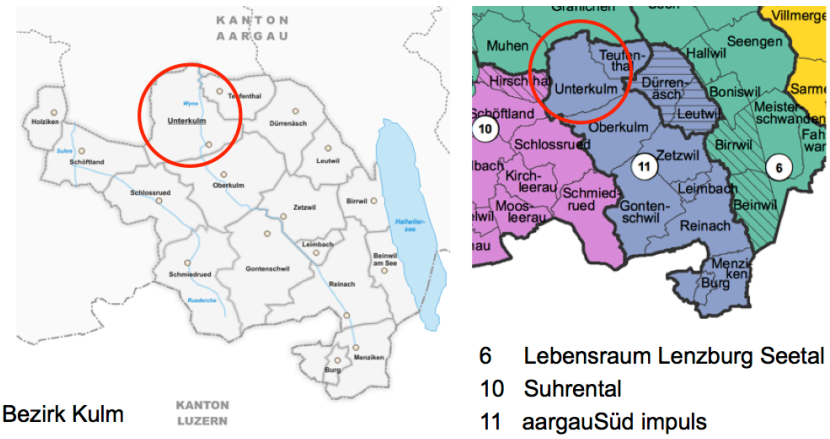
Replas	Raumkonzept Aargau	Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
			2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
11	A	Unterkulm	2'839	3'530	690	24%	41	54	50	70

Die vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossene Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet sieht für die Gemeinde Unterkulm bis auf weiteres keine Siedlungserweiterungen vor. Neueinzonungen sind deshalb in absehbarer Zukunft nicht bzw. nur durch Abtausch bestehender Bauzone möglich. Zum einen basiert dies auf einem niedrigen prognostizierten Bevölkerungswachstum, zum anderen verdeutlichen die Zahlen vom Kanton, dass für Unterkulm die Siedlungsdichten weit unter dem Durchschnitt für ländliche Entwicklungsachsen liegen und entsprechend hohe, siedlungsinterne Kapazitäten vorhanden sind.

2.3.3 Regionaler Kontext

Die Region ist staatspolitisch keine eigene Ebene, dennoch hat sich gerade in der Raumentwicklung gezeigt, dass manche Aufgaben und Probleme nur überkommunal gelöst werden können. Deswegen bestimmt das kantonale Baugesetz (§11 BauG) die Aufgaben der regionalen Planungsverbände (Replas). Diese erarbeiten die regionalen Grundlagen für die kantonalen Planungen und sorgen dafür, dass die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen. So wurde beispielsweise die Richtplananpassung des Siedlungsgebiets in enger Zusammenarbeit mit den Replas erarbeitet.

Abb. 6: Übersicht über die Regionalplanungsverbände um Unterkulm (Quelle: Kanton Aargau, BVU, 2014)



6 Lebensraum Lenzburg Seetal
10 Suhrental
11 aargauSüd impuls

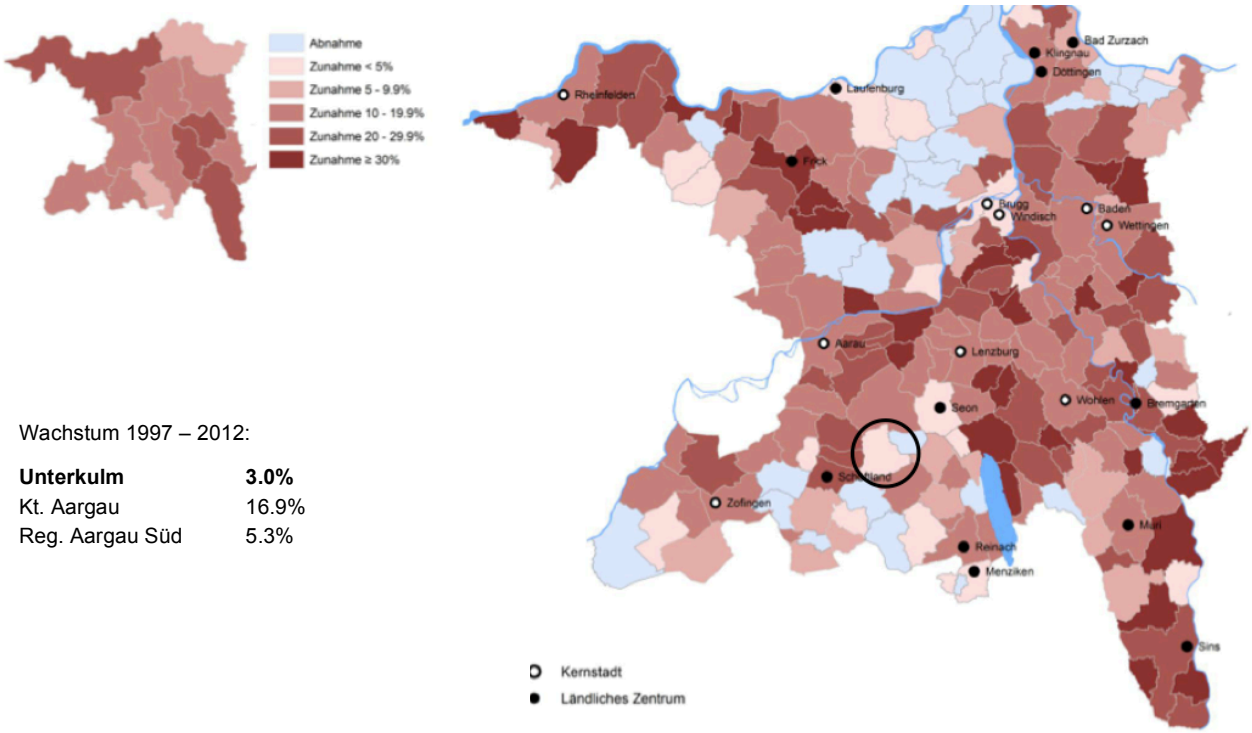
Die Gemeinde Unterkulm, Hauptort des Bezirks Kulm, ist Mitglied im Regionalplanungsverband aargauSüd impuls.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Kommunale Entwicklung

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Unterkulm verlief, über die vergangenen 30 Jahre betrachtet, gleichmässig auf einem eher tiefen Niveau. Gemäss kantonaler Raumbeobachtung nahm die Bevölkerung zwischen 1997 und 2012 um 3.0 % zu. Dies ist im Vergleich mit der Region Aargau Süd mit +5.3 % und dem gesamten Kanton mit +16.9 % gering.



Wachstum 1997 – 2012:

Unterkulm	**3.0%**
Kt. Aargau	16.9%
Reg. Aargau Süd	5.3%

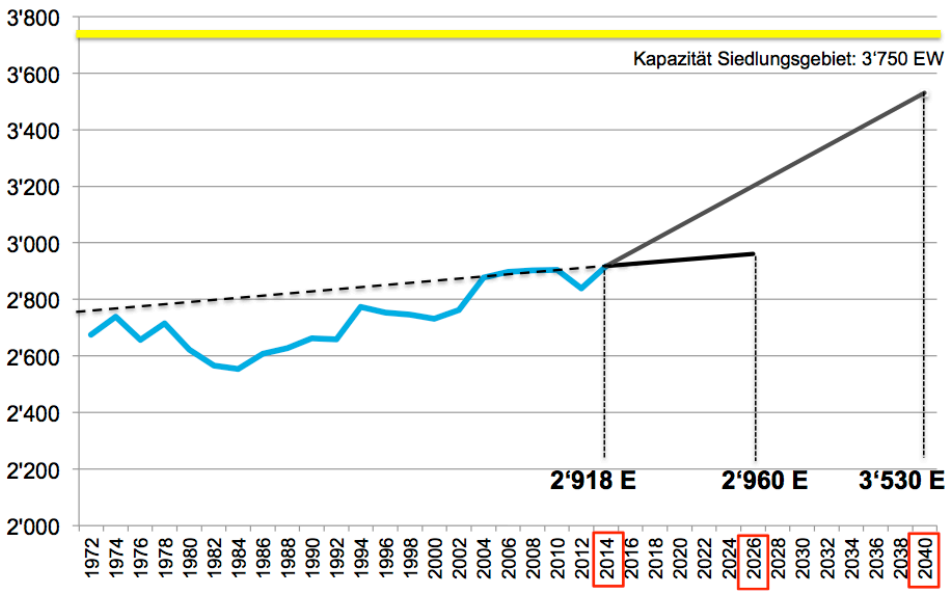
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1997 und 2012 nach Gemeinden in Prozent der Bevölkerung von 1997 (Quelle: Raumbeobachtung Kanton Aargau, Juli 2013)

Das kantonale Amt für Raumentwicklung prognostizierte für Unterkulm ein Wachstum bis ins Jahr 2026 auf rund 2'960 Einwohner (vgl. Kantonale Grundlagen BVURO.14.46-1 bzw. Abb. 8). Bemessen auf den Planungshorizont der Nutzungsplanung von 15 Jahren entspricht dies bis ins Jahr 2030 in etwa einem Wachstum auf 3'000 Einwohner. Ein anderes Bild zeigt das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 (Abb. 5), welches bis zu 3'530 Einwohner in Unterkulm erwartet.

starke Bautätigkeit relativiert kantonale Bevölkerungsprognosen

Aufgrund der in den letzten Jahren verstärkten Bau- und Planungstätigkeit bei Wohnüberbauungen ist in den kommenden Jahren mit einem deutlichen Wachstumssprung (bis 600 zusätzliche Einwohner) zu rechnen. Verantwortlich dafür sind mehrere Grossüberbauungen: Gestaltungspläne Juch (39 Whg.) und KWC (bis 240 Whg.) sowie die Überbauungen Im Dorf (57 Whg.) und Grünau (68 Whg.). Die bestehenden kantonalen Prognosen zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung sind somit klar zu relativieren. Werden alle genannten Projekte bald umgesetzt, könnte die für 2040 prognostizierte Bevölkerung bereits in den nächsten Jahren erreicht werden.

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung bis 2014 und Bevölkerungsprognose bis 2026 / 2040
(Quelle: Kanton AG, ARE 2014)

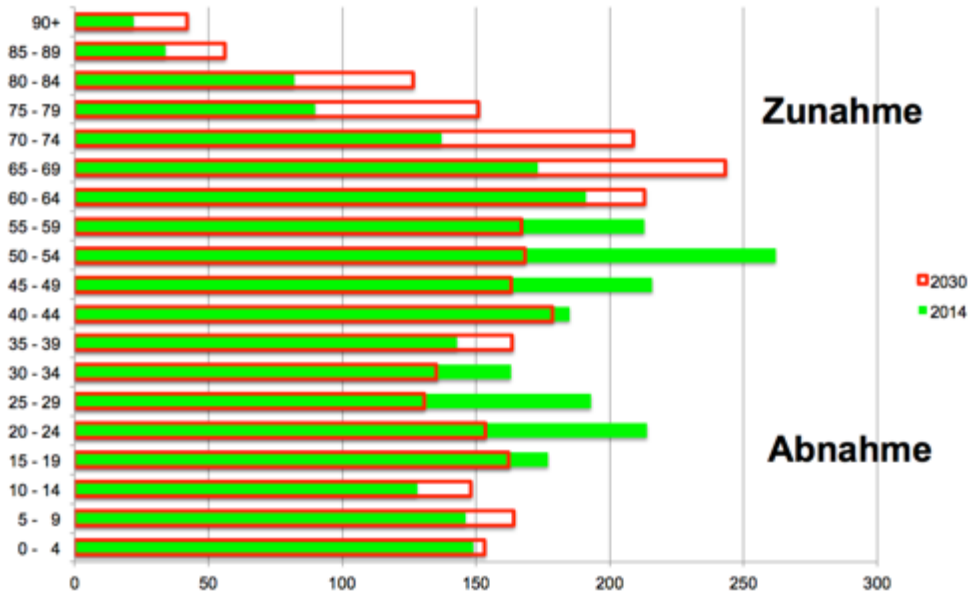


3.1.2 Demografischer Wandel

starke Zunahme der Anzahl älteren Personen

Nebst der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl muss künftig vermehrt auch die Veränderung der Altersstruktur berücksichtigt werden. Ähnlich der demografischen Alterung im gesamten Kanton wird sich auch in Unterkulm künftig eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Anzahl älterer Menschen (65 - 79 J.) markant zunehmen wird. Ein ähnliches Bild stellt sich bei den Hochbetagten Menschen (80+) ein.

Abb. 9: Demografische Entwicklung im Bezirk Kulm mit wachsendem Anteil an älteren Personen
(Quelle: Statistik Kanton Aargau, PLANAR 2015)



Berücksichtigung der veränderten Altersstruktur

Diese demografische Entwicklung bringt entsprechende Folgen für die Wohnformen und den Pflegebedarf mit sich. Ein wichtiger Beitrag in diesem Kontext bilden Massnahmen, welche es den älteren Bewohnern erlauben, ihren Wohnsitz im Dorf zu halten. Dazu gehört beispielsweise der Erhalt eines Grundangebots an kommunalen Versorgungseinrichtungen an gut erschlossenen Lagen, ausreichend und verfügbare altersgerechte Wohnungen (Begünstigung von Geschosswohnungsbau, Erweiterungen für Einliegerwohnungen) sowie Dienstleistungsangebote für ältere Menschen, Spitex usw.

3.1.3 Beschäftigte

Sinkender Arbeitsplatzbestand

Die Zahl der Beschäftigten nahm in den vergangenen 30 Jahren ab (-6%). 2012 waren 1'137 Personen in Unterkulm beschäftigt. Grösster Arbeitgeber in der Gemeinde ist die KWC mit rund 350 Mitarbeitern (primär 2. Sektor).

starker 2. und 3. Sektor und ein paar Landwirtschaftsbetriebe

Mit insgesamt 126 Betrieben und 542 Arbeitsplätzen arbeitet rund die Hälfte der Beschäftigten im 3. Sektor (Dienstleistung und Handel). Im 2. Sektor (Industrie und Gewerbe) werden in rund 35 Betrieben gut 515 Arbeitsplätze angeboten. Im 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft) waren noch rund 31 Betriebe mit 80 Arbeitsplätzen tätig.

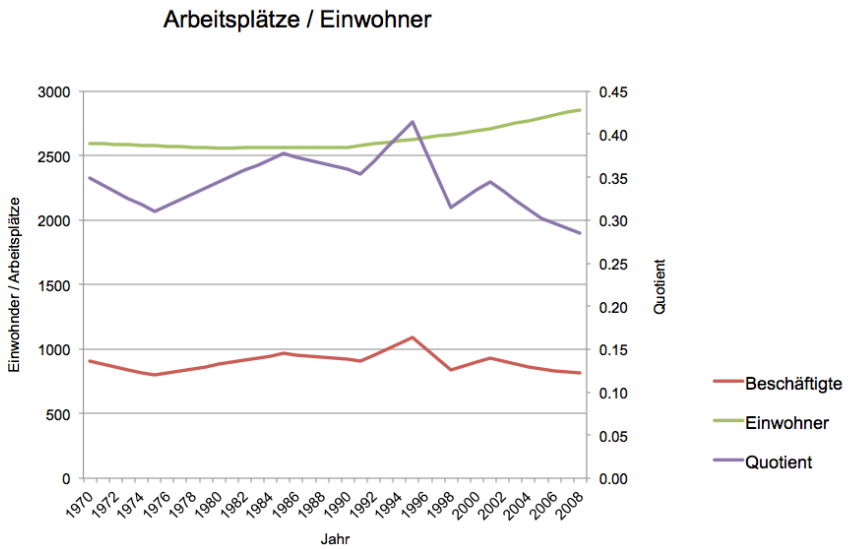


Abb. 10: links: Entwicklung der Arbeitsplätze in Unterkulm (Quelle: Betriebszählung 2008, Bundesamt für Statistik)

3.2 Bauzonenkapazität

Stand der Erschliessung / Überbauung

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung (Art. 75 BV und Art. 1 RPG). Die Bauzonendimensionierung richtet sich nach Art. 15 RPG. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inkl. der gesamt vorhandenen Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans (vgl. Ziff. 2.3.2). Dabei setzen sich die Reserven aus den noch unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone (Baulücken) sowie den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten zusammen. Die Bauzonen-Flächenstatistik (Übersicht

über den Stand der Erschliessung), welche jährlich aktualisiert wird, zeigt per Ende 2014 folgende Übersicht:

	Bauzone Total	Bauzone überbaut		Bauzone nicht überbaut	
	ha	ha	%	ha	%
Wohn und Mischzone	76.7	63.4	83	13.3	17
Industriezone	12.7	10.0	79	2.7	21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	10.5	10.3	98	0.2	2
Total	99.9	83.7	83.8	16.2	16.2

Abb. 11: Stand der Überbauung per Ende 2014 (Quelle: Kanton Aargau, Raumbeobachtung 2014)

Reserven in den Bauzonen sind für das prognostizierte Bevölkerungswachstum ausreichend

Aufgrund der Bauzonenstatistik wird durch den Kanton eine Einwohnerkapazität von 3'750 Personen errechnet. Dieser Wert erhöht sich zusätzlich, wenn eine angemessene Verdichtung im Bestand hinzugerechnet wird. Vergleicht man diesen Wert mit der kantonalen Bevölkerungsprognose, welche 3'530 Einwohner im Jahr 2040 vorsieht, zeigt sich, dass die bestehenden Bauzonen und die Reserven für die nächsten 15 Jahre ausreichend sind.

Eine "Vorratshaltung" von Bauland, deren Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht belegt werden kann, ist gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz nicht zulässig. Keine Rolle spielt dabei die allenfalls mangelnde Verfügbarkeit von freiem Bauland (z.B. durch Baulandhortung, Unwilligkeit zur Überbauung etc.), die nicht als Argument für zusätzliche Einzonungen ins Feld geführt werden kann.

3.3 Umsetzung der IVHB

Einführung der IVHB im Rahmen der Nutzungsplanung

Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diesbezüglich wurde per Mai 2011 die Bauverordnung (BauV) entsprechend angepasst und per 1. September 2011 in Kraft gesetzt. Die IVHB definiert rund 30 Baubegriffe und Messweisen, welche bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung auf kommunaler Stufe entsprechend umzusetzen sind bzw. ältere Definitionen ablösen. Aufgrund dessen müssen auch in Unterkulm die Massvorschriften, insbesondere unter § 7 BNO_{bisher} überprüft und angepasst werden. Dabei müssen einige Begriffe und die dazugehörigen Masse korrigiert sowie Ergänzungen vorgenommen werden:

BNO_{bisher}	***BNO_{neu} (IVHB)***
Gebäudehöhe (Zonenvorschriften § 7 BNO_{bisher}) Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen.	entfällt
Firsthöhe (§ 7 BNO_{bisher}) Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen.	Gesamthöhe

Abb. 12: Baubegriffe bisher und nach IVHB (Quelle: PLANAR, Kanton AG, BauV Anhang 1 und 2, 2015)

Die Absicht der vorliegenden Revision ist es, die bestehenden Messweisen bezüglich der Höhen mit den neuen Baubegriffen abzulösen und damit ein möglichst gleichwertiges Resultat zu erzielen. Zur Ablösung der bisherigen

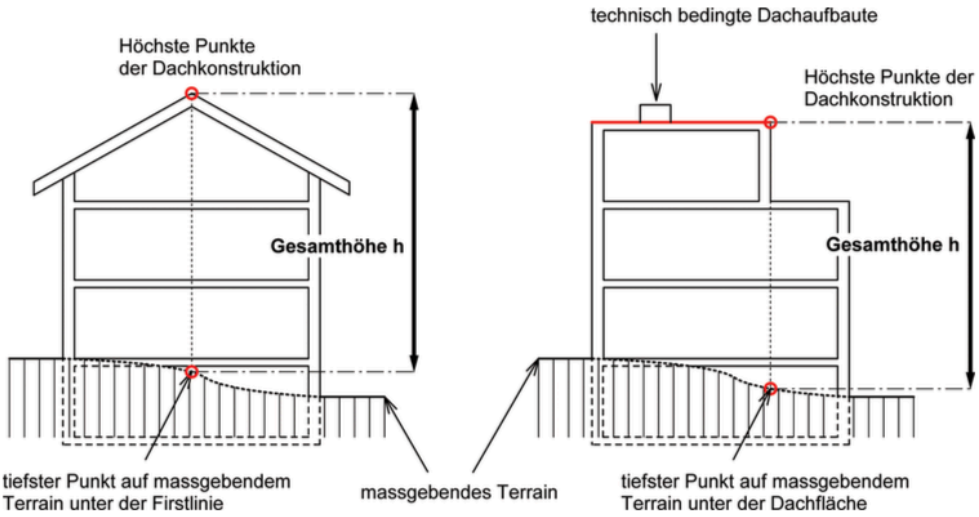
Messweise bzw. zur Bemessung der Höhe von Bauten anerbieten sich nachfolgende Baubegriffe nach IVHB. Diese Begriffe sind abschliessend definiert:

Gesamthöhe:

Die Gesamthöhe ist der gösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um die Firsthöhe, bei Flachdächern um die Dachfläche, beziehungsweise um den Dachflächenbereich über dem tiefstgelegenen Teil des massgebenden Terrains.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen usw. können den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen, dürfen aber in ihren Abmessungen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Abb. 13: Definition der Gesamthöhe (Quelle: Kanton AG, Anhang 2 BauV)



Da Bauten mit Schrägdächern erfahrungsgemäss über eine grössere Gesamthöhe aufweisen müssen als Bauten mit Flachdächern, um die gleiche Nutzfläche zu generieren, wird in der BNO_{neu} § 11 für Flachdächer neu eine um 1.0 m niedrigere Gesamthöhe festgesetzt. Für Schrägdächer bleiben die Masse gleich wie bisher.

3.4 Innere Siedlungsentwicklung

Ein zentrales Anliegen der Raumplanung ist die haushälterische Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes. Dieses Ziel ist in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, aber auch in diversen weiteren Erlassen und Konzepten auf Bundes- und Kantonsebene festgehalten.

Die Frage der konkreten Umsetzung dieser Forderung wurde im Rahmen der Entwürfe des Bauzonenplans und der Bauordnung diskutiert. Es zeigte sich rasch, dass die konventionellen Ansätze allein wenig bewirken und dass undifferenzierte Massnahmen wie das isolierte Erhöhen der Ausnützungsziffer die gewünschten Effekte allein nicht bewirken werden. Die Problematik wird deshalb auf mehreren Ebenen bearbeitet und in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

3.4.1 Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer

In den Wohnzonen W2 und W3 wird die maximal zulässige Ausnützungsziffer allgemein erhöht (0.45 statt 0.35 in der W2 und 0.70 statt 0.60 in der W3). Verglichen mit ähnlichen Gemeinden sind die Werte heute unterdurchschnittlich.

Einerseits wird mit der Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte ein Anreiz für die Siedlungserneuerung erzeugt, andererseits ermöglicht sich dadurch in gewissen Fällen der Ausbau bestehender Bauten oder das Erstellen von Anbauten, z.B. zur Schaffung von Einliegerwohnungen in der W2.

3.4.2 Reduktion von Grenzabständen und maximaler Gebäudelänge

Eine grosse Behinderung für die verdichtete Bauweise bilden in Unterkulm die grosszügig bemessenen und aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbaren Grenzabstände in der W3 (12 m bzw. 6 m) und der WG3 (9 m bzw. 5 m).

Zugunsten einer besseren Überbaubarkeit der Grundstücke werden diese reduziert. In der W3 wird der grosse Grenzabstand auf 8 m reduziert und der kleine Grenzabstand wird neu mit 4 m festgelegt. In der WG3 gilt neu ein kleiner Grenzabstand von 4 m, der grosse Grenzabstand wird auf 6 m reduziert.

Verzicht auf Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag, der beim Überschreiten der maximalen Gebäudelänge zum tragen kommt, wird ersatzlos gestrichen. Stattdessen gelten neu in den Zonen W2, W3 und WG3 grosszügig definierte maximale Gebäudelängen (W2: 30 m, W3/WG3 40 m), welche nicht überschritten werden dürfen.

3.4.3 Verdichtete Bauweise gemäss § 33 Abs. 5 BNO

Bestrebungen hinsichtlich der inneren Siedlungsentwicklung erfordern in Unterkulm zwangsläufig Interventionen in den Gebieten mit niedriger Dichte. Rund die Hälfte aller bestehenden Wohnzonen sind der W2 zugewiesen. Gleichzeitig erfordern die vorhandenen Strukturen einen rücksichtsvollen Umgang. Aufzonungen kleinstrukturierter Quartiere in dichtere Zonen sind nur in bestimmten Fällen und mittels weitergehender Massnahmen zweckmässig.

Siedlungsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen

Damit eine Verdichtung in der W2 auch im Rahmen der bestehenden Struktur erfolgen kann, wird neu die überlagernde Festlegung "Verdichtete Bauweise" eingeführt. Sie definiert räumlich abschliessend die Gebiete, in welchen bei Erfüllung der in § 33 Abs. 5 BNO genannten Kriterien 3-geschossige Bauten (ohne Attika- oder Dachgeschoss) erstellt werden können.

3.4.4 Aufzonungen an geeigneten Standorten

Grössere unbebaute Areale der W2 werden, bei entsprechender Eignung (Topografie, Umgebung, Erschliessung, Lage), neu der W3 (teils mit Gestaltungsplanpflicht) zugeordnet. Vereinzelte Grundstücke der W2 mit Bautypologien, die eher der W3 entsprechen, werden ebenfalls neu der W3 zugewiesen und so Erneuerung und Ersatz ermöglicht.

Aufhebung Wohn- und Gewerbezone WG2

Die Zone WG2 entfällt gesamthaft. Wo weiterhin eine gewerbliche oder Mischnutzung angezeigt ist, werden die Flächen neu aufgezont und der WG3 zugewiesen. An anderen Stellen, wo keine gewerbliche Nutzung besteht oder diese zukünftig nicht erwünscht sind, werden die Flächen reinen Wohnzonen zugewiesen.

3.4.5 Weitere Massnahmen und Anreize zur Siedlungsentwicklung

Nachweis der zonengemässen Überbauung

Wird ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt oder der Nachweis einer späteren zonenmässigen Überbauung nicht erbracht werden kann, besteht die Möglichkeit, dass die Baubewilligung verweigert wird.

Nutzungsbonus bei Mehrfamilien- und Terrassenhäusern in der W2

Werden in der W2 auf einem Grundstück von mindestens 2'000 m² pro 1'000 m² mindestens 3 Wohneinheiten erstellt, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15%. Dies gilt, unabhängig von der Parzellengrösse, auch für Terrassenhäuser, wenn die Hangneigung mindestens 20% beträgt.

Erleichterung für verglaste Balkone

Für verglaste Balkone, Sitzplätze oder Wintergärten ohne heiztechnische Installation wird neu pro Wohneinheit ein Ausnützungsbonus im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber von 15 m² anrechenbarer Geschossfläche pro Wohngebäude gewährt.

Einliegerwohnungen

Zur Förderung von nutzbarem Wohnraum und einer Steigerung der Dichte (Einwohner/ha) wird für eine nachgewiesene Einliegerwohnung neu ein Ausnützungsbonus im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber von 50 m² anrechenbarer Geschossfläche pro Wohngebäude gewährt.

Gestaltungsplanpflicht

Mit den neuen Arealen mit Pflicht zur Gestaltungsplanung werden ortsbauliche Gesamtlösungen mit differenzierten baulichen Dichten unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen und Landschaftsqualitäten angestrebt.

3.5 Ein- / Auszonungen

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird die Verteilung des Siedlungsgebietes an mehreren Orten angepasst (vgl. Ziff. 4.2). An Lagen, deren Erschliessbarkeit unklar oder problematisch ist, werden Flächen ausgezont und an besser geeignete oder bereits erschlossene Lagen verlagert. Diese Anpassungen erfolgen möglichst flächengleich, das Total des Siedlungsgebietes bleibt vergleichbar. Daneben erfolgen auch Korrekturen bei der Abgrenzung des Siedlungsgebietes anhand der neuen und genaueren Grundlage der amtlichen Vermessung (AV-Daten).

3.6 Umzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision werden grössere Flächen des Siedlungsgebietes einer anderen Zone zugwiesen. Grösstenteils handelt es sich um Aufzonungen in Gebieten mit Entwicklungs- oder Verdichtungspotenzial. Damit kann die Kapazität der Bauzonen und die Siedlungsdichte erhöht werden und der Landflächenverbrauch reduziert werden. Umzonungen können aber auch aufgrund geänderter Nutzungen oder geplanter Entwicklungen erfolgen (z.B. Wohnen in ehemaligen Gewerbegebieten).

3.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Keine signifikante Veränderung der Verkehrsströme

Die verschiedenen Aufzonungs- und Verdichtungsmassnahmen (vgl. Ziff. 3.4 ff.) können zukünftig Mehrverkehr bewirken. Da es sich dabei jedoch um massvolle Erweiterungen bestehender Dichten in bereits weitgehend überbauten Siedlungsteilen handelt, welche lediglich punktuell und über Jahre hinweg zur Anwendung gelangen dürften, ist kurz- bis mittelfristig keine signifikante Veränderung der

Verkehrsströme zu erwarten. Das bestehende Verkehrsnetz weist denn auch entsprechend hohe Reserven auf.

Entwicklungsgebiete liegen an verkehrsgünstiger Lage

Lediglich in Gebieten, wo eine Entwicklung konzentriert angestossen wird, können sich die Verkehrsströme spürbar verändern. Bei der Entwicklung der grösseren Gestaltungsplan-Areale wird diese Thematik als integraler Bestandteil der angestrebten Folgeplanung abzuhandeln sein. Die Aufzonungen in eine dreigeschossige Bauzone liegen hauptsächlich mit ihrem direkten Anschluss an die Hauptstrasse an verkehrsgünstiger Lage und im Einzugsgebiet der beiden WSB-Stationen, womit die Voraussetzungen für eine optimale Abstimmung Siedlung und Verkehr gegeben sind. Konflikte mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da sich die neuen 3-geschossigen Zonen allesamt in den Flachen Lagen der Talebene befinden. Wo aufgezonte Gebiete direkt ans Kulturland stossen, sind sie mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, wodurch auch ein schonender Umgang mit dem Siedlungsrand umgesetzt werden kann.

3.8 Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen

Vorgaben gemäss Kantonalem Richtplan

Der revidierte Kantonale Richtplan enthält konkrete Vorgaben zu Standorten für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für Verkaufsnutzungen und Nutzungen mit hohem Güterverkehr. Je nach Lage der Gemeinde und der jeweiligen Zone ist in der Nutzungsplanung eine ausdrückliche Regelung zu treffen:

Abb. 14: Regelung zu Verkaufsnutzungen im Kantonalen Richtplan (Quelle: Muster-BNO, 2014)

<table>
<tr><th></th><th>Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder in ländlichen Zentren</th><th>Übrige Gebiete / ESP</th></tr>
<tr><td>Kleine Verkaufsnutzungen
- NLF < 500 m²</td><td rowspan="3">Vorgabe Richtplan:
"Grundzonierung genügt", d.h. ohne besondere Regelung in den Zonenvorschriften gilt keine Beschränkung.
BNO / Zonenplan:
Lage, Nutzung und Ausmass sind dann gebietsspezifisch zu bezeichnen, wenn:
• das Ausmass, die Auswirkungen des Verkehrs usw. dies erfordern;
• nur eine eigentumsverbindliche Regelung der zulässigen Nutzung Klarheit schafft.</td><td>Vorgabe Richtplan:
"Grundzonierung genügt" (ohne besondere Zonenvorschrift gilt keine Beschränkung)
BNO / Zonenplan:
Limite von 500 m² im Interesse eigentumsverbindlicher Klarheit aufnehmen; nach Bedarf gebietsspezifische Präzisierung.</td></tr>
<tr><td>Mittelgrosse Verkaufsnutzungen
- NLF 500 - 3000 m²</td><td>Vorgabe Richtplan:
"Konkrete Aussage in den Zonenvorschriften erforderlich"
BNO / Zonenplan:
Lage, Nutzung und Ausmass sind gebietsspezifisch bezeichnen.</td></tr>
<tr><td>Nutzungen mit hohem Personenverkehr
- NLF > 3000m²
- > 300 Parkfelder
- DTV > 300 PW</td><td>Vorgabe Richtplan:
Vorgängiges "Richtplanverfahren notwendig" (ausser in ESP mit entspr. Vorrangnutzung)
BNO / Zonenplan:
Lage, Nutzung und Ausmass sind gebietsspezifisch zu bezeichnen.</td></tr>
</table>

Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung ist zu bezeichnen

Für Unterkulm kommt die Regelung der "übrige Gebiete / ESP" zur Anwendung (vgl. Ziff. 2.3.2). Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen bedürfen der näheren Bestimmung über Lage, Nutzung und Ausmass in der kommunalen Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel S 4.3).

Coop in der Kernzone gilt als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung

In Unterkulm existiert derzeit eine Verkaufsnutzung, welche mehr als 500 m² Verkaufsfläche aufweist. Dabei handelt es sich um den Standort des Coop (Parzelle Kat.-Nr. 131). Dieser wird neu als Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen ausgeschieden, um einen zukünftigen Ausbau der Verkaufsflächen an dieser Stelle zu ermöglichen. Dadurch wird unter anderem die Entwicklung eines attraktiven Zentrums mit den nötigen Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Die maximale Verkaufsfläche wird mit 3'000 m² festgelegt, womit an diesem Standort noch zusätzliche Läden oder ein Ausbau des bestehenden Coops bewilligt werden kann (Aufstockung).

Darüberhinausgehende Verkaufsflächen könnten nur über einen entsprechenden Eintrag im Richtplan bewilligt werden. Der direkt an der Hauptstrasse im Zentrum gelegene Standort ist gut erschlossen, es sind keine problematischen Auswirkungen auf den Verkehr vorliegend oder zu erwarten.

3.9 Aktualisierung der Baudenkmäler

Überarbeitung des Bauinventars durch die kantonale Denkmalpflege

Im Laufe der Revision der Nutzungsplanung wurde von der kantonalen Denkmalpflege das Bauinventar aktualisiert. Bei den kommunalen Kultur- und Substanzschutzobjekten drängen sich nun Ergänzungen in der Nutzungsplanung auf, da die Gemeinde der Pflicht zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz noch nicht nachgekommen ist. Die kantonale Denkmalpflege beantragt auf der Grundlage des Bauinventars, die authentischen Zeitzeugen und die für die Ortsbildprägung typischen Kultur- und Substanzschutzobjekte in der laufenden Gesamtrevision festzusetzen. Dadurch ergeben sich künftig drei Kategorien von baulichen Schutzobjekten (Kantonale Denkmalschutzobjekte, Kommunale Substanzschutzobjekte und Kommunale Kulturobjekte).

3.9.1 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Denkmalschutzobjekte werden abschliessend durch den Kanton geschützt. Insgesamt stehen in Unterkulm 4 Objekte unter kantonalem Denkmalschutz und sind entsprechend als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet.

Nr.	*Objekt*	*Adresse (Koordinaten)*	*KLP*	*BZP*
1	Reformierte Pfarrkirche (um 1300)	Hauptstrasse (651'173 / 240'178)		x
2	Stadthalterhaus (um 1630)	Böhlerstrasse 5 (650'897 / 240'153)		x
3	Gemeindehaus (um 1800)	Hauptstrasse 22 (651'172 / 240'125)		x
4	Landhaus Lindenhof (1778)	Gerbergasse 8 (650'950 / 240'037)		X

3.9.2 Kommunale Substanzschutzobjekte

Auf Basis des durch die kantonale Denkmalpflege erstellten Bauinventars werden neu die kommunalen Schutzobjekte, entsprechend der Forderungen übergeordneter Rechtsprechung, im Bauzonen und Kulturlandplan bezeichnet und mit einer auf das Schutzziel ausgelegten Bestimmung festgesetzt. Der Planungskommission und dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, einen sachgerechten und prag-

matischen Umgang mit diesen Schutzobjekten zu finden. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer, die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und die Schonung und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind soweit möglich in Einklang zu bringen.

Nr.	*Objekt*	*Adresse (Koordinaten)*	*KLP*	*BZP*
902	Kirchgemeindehaus mit Schopf und Brunnen (1862)	Juchstrasse 1 *(651'213 / 240'188)*		x
903	Schulhaus (1841–1843)	Hauptstrasse 28 *(651'106 / 240'269)*		x
904	Türgewände (1804)	Wannenhofstrasse 33 (651'106 / 240'269)	x	
907	Wohnhaus (1825)	Untere Neudorfstrasse 18 *(650'212 / 240'415)*	x	
908	Kosthaus (um 1820; Anbau 1867)	Gerbergasse 2 *(650'922 / 240'094)*		x
909	Wohn- und Geschäftshaus (1906)	Hauptstrasse 15 *(651'187 / 240'003)*		x
910	Wohnhaus (1907)	Kirchenfeldstrasse 2 *(651'188 / 239'846)*		x
912	Wandbild Schulhaus (1939)	Hauptstrasse 30 (*651'180 / 240'290*)		x
913	Schulhaus Wannenhof (1831)	Wannenhof *(649'222 / 241'697)*	x	
914	Bäuerlicher Vielzweckbau (früher 19. Jahrhundert)	Steinenbergstrasse 42 *(652'217 / 240'825)*	x	
915A	Mühlengebäude KWC-Areal (1852)	Hauptstrasse 57 *(650'930 / 240'565)*		x
915C	Giessereigebäude KWC-Areal (1896)	Hauptstrasse 57 *(650'956 / 240'585)*		x
916	Nebengebäude Kosthaus	Gerbergasse *(650'890 / 240'086)*		x

3.9.3 Kulturobjekte

Im Sinne einer zweckmässigen Umsetzung des Bauinventars ist in der Revision der Nutzungsplanung vorgesehen, die Kulturobjekte, welche von der Denkmalpflege als erhaltenswert erachtet werden – in Unterkulm betrifft dies ausschliesslich Grenzsteine – festzusetzen. Die betroffenen Grenzsteine sind neu im Kulturlandplan bezeichnet.

Nr.	*Objekt*	*Adresse (Koordinaten)*	*KLP*	*BZP*
9.01	Grenzstein	Uf em Durnig (648'921 / 239'419)	x	
9.02	Grenzstein	Galgenmoos (649'428 / 239'430)	x	
9.03	Grenzstein	Musterplatz (651'718 / 240'142)	x	

Umgang und Vollzug bei Substanzschutzobjekten

Für das Baubewilligungsverfahren bei kommunalen Schutzobjekten ist die Gemeinde abschliessend zuständig. Um den fachgerechten Umgang mit den historischen Bauten sicherzustellen, kann eine qualifizierte Beurteilung der Vorhaben nötig sein. Die Schutzzieldefinition trifft aber jeweils der Gemeinderat.

3.10 Natur und Landschaftsobjekte

Inventar Natur und Landschaft

Das bestehende Inventar Natur und Landschaft von 2013 zeigt einen guten Überblick über die Naturwerte der Gemeinde Unterkulm. Aufgrund der Aktualität des Inventars wurde dieses im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht überarbeitet. Die Natur- und Landschaftsobjekte wurden bereits 2013 mittels Feldbegehungen durch PLANAR auf ihren aktuellen Wert überprüft, wo nötig ergänzt und tabellarisch zusammengefasst. Die Objektliste wurde anschliessend mit Vertretern der Naturschutzkommission Unterkulm besprochen.

Schutzobjekte

In der Kulturlandplanung sind jene Naturobjekte und Naturschutzzonen zu schützen, welche die massgeblichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere bilden oder einen merklichen Beitrag zur Strukturvielfalt im Landschaftsbild beitragen. Obschon einige Objekte und Gebiete im Rahmen von Öko-Vereinbarungen bereits einen gewissen Schutzstatus aufweisen, ist der längerfristige Schutz mit der Aufführung im Kulturlandplan von hohem Stellenwert und im Interesse einer breiten Bevölkerung. Öko-Vereinbarungen können auslaufen oder freiwillig aufgegeben werden und bilden daher nur beschränkten Schutz. Mit der Festlegung in der Nutzungsplanung erhalten die Objekte einen grundeigentümerverbindlichen, dauerhaften Schutz.

Einzelbäume

Die geschützten Einzelbäume gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan wurden bei der Überarbeitung des Inventars Natur und Landschaft 2013 nicht im Detail überprüft. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde dies nachgeholt und bei einer Begehung mit dem zuständigen Förster und Gemeindevertretern eine neue Auswahl an schützenswerten Einzelbäumen getroffen. Berücksichtigt wurden dabei primär einzeln in Erscheinung tretende, gesunde und aufgrund ihrer Lage markante Bäume. Innerhalb des Siedlungsgebiets wurden insbesondere Bäume im Kontext mit besonderen Bauobjekten aufgenommen. Vereinzelt wurden Bäume aufgrund ihrer Art (z.B. einzige Silberpappel / Blutbuche in Unterkulm) berücksichtigt.

3.11 Schutzzonen im Kulturland und Wald

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist dem im Kantonalen Richtplan geforderten Schutz wertvoller Lebensräume nachzukommen. Diese sind mit grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen und -vorschriften zu sichern. Dazu gehören die im Kantonalen Richtplan festgesetzten Naturschutzgebiete (NkB) sowie weitere Biotope und Einzelobjekte, deren Schutzwürdigkeit z.B. mit Inventaren belegt ist.

Magerwiesenzone

Von den bestehenden neun Magerwiesenzonen gemäss Kantonalem Richtplan werden acht übernommen. Das Objekt 1.02 ("Goomerwald 2") wird aufgrund des Zustandes (keine Magerwiese mehr, Altholz, Verbuschung) aufgegeben und nicht mehr aufgeführt.

Feuchtgebiete

Neu als Feuchtgebiete aufgenommen werden die renaturierten Uferbereiche der Wyna mit Teichen in den Gebieten Schmittengasse / Wässerig, welche sich im Eigentum des Kantons befinden.

Uferschutzstreifen / Gewässerraumzone

Im Kulturlandplan werden die bestehenden Uferschutzstreifen aufgehoben. Neu zum tragen kommen die Gewässerräume gemäss des neuen § 127 BauG bzw. im Umfeld der Wyna die überlagerte Gewässerraumzone.

Landschaftsschutzzone

Mit den festgelegten Landschaftsschutzzonen werden primär die Landschaften von kantonaler Bedeutung (gem. kant. Richtplan) stufengerecht in der Nutzungsplanung umgesetzt. Zusätzliche Landschaftsschutzzonen bestehen im Gebiet "Bärnhaldematt ", Heurütermatte" und "Grossmatt" (Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan). Die Parzelle des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes (Parzelle Kat.-Nr. 1233) wird bewusst ausgespart, um die Existenz bzw. allfällige Erweiterungen am Betrieb nicht zu gefährden. Die Waldlichtung der aufgehobenen Naturschutzzone 1.02 "Goomerwald 2" wird neu als Landschaftsschutzzone festgesetzt. Bei der Landschaftsschutzzone handelt es sich um eine der Grundzone (z.B. Landwirtschaftszone) überlagerte Zone.

Naturschutzzone Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (gem. Richtplan) werden als Naturschutzzonen im Wald bezeichnet und entsprechend den kantonalen Vorgaben kategorisiert.

3.12 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Ausgangslage

Historische Verkehrswege sind durch historische Dokumente oder durch ihr traditionelles Erscheinungsbild im Gelände belegbare Verbindungen früherer Epochen. Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter. Gemäss der Empfehlung "Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung" sind zumindest die Objekte von nationaler Bedeutung "mit viel Substanz" und "mit Substanz" wenigstens in den Nutzungsplänen und/oder in den relevanten Richtplänen darzustellen. Im Kanton Aargau findet die Umsetzung um Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung statt (Richtplan S 1.5 sowie § 25 Abs. 2 Kulturgesetz und § 23 der Verordnung zum Kulturgesetz).

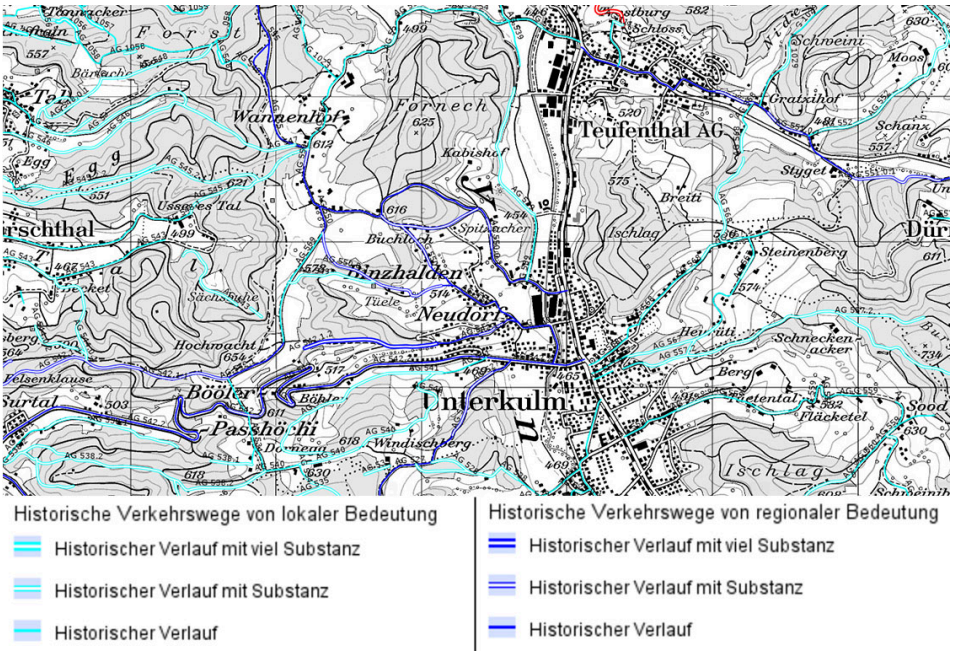


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Bundesinventar Historischer Verkehrswege (Quelle: admin.ch, 2015)

Massnahmen

In Unterkulm sind keine Objekte von nationaler Bedeutung bezeichnet. Es werden aber mehrere Routen von regionaler und lokaler Bedeutung mit zum Teil viel Substanz festgehalten. Die historischen Verläufe von regionaler und kommunaler Bedeutung mit Substanz werden im Kulturlandplan bezeichnet und mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung gesichert (vgl. Kulturobjekte BNO_{neu}).

Interessenabwägung

Der vorgesehene Umgang mit den Schutzanliegen gemäss IVS darf gemäss Empfehlung des Bundes als zweckmässig beurteilt werden. Ein weitergehender Schutz ist sachlich nicht gerechtfertigt.

3.13 Hochwasserschutz

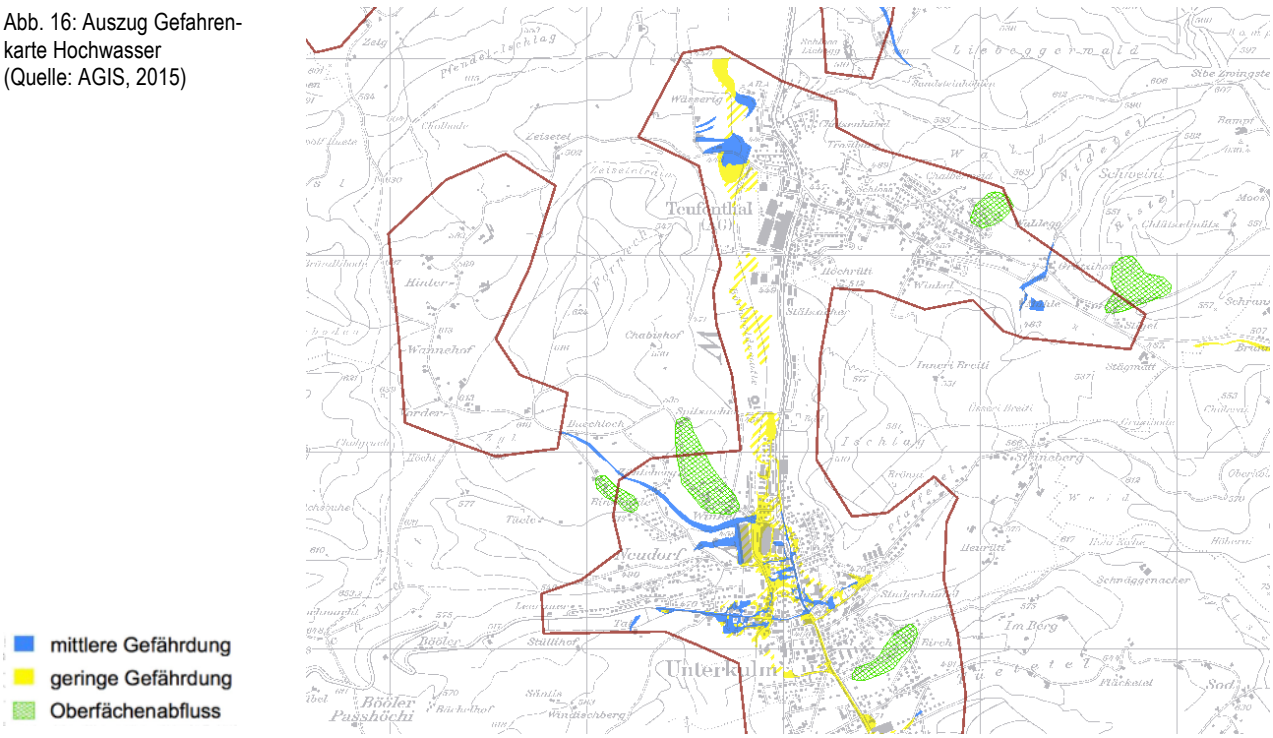
grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Die Gefahrenkarte weisst für Unterkulm Schutzdefizitflächen aus. Diese liegen insbesondere in den Einzugsbereichen von Bächen und Dolungen und erreichen eine mittlere Gefährdung.

Festsetzung von Hochwassergefahrenzonen im Baugebiet

Da davon ausgegangen werden kann, dass sich die Gefahrensituation in Unterkulm mittelfristig (innert der nächsten 5 Jahre) nicht ändert (geplante/bekannte bauliche Massnahmen, Dammschüttungen usw.), wird der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt (vgl. Empfehlung Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung 2010/2012). Basierend auf den Gefahrenkarten werden im Hochwasserschutzplan eine Hochwassergefahrenzone (HWZ 1) ausgeschieden und Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Mit der Hochwasserschutzzone HWZ 1 werden Massnahmen im Umgang mit empfindlichen Nutzungen und umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere in Untergeschossen, festgesetzt.

Abb. 16: Auszug Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS, 2015)



Festsetzung der Freihaltezone Hochwasser im Kulturland

Ausserhalb der Bauzone werden gefährdete Gebiete in Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss Nr. 3) mit der Freihaltezone Hochwasser festgesetzt. Diese dient dazu, Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen sowie seltenen Hochwasserereignissen vor weiterer Bebauung freizuhalten. Zudem werden Bestimmungen im Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen erlassen, um dem Hochwasserschutz gebührend Rechnung zu tragen.

3.14 Gewässerräume

neue übergeordnete gesetzliche Grundlage

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 01.01.2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 01.06.2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Umsetzung bis Ende 2018 Pflicht

Die Gewässerräume sind bis Ende 2018 festzulegen. Bis dahin gelten Übergangsbestimmungen, die in der Regel strenger sind als die gesetzlichen Vorgaben nach Erhebung der Gerinnesohlebreite mit der Breitenvariabilität und des daraus resultierenden Gewässerraumes. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000289 vom 16. März 2016 wurde die Revision BauG in Kraft gesetzt und die Gewässerraumkarte beschlossen. Der revidierte § 127 BauG ist am 1. Mai 2016 in Kraft getreten. Für die Gebiete ausserhalb der Bauzonen tritt er am 1. Januar 2017 in Kraft.

Gewässerraum Wyna

Die Gemeinden müssen die Gewässerräume im Rahmen ihrer kommunalen Nutzungsplanrevision umsetzen. Bei denjenigen Bächen, deren Gewässerraumbreite nicht direkt das Baugesetz vorgibt, sondern behördenverbindlich in der Gewässerraumkarte bestimmt wird, besteht zwingender Handlungsbedarf für eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung durch die Gemeinde (in Unterkulm betrifft dies den Gewässerraum der Wyna). Die Gemeinden analysieren auf Grundlage der Gewässerraumkarte die lokale Situation der Gewässer und überprüfen, ob die Gewässerräume gemäss Gewässerraumkarte unverändert übernommen werden können und wo Abweichungen anzubringen sind.

Festlegung Gewässerraum Wyna in Absprache mit zuständiger kantonaler Stelle

Nach Rücksprache und gemeinsamer Besprechung mit der Fachstelle Landschaft und Gewässer (Person: Arnold Meyer) wird für die Wyna ein Gewässerraum von durchgehend 29.5 m festgelegt, welcher mittig über das Gewässer gelegt wird und die angrenzenden Uferbereiche tangiert. Die Einschränkungen auf das Baugebiet sind eher gering, da entlang der Wyna bereits fast durchgehend ein beidseitiger Uferschutzstreifen von rund 10 m besteht. Primär wird durch die neue Festlegung diese bestehende Schutzzone überlagert. Das Mass von 29.5 m wurde im Rahmen der Planung des KWC-Areals (Teilrevision Bauzonenplan und GP-Verfahren) eruiert. Auf Wunsch des Kantons wird dieses Mass für den gesamten Abschnitt der Wyna in Unterkulm übernommen. Dieses Mass ist gegenüber den grosszügig bemessenen Gewässerräumen gemäss der Fachkarte Gewässerraum des Kantons teils deutlich kleiner und entspricht einem zielführenden Kompromiss zwischen Schutz des Gewässers und Ermöglichen der inneren Siedlungsentwicklung.

Festlegung "Dicht überbaute Gebiete" im Einzelfall prüfen

Mit einer Ausnahme innerhalb des KWC-Areals (GP-pflichtiges Gebiet) weist der Gewässerraum Wyna eine durchgehende Breite von 29.5 m auf. Innerhalb von "dicht überbauten Gebieten" kann der Gewässerraum grundsätzlich reduziert bzw. den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Zugunsten einer klaren und einheitlichen Lösung wird in der Gesamtrevision darauf verzichtet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob in einem Gebiet die Voraussetzungen erfüllt sind, um als "dicht überbautes Gebiet" zu gelten. Voraussichtlich ist dies nur in Zonen mit entsprechendem Charakter (z.B. Kernzone, Zentrumszone, evtl. 3-geschossige Wohnzone an zentraler Lage etc.) realistisch und hat in Absprache mit der kantonalen Fachstelle und weiteren Abklärungen zu erfolgen.

Der Gewässerraum Wyna wird sowohl im Bauzonen- als auch im Kulturlandplan als verbindlicher Inhalt dargestellt. Für die übrigen Gewässer auf Gemeindegebiet sind die Gewässerräume nicht plangrafisch festgesetzt, sondern es gilt abschliessend der revidierte § 127 BauG.

3.15 Mehrwertausgleich

Vorgabe durch Bundesgesetz

Im revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) ist neu der Ausgleich von Planungsvorteilen auf Bundesebene verbindlich geregelt. Unter anderem werden darin der Mindestsatz, die Verwendung der Erträge, die Berechnung des Mehrwerts sowie die zwingenden Fälle, in denen ein Planungsvorteil auszugleichen ist, vom Bundesrecht vorgegeben und die Kantone verpflichtet, den Vollzug zu regeln.

Kantonale Gesetzgebung noch ausstehend

Eine entsprechende kantonale Regelung ist in Erarbeitung und sollte in naher Zukunft rechtskräftig werden. Es empfiehlt sich daher, die kantonale Regelung abzuwarten und im heutigen Zeitpunkt auf eine Regelung in der BNO zu verzichten. Durch den infolge der RPG-Revision sowie der Richtplananpassung ausgelösten de facto Einzonungsstopp (Übergangsbestimmungen, keine weiteren Flächen für Siedlungserweiterungen im kantonalen Richtplan vorgesehen), entgehen dem Gemeinwesen im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung keine abschöpfbaren Mehrwerte.

3.16 Mobilfunkantennen

beschränkte Einflussnahme bei der Standortplanung von Mobilfunkantennen.

Mobilfunkanlagen sind baubewilligungspflichtige Anlagen im Sinne von § 6 BauG. Sie sind durch die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 - 66 BauG) zu prüfen. Dabei stehen die Anliegen des Umweltschutzes (Einhaltung der Immissions- und Anlagegrenzwerte (IGW und AGW) gemäss NISV und des Natur- und Heimatschutzes (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) im Vordergrund.

Bis anhin galt der Umgang mit Mobilfunkantennen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung als sehr eingeschränkt, da die Gesetzgebung auf Bundesebene die Bedingungen abschliessend regelt (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag). In seinen jüngeren Urteilen zum Thema wurde vom Bundesgericht das "Kaskadenmodell" für als visuell erkennbare Mobilfunkantennen zur Standortplanung legitimiert.

Prioritätenregelung mittels Kaskade

Gemäss dem angestrebten "Kaskadenmodell" sollen Mobilfunkantennen in Unterkulm, welche als solche visuell erkennbar sind, prioritär in den Arbeitszonen (A1/A2) und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) errichtet

werden. In zweiter Priorität können solche in Mischzonen (K/Z/WA3) und schliesslich in dritter Priorität in den Wohnzonen (W2/W3) und der Dorfkernzone erstellt werden. Im Rahmen der Regelung müssen aber die in übergeordneter Gesetzgebung verankerten Grundsätze der guten Versorgung, der Wirtschaftsfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit gewahrt bleiben (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag).

3.17 Störfallvorsorge

Hochdruckerdgasleitung als Störfallrisiko

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Auf dem Gemeindegebiet von Unterkulm verläuft die 70 bar Hochdruckerdgasleitung der Swissgas (Staffelbach - Schlieren), welche es entsprechend zu berücksichtigen gilt. Diese verläuft ausserhalb des Siedlungsgebiets. Aufgrund der Leitungsabmessungen ist ein Konsultationsbereich von 100 m einzuhalten. Raumwirksame Tätigkeiten in diesem Bereich sind mit abgestimmten, risikomindernden Massnahmen zu flankieren. Da die vorliegende Revision der Nutzungsplanung keine relevanten Änderungen in diesem Bereich vorsieht, welche zu einer Erhöhung des Risikos resp. Ausmasses eines Störfalls führen, kann auf weitergehende Massnahmen verzichtet werden (vgl. Abb. 17).

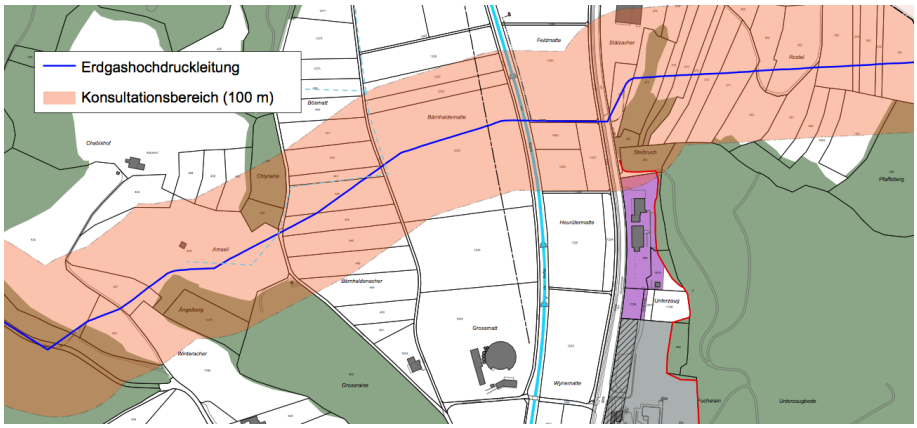


Abb. 17: Verlauf der Hochdruckerdgasleitung auf dem nördlichen Gemeindegebiet von Unterkulm (Quelle: PLANAR 2016)

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Erläuterungen zu den Reglementen

Im Zusammenhang mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung stehen keine unmittelbaren Anpassungen an den Reglementen der Gemeinde an.

4.2 Erläuterungen zum Bauzonenplan

Die nachfolgend beschriebenen Änderungen sind im Änderungsplan Bauzonenabgrenzung 1:2'500 ersichtlich. Er zeigt alle geplanten Um-, Aus- und Einzonungen der Bauzonen.

Weiter abgebildet sind die grösseren Korrekturen in der Bauzonenabgrenzung (Anpassung an Grundlage der AV-Daten) sowie bei der Zuweisung der Strassenparzellen zu den entsprechenden Bauzonen.

4.2.1 Ein- und Auszonungen

Einzonungen nur im Abtausch mit Auszonungen

Sämtliche Einzonungen erfolgen im Abtausch von Bauzonen, die an anderer Stelle ausgezont werden. Angestrebt wird die bessere Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Bauzonenfläche. Insgesamt werden im Total 17'078 m² Land an besser geeigneter Lage neu eingezont. Ausgezont werden im Total 20'116 m².

Wo grössere Bauzonenflächen neu ausgeschieden werden, wird durch geeignete Massnahmen (z.B. Gestaltungsplanpflicht) sichergestellt, dass eine qualitätsvolle und verdichtete Bauweise umgesetzt wird.

Auffüllen von Restflächen am Waldrand

Im mehreren Gebieten werden kleinere Restflächen zwischen der rechtskräftigen Bauzone und dem Wald gemäss Waldfeststellung neu der Bauzone zugewiesen. Die Flächen sind aktuell der Landwirtschaftszone zugewiesen. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind diese jedoch nicht von landwirtschaftlichem Wert. Die Änderungen bezwecken eine Klärung der Siedlungsabgrenzung. Die Flächen am Waldrand können ohne Ausnahmebewilligung nicht für Bauten genutzt werden, da sie sich innerhalb des Waldabstandes befinden. Durch die Einzonungen wird jedoch (neben der Schaffung von nachvollziehbaren Siedlungsrändern) eine bessere Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke ermöglicht, da die Flächen im Unterabstand zum Wald ausnützungsberechtigt sind. Die Abgrenzung von Wald und Siedlungsgebiet wird langfristig geklärt.

Anzumerken ist, dass durch die Verwendung der neuen Waldflächen gemäss Waldausscheidung bereits insgesamt 1'516 m² Bauzone verloren gehen (nicht bei Ein- und Auszonungen bzw. in der Flächenstatistik berücksichtigt).

Anpassung der Zonenabgrenzung an Grundlage der amtlichen Vermessung

Durch die neue Plangrundlage der amtlichen Vermessung wird die Genauigkeit des Bauzonenplanes markant erhöht. Der rechtskräftige (handgezeichnete und mit entsprechenden Ungenauigkeiten nachdigitalisierte) Bauzonenplan basiert noch auf der Grundlage des Übersichtsplans. Somit ergeben sich vielerorts rein plangrafisch bedingte technische Anpassungen der Zonenabgrenzungen.

In der Bauzonenbilanz werden diese Anpassungen separat als Korrekturen ausgeschieden und nicht als Einzonungen oder Auszonungen im eigentlichen Sinne behandelt, da es sich nicht um eine Vermehrung oder Reduktion des überbaubaren Siedlungsgebietes handelt, die zu veränderten Kapazitäten führt. Der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit halber sind grössere Korrekturen nachfolgend trotzdem aufgeführt.

Einzonungen und Auszonungen von Strassenparzellen

Gemäss Gesetzgebung sind Strassen, welche Bauzonen erschliessen, einer geeigneten Bauzone zuzuweisen. Diese Bauzonenflächen führen jedoch nicht zu einer Veränderung der Bauzonenkapazitäten. Daher werden solche Anpassungen an Strassenparzellen nicht als Einzonungen oder Auszonungen gehandhabt, sondern sind als Korrekturen der Bauzonenabgrenzung aufgeführt.

Ein- und Auszonungen Winterrain – Zänteberg – Chalberacher

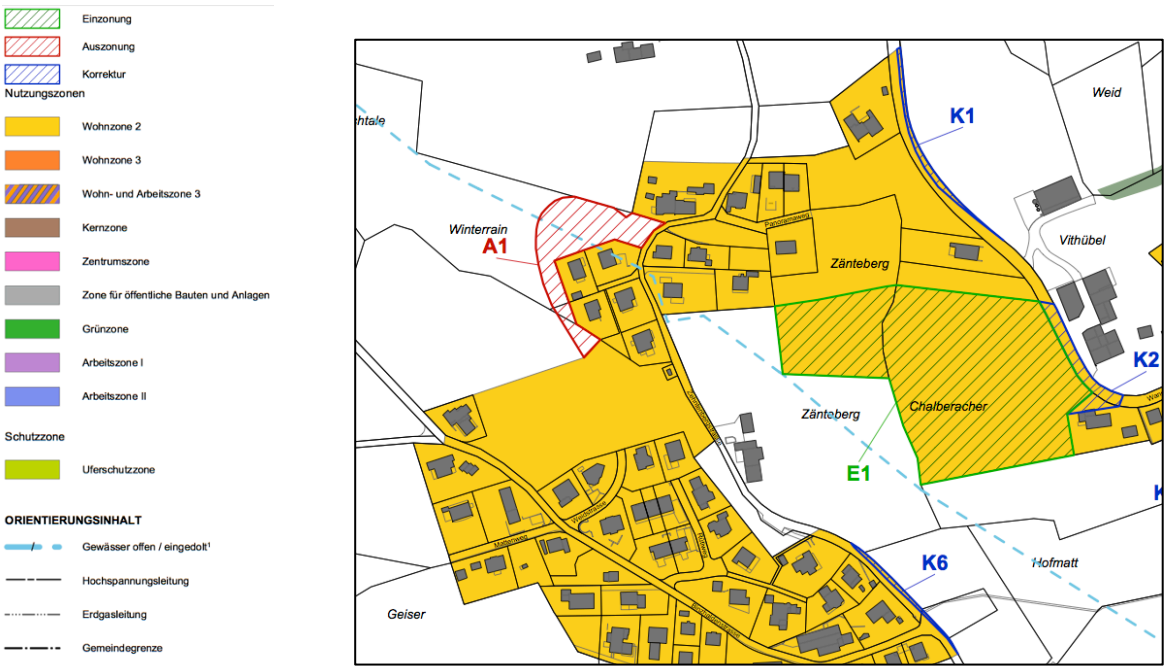


Abb. 18: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Bereich Winterrain – Zänteberg – Chalberacher
(Quelle: PLANAR 2016)

***E1** – Einzonung W2 Chalberacher – Zänteberg (11'442 m²):*

Massnahme

Einzonung von Teilen der Parzelle Kat.-Nr. 469 und der noch nicht eingezonten Flächen der Parzelle Kat.-Nr. 1618 in die Zone W2 (Fruchtfolgeflächen). Ergänzend wird zur Qualitätssicherung das bestehende GP-pflichtige Gebiet um die neu eingezonten Flächen erweitert. Zusätzlich ist mittels privatrechtlicher Verträge sicherzustellen, dass die Grundeigentümerschaft die neu eingezonten Flächen zur Überbauung zur Verfügung stellt.

Begründung

Mit der Umlagerung von Bauzonenflächen ins Gebiet Chalberacher – Zänteberg werden die auf mehrere Gebiete verteilten ungeeigneten Bauzonenflächen an einem Ort zusammengefasst, um eine koordinierte und qualitätsvolle Überbauung sicher zu stellen (GP-Pflicht). Die Neueinzonung kommt mehrheitlich in der öV-Güteklasse C zu liegen (Parzelle Kat-Nr. 469). Weitere Flächen liegen in der öV-

Güteklasse D (Parzelle Kat.-Nr. 1618). Die Einzonung liegt im Einzugsbereich der Bahnstation Unterkulm Nord und ist über die Wannenhof- und Winkelstrasse direkt an die Bahnstation angebunden. Die Wegdistanz zur Haltestelle beträgt rund 400 – 600 m. Neben den erschliessungstechnischen Faktoren spielt auch die Attraktivität der Fläche für Wohnnutzung eine ausschlaggebende Rolle für eine erfolgreiche Entwicklung des Areals. Aufgrund der topographischen Situation (leichte Hanglage mit Ausrichtung nach Süden, gute Erreichbarkeit Ortszentrum, Infrastruktur und Naherholungsgebiete etc.) ist die Lage der Einzonungsfläche als äussert attraktiv für mitteldichte Wohnnutzung zu beurteilen. Weiter wirken sich die Grundeigentumsverhältnisse (nur zwei Grundeigentümer, Bereitschaft zur Überbauung) positiv auf eine rasche und abgestimmte Arealentwicklung aus.

***A1** – Auszonung W2 Winterrain (2'393 m²):*

Massnahme

Auszonung von nicht überbauten und nur begrenzt überbaubaren Flächen der W2 auf den Parzellen Kat.-Nrn. 830, 1758 und 480 an peripherer Lage und Zuweisung zur Landwirtschaftszone LWZ.

Begründung

Die rechtskräftige Zonenabgrenzung erfolgte aufgrund eines nicht realisierten Erschliessungsprojektes. Zudem ist die Überbaubarkeit der Fläche aufgrund eines unterirdisch verlaufenden Gewässers bzw. der Parzellenstruktur nur beschränkt gegeben. Aus heutiger Sicht ist die Zonenabgrenzung nicht mehr sachgerecht. Es erfolgt neu eine geometrisch besser nachvollziehbare Abgrenzung. Die Ausgezonten Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen und dürften Teils die Anforderungen für Fruchtfolgeflächen erfüllen.

***K1** / **K2** / **K6** – Korrektur W2 Zehntenbergstrasse, Wannenhofstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 1145 (1'095 m²):*

Massnahme

Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an die Parzellengrenzen der Strassen (K1 / K6) bzw. Zuweisung der an die Neueinzonung Zänteberg – Chalberacher grenzenden Strassenbereiche und nicht eingezonten Restfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1145 (vertragliche Verpflichtung gegenüber Grundeigentümerschaft).

Begründung

Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage / Verpflichtung gegenüber Grundeigentümerschaft.

Ein- und Auszonungen Winkel – Chnübeli – Winkelmatte

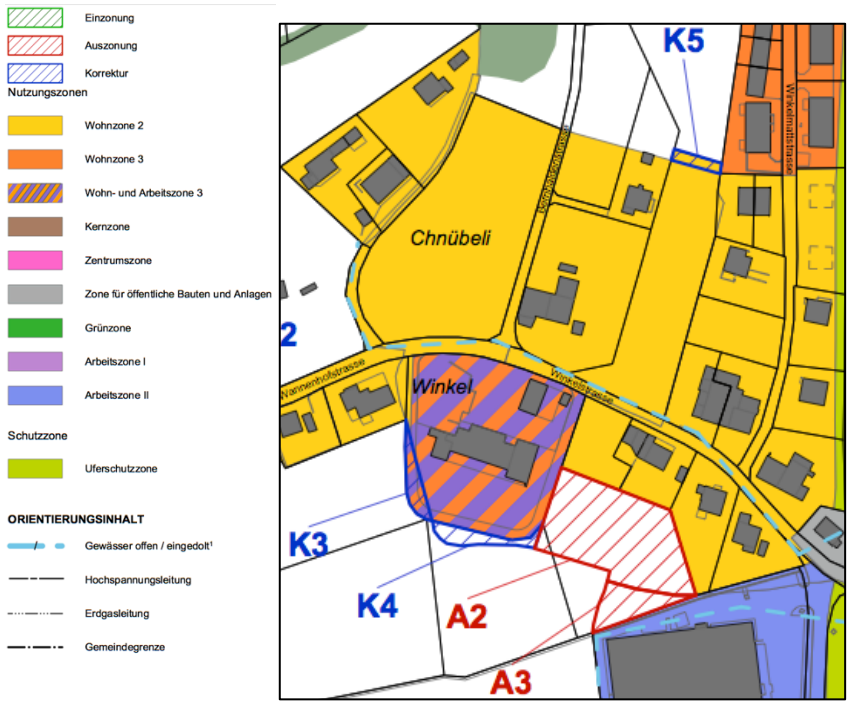


Abb. 19: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Bereich Winkel – Chnübeli – Winkelmatte (Quelle: PLANAR 2016)

***K3** / **K4** – Korrektur WA3 an Parzellengrenze Kat.-Nr. 278 (Auszonung 185 m², Einzonung 157 m²):*

Massnahme: Zuweisung der Gesamten Parzelle zur Wohn- und Arbeitszone WA3.

Begründung: Die rechtskräftige Zonenabgrenzung gründet auf einem nicht ausgeführten Erschliessungsprojekt, dessen Realisierbarkeit mittlerweile nicht mehr gegeben ist.

***A2** / **A3** – Auszonung W2 / A2 auf Parzelle Kat.-Nr. 1491 (2'053 m²)*

Massnahme: Auszonung der unüberbauten Flächen der Wohnzone W2 und Arbeitszone A2 auf der Parzelle Kat.-Nr. 1491 und Zuweisung zur Landwirtschaftszone LWZ. Voraussichtlich erfüllen die Flächen die Anforderungen für Fruchtfolgeflächen.

Begründung: Da die nötige Erschliessungsplanung für diesen Bereich nie umgesetzt wurde, können diese Flächen in geraumer Zeit nicht zweckmässig erschlossen werden.

***K5** – Korrektur Zonenabgrenzung W2 an Parzellengrenze Kat.-Nr. 278 (Einzonung 80 m²):*

Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an Parzelle Kat.-Nr. 278 zur Schaffung einer nachvollziehbaren Zonenabgrenzung.

Ein- und Auszonungen Sunnehalde – Neudorf – Böhlerstrasse

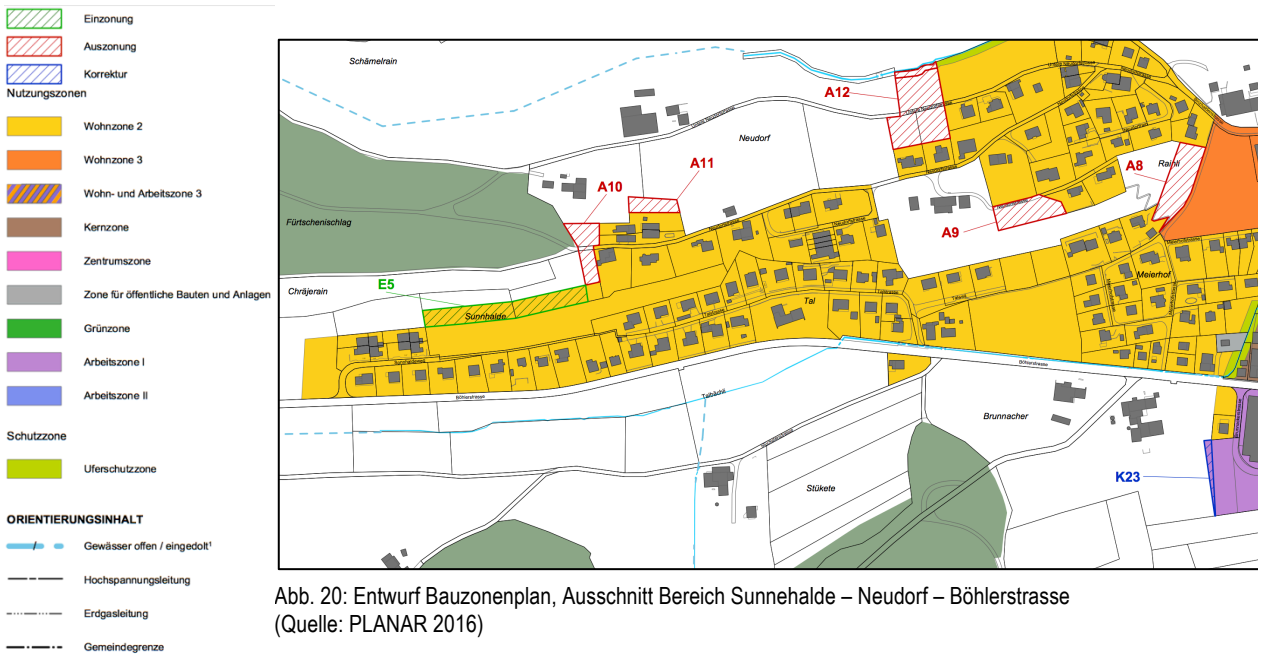


Abb. 20: Entwurf Bauzonenplan, Ausschnitt Bereich Sunnehalde – Neudorf – Böhlerstrasse (Quelle: PLANAR 2016)

***E5** – Einzonung W2 Sunnhalde Parzellen Kat.-Nr. 508 und 507 (2'260 m²)*

Massnahme
Die bestehende Zone W2 wird gegen Norden um rund 15 m erweitert.

Begründung
Mit der Erweiterung der W2 in diesem Bereich soll die Überbaubarkeit der bestehenden Bauzonenreserve, welche mit einer GP-Pflicht belegt ist, gewährt werden. Einerseits soll mit der Erweiterung ein grösserer Spielraum für die Arealentwicklung (Bautypologie, Erschliessung, Freiräume) ermöglicht werden, andererseits ist die Erweiterung nötig, damit die Arealerschliessung (Ausbau bestehender Fussweg zu Quartierstrasse) aus finanzieller Sicht machbar ist.

***A8** – Auszonung W2 Parzelle Kat.-Nr. 239: Rainli (1'662 m²)*

Massnahme
Die noch nicht überbauten Bereiche der Wohnzone W2 an der Hanglage sollen in diesem Bereich als Freiraum erhalten bleiben und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Im Kulturlandplan wird die vor Ort bestehende Landschaftsschutzzone um die ausgezonte Fläche erweitert.

Begründung
Auszonung aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation (keine Anbindung an Strassennetz, bestehender Fussweg müsste ausgebaut werden) und der Lage an einer markanten Hangkante, welche für das Siedlungsbild der Gemeinde bedeutsam ist.

***A9** – Auszonung W2 Parzelle Kat.-Nr. 239: Neudorfstrasse (1'259 m²)*

Massnahme
Die noch nicht überbauten Bereiche der Wohnzone W2 an der Hangoberkante sollen in diesem Bereich als Freiraum erhalten bleiben und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Begründung
Auszonung aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation (nur über private Hofzufahrt möglich) und der exponierten, für das Siedlungsbild bedeutsamen Hangoberkante.

***A10** – Auszonung W2 Neudorfstrasse: Parzelle Kat.-Nrn. 498 und 508 (995 m²)*

Massnahme: Die noch nicht überbauten Bereiche der Wohnzone W2 an der Hangoberkante sollen in diesem Bereich als Freiraum erhalten bleiben und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Begründung: Auszonung aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation, der peripheren Lage und der exponierten, für das Siedlungs- und Landschaftsbild bedeutsamen Lage.

***A11** – Auszonung W2 Neudorfstrasse: Parzelle Kat.-Nr. 498 (573 m²)*

Massnahme: Auszonung der nördlichen Restfläche W2 der Parzelle und Zuweisung zur Landwirtschaftszone.

Begründung: Der nördlichste Teil der Parzelle Kat.-Nr. 498 ist nicht bebaut und aufgrund der Lage (steiler Nordhang, Geometrie der verbleibenden Bauzonenfläche, problematische Zugänglichkeit) nicht für eine Bebauung geeignet.

***A12** – Auszonung W2/US Untere Neudorfstrasse: Parzelle Kat.-Nr. 494/1633/1634 (3'045 m²)*

Massnahme: Auszonung W2 (2'848 m²) und US (197 m²) und Zuweisung zur Landwirtschaftszone.

Begründung: Die Parzelle Kat.-Nr. 494 ist nicht bebaut und aufgrund der Lage am Nordhang kaum für eine Bebauung geeignet. Gleiches gilt für die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 1633 und 1634.

***K23** – Korrektur Zonenabgrenzung A1 Parzelle Kat.-Nrn. 229 (Einzonung 249 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung Arbeitszone 1 an Parzelle Kat.-Nr. 229.

Begründung: Einzonung der Restfläche zugunsten einer klareren und nachvollziehbaren Zonenabgrenzung.

Ein- und Auszonungen Unterkulm Süd

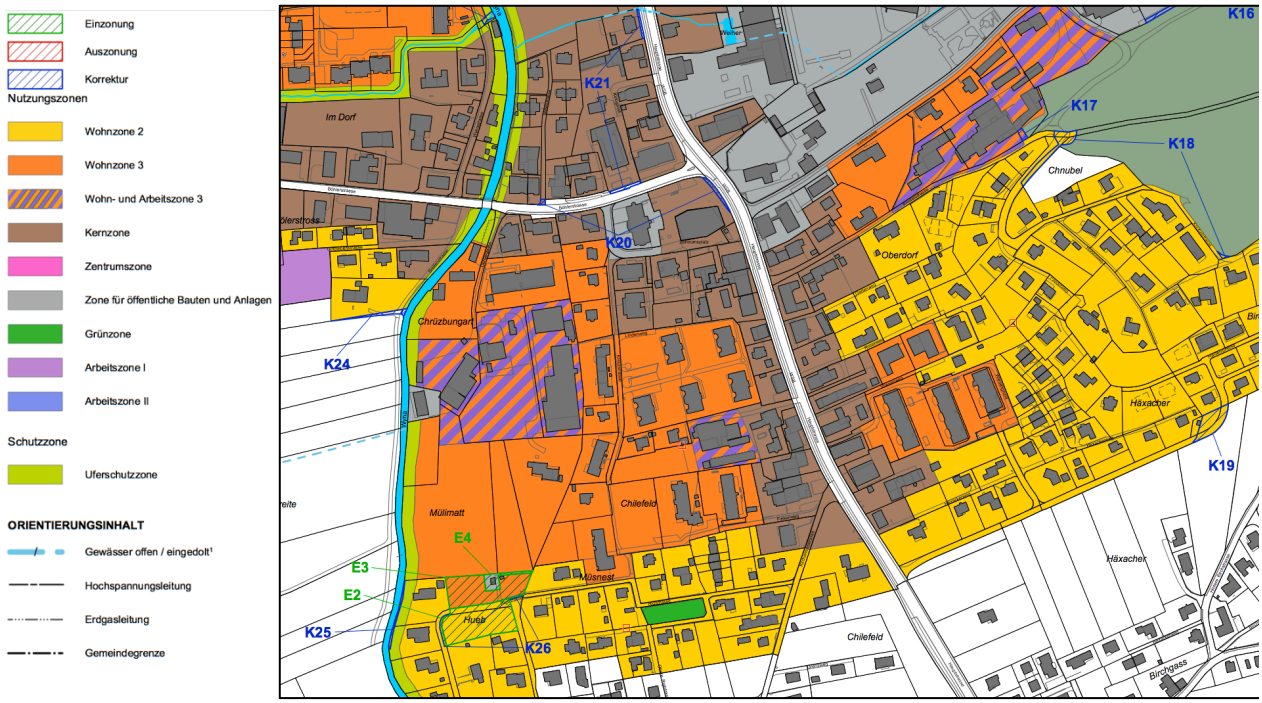


Abb. 21: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Bereich Unterkulm Süd
(Quelle: PLANAR 2016)

***K17** – Korrektur WG3 Parzelle Kat.-Nr. 1404 (Einzonung 46 m²)*

Massnahme
Angleichung der Zonenabgrenzung an die aktuelle Waldfeststellung.

Begründung
Durch die überarbeitete Waldfeststellung ergeben sich Flächen, welche keiner Nutzungszone zugewiesen sind. Mit der Anpassung wird dem entgegengewirkt.

***K18** – Korrektur W2 Strassenparzelle Knubelstrasse (Einzonung 338 m²)*

Massnahme
Angleichung der Zonenabgrenzung an die Strassenparzelle.

Begründung
Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

***K19** – Korrektur W2 Parzelle Haldenstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 1861 (Einzonung 431 m²)*

Massnahme
Zuweisung der Strassenparzelle und der Restflächen der Parzelle Kat.-Nr. 1861 in die Wohnzone W2.

Begründung
Heute ist die Fläche, welche im Rahmen eines Erschliessungsprojektes von der Gemeinde Oberkulm übernommen wurde, keiner Nutzungszone zugewiesen. Die Haldenstrasse erschliesst die Wohnquartiere Häxacher und Birch. Somit ist sie einer entsprechenden Bauzone zuzuweisen. Zugunsten einer klaren Bauzonenabgrenzung wird auch die Restfläche der Parzelle Kat.-Nr. 1861 der W2 zugewiesen.

***K20** – Korrektur Parzelle Mittelstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 208 (Einzonung 142 m²)*

Massnahme
Angleichung der Zonenabgrenzung der Kernzone K an die Strassenparzelle und die Restflächen der Parzelle Kat.-Nr. 208.

Begründung
Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

***K21** – Korrektur Parzelle Bölerstrasse und Mitteldorfstrasse (Auszonung 102 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung der Kernzone K an die Strassenparzelle der Kantonsstrassen.

Begründung: Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage. Kantonsstrassen sind keinen Nutzungszonen zuzuweisen.

***K24** – Korrektur Parzelle Kat.-Nr.1059 (Auszonung 102 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung der W2 / US an die Parzellengrenze.

Begründung: Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

***K25** – Korrektur Parzelle Kat.-Nr.1532 und 1588 (Einzonung 73 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung der US an die Parzellengrenze.

Begründung: Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

***K26** – Korrektur Parzelle Rigistrasse (Einzonung 65 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung der W2 an die Parzellengrenze.

Begründung: Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

***E2** – Einzonung Parzelle Rigistrasse und Kat.-Nr.1539 (Einzonung 1'697 m²)*

Massnahme: Einzonung LWZ zu W2.

Begründung: Durch Verlagerung des Grundwasserpumpwerks und Wegfallen der Grundwasserschutzzonen Einzonung der Lücke im Siedlungsgebiet (LWZ) als Ausgleich zu weniger geeigneten Flächen.

***E3** – Einzonung Parzelle Kat.-Nr.1538 (Einzonung 1'444 m²)*

Massnahme: Einzonung LWZ zu W3 (Teil des GP-pflichtigen Areals Müllimatt).

Begründung: Durch Verlagerung des Grundwasserpumpwerks und Wegfallen der Grundwasserschutzzonen Einzonung der Lücke im Siedlungsgebiet (LWZ) als Ausgleich zu weniger geeigneten Flächen.

***E4** – Einzonung Parzelle Kat.-Nr.1158 (Einzonung 235 m²)*

Massnahme: Einzonung Parzelle Grundwasserpumpwerk zu Zone öBA (Teil des GP-pflichtigen Areals Müllimatt).

Begründung: Durch Verlagerung des Grundwasserpumpwerks und Wegfallen der Grundwasserschutzzonen Einzonung der Lücke im Siedlungsgebiet (LWZ) als Ausgleich zu weniger geeigneten Flächen.

Ein- und Auszonungen Unterkulm Ost

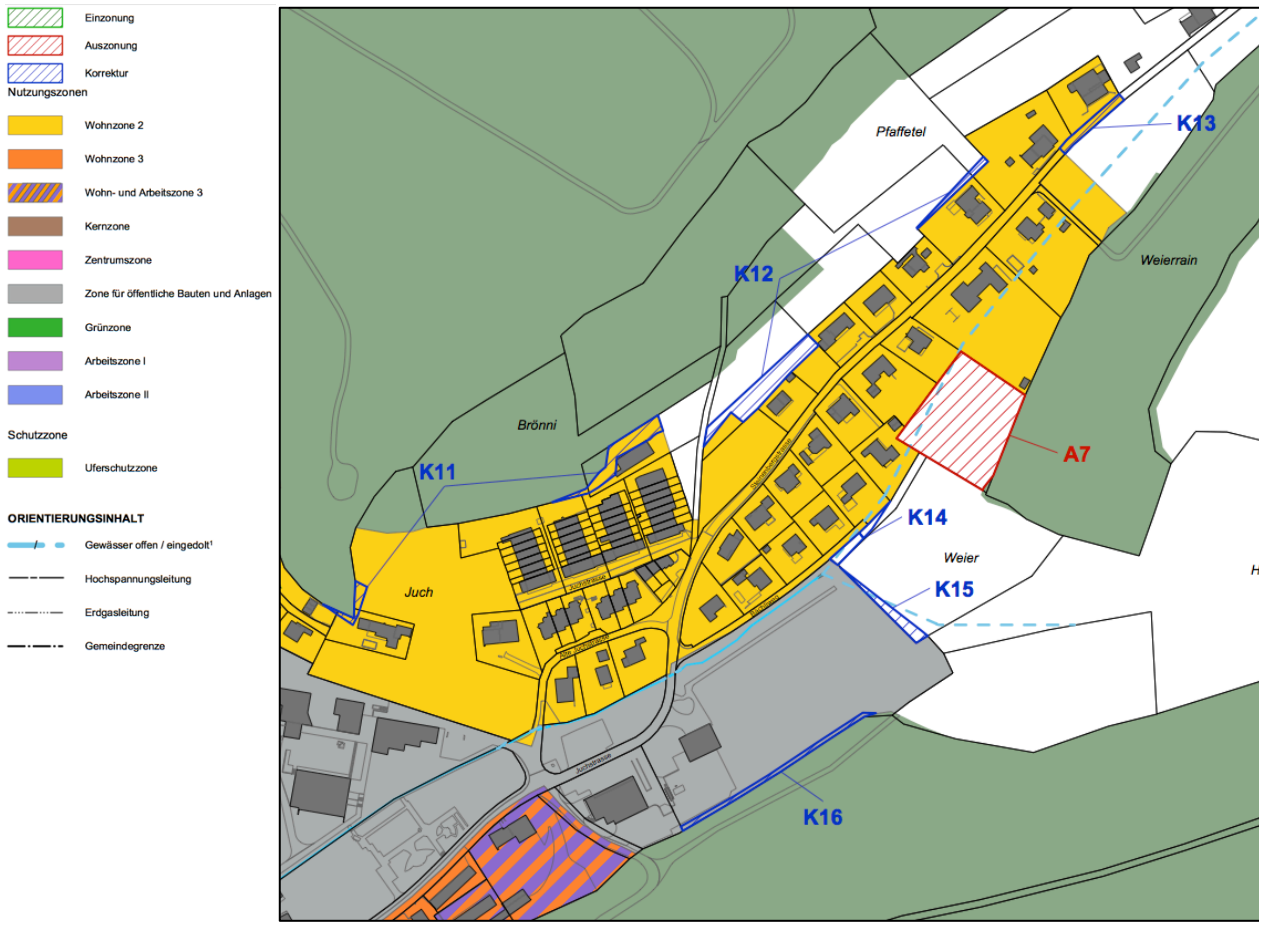


Abb. 22: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Bereich Unterkulm Ost
(Quelle: PLANAR 2016)

***K11** – Korrektur W2 Juch und Brönni (Einzonung 609 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an aktuelle Waldfeststellung.

Begründung: Schaffung einer klaren Bauzonenabgrenzung: Diese Flächen haben keinen landwirtschaftlichen Wert. Die Abgrenzung zwischen Wald und Baugebiet soll abschliessend geklärt werden.

***K12** – Korrektur W2 Pfaffetel und Brönni (Auszonung 886 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an Parzellengrenzen.

Begründung: Schaffung einer klaren (parzellengenauen) Bauzonenabgrenzung.

***K13** – Korrektur W2 Steinenbergstrasse (Einzonung 216 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an Strassenparzelle.

Begründung: Der Abschnitt der Steinenbergstrasse erschliesst die angrenzenden Liegenschaften und ist einer entsprechenden Bauzone zuzuweisen.

K14 / **K15** – Korrektur W2 / öBA Weiher (Auszonung 421 m²)

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung W2 / öBA an die Parzellengrenzen. Zuweisung zur Landwirtschaftszone (Voraussichtlich Fruchtfolgeflächen).

Begründung

Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

K16 – Korrektur öBA Sportplatz Juch (Einzonung 299 m²)

Massnahme

Angleichung der Zonenabgrenzung öBA an die Parzellengrenze / Waldfeststellung.

Begründung

Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage / neuer Waldfeststellung.

***A7** – Auszonung Parzelle Kat.-Nr. 72 (3'220 m²)*

Massnahme

Auszonung der gesamten Parzelle Kat.-Nr. 72 und Zuweisung der Fläche zur Landwirtschaftszone. Teile der Fläche sind voraussichtlich als Fruchtfolgefläche geeignet.

Begründung

Grund dafür ist einerseits die schwierige Erschliessungssituation der Parzelle, welche eine Verlängerung des Bächliweges bedürfte und anderseits die Tatsache, dass die sachgerechte Überbaubarkeit der Parzelle aufgrund eines unterirdisch verlaufenden Gewässers und des Waldabstandes in Frage zu stellen ist. Weiter liegt die Fläche an topographisch unattraktiver Lage (Beschattung durch Hügelzug/Wald).

Ein- und Auszonungen Unterdorf – Unterzaug – Stälzacher – Freibad

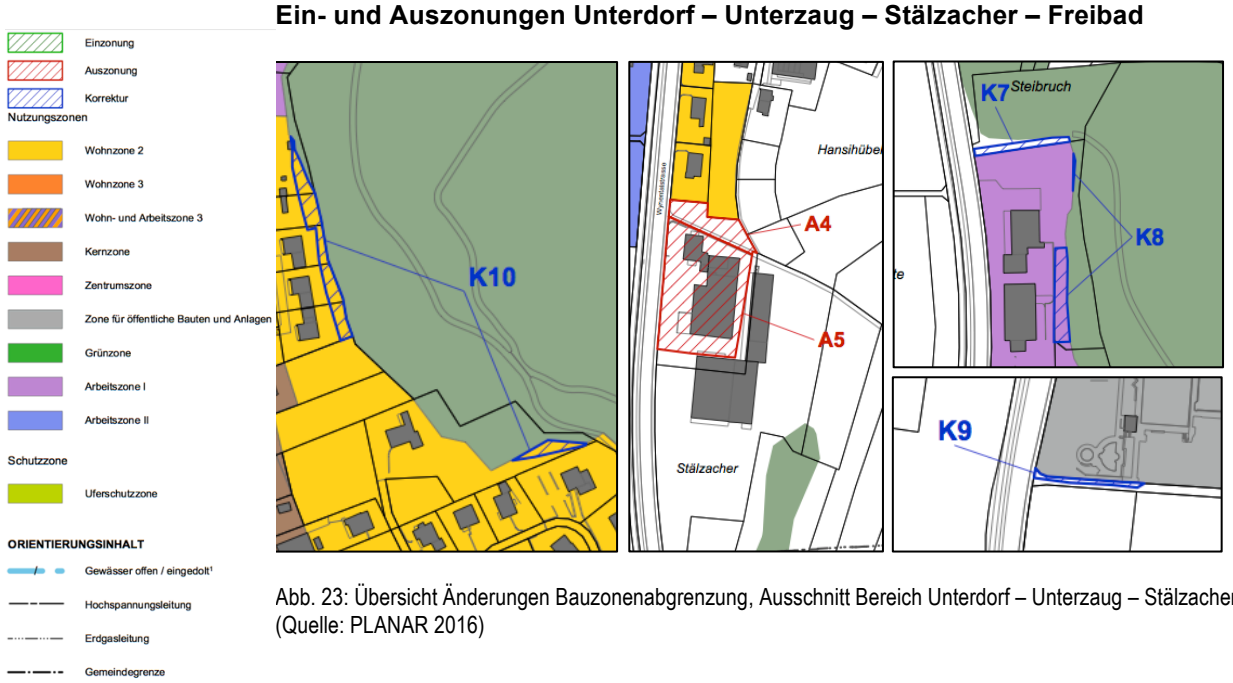


Abb. 23: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Bereich Unterdorf – Unterzaug – Stälzacher (Quelle: PLANAR 2016)

***K7** – Korrektur Arbeitszone 1 Steibruch (Auszonung 180 m²)*

Massnahme

Angleichung der Zonenabgrenzung A1 an Parzellengrenze Kat.-Nr. 294 (Zuweisung zu Landwirtschaftszone).

Begründung

Schaffung einer klaren Bauzonenabgrenzung: Die Fläche der Arbeitszone 1 ausserhalb der Parzelle Kat.-Nr. 294 ist aufgrund der Geometrie und des Waldabstandes nicht überbaubar.

***K8** – Korrektur Arbeitszone 1 Steibruch (Einzonung 372 m²)*

Massnahme

Angleichung der Zonenabgrenzung A1 an neue Waldfeststellung.

Begründung

Mit der neuen Waldfeststellung sind in diesem Bereich die Waldflächen reduziert worden. Die einzuzonenden Flächen sind aktuell somit keiner Nutzungszone zugewiesen. Die Flächen haben keinen landwirtschaftlichen Wert. Die Abgrenzung zwischen Wald und Baugebiet soll abschliessend geklärt werden.

***K9** – Korrektur öBA Freibad (Auszonung 95 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung öBA an Parzellengrenze Kat.-Nr. 302.

Begründung: Schaffung einer klaren Bauzonenabgrenzung. Die Erschliessung des Freibades erfolgt nicht ab der Strassenparzelle 307. Sie ist somit nicht einer Bauzone zuzuweisen.

***K10** – Korrektur W2 Unterdorf (Einzonung 654 m²)*

Massnahme: Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an aktuelle Waldfeststellung.

Begründung: Schaffung einer klaren Bauzonenabgrenzung: Diese Flächen haben keinen landwirtschaftlichen Wert. Die Abgrenzung zwischen Wald und Baugebiet soll abschliessend geklärt werden.

***A4** / **A5** – Auszonung W2 / WG2 Unterdorf (4'125 m²)*

Massnahme: Auszonung der Flächen der W2 und WG2 auf der Parzelle Kat.-Nr. 380 und Zuweisung zur Landwirtschaftszone. Voraussichtlich Eignung für Fruchtfolgefläche.

Begründung: Auf der Parzelle befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Für den Betrieb ist keine Bauzone notwendig. Die Teilflächen der W2 nördlich des Rostelwegs sind aufgrund ihrer Geometrie nicht zweckmässig überbaubar.

Ein- und Auszonungen Bahnstation Unterkulm Nord – Im Dorf

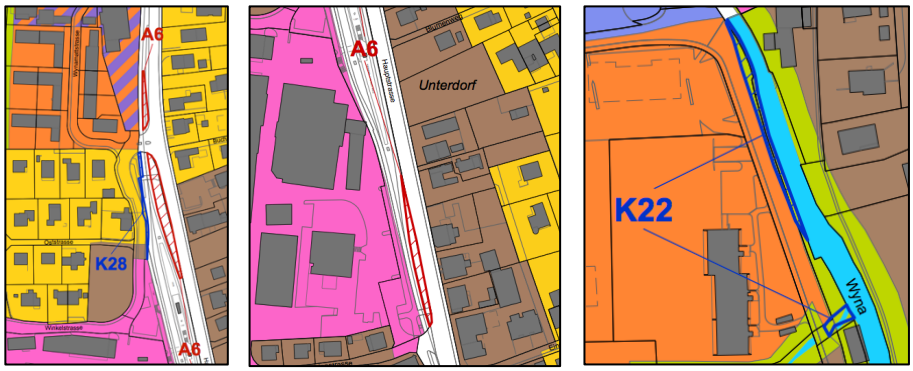


Abb. 24: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Bereich Bahnstation Unterkulm Nord – Im Dorf (Quelle: PLANAR 2016)

***A6** – Auszonung Bahnstation Unterkulm Nord (867 m²)*

Massnahme: Auszonung mehrerer öBA-Flecken im Bereich der Bahnstation.

Begründung: Die Flächen liegen innerhalb der Parzellen der Kantonsstrasse bzw. des Bahnareals. Aus heutiger Sicht sind die Ausdehnung und Verteilung nicht mehr nachvollziehbar und zweckmässig. Gemäss aktueller Handhabung sind überkommunale Verkehrsanlagen nicht einer Bauzone zuzuweisen.

***K22** – Korrektur der Zonenabgrenzung an AV-Daten Wyna*
(Auszonung 29 m² öBA und Einzonung 69 m² W2 / 6 m² Kernzone)

Einzonung der Restflächen zwischen aktueller Zonenabgrenzung und der Parzellengrenze zum Bahnareal bzw. Auszonung der über die Parzellengrenze reichenden Flächen.

***K27** – Korrektur der Zonenabgrenzung an Parzellengrenze Bahnareal*
(Auszonung 29 m² öBA und Einzonung 69 m² W2 / 6 m² Kernzone)

Einzonung der Restflächen zwischen aktueller Zonenabgrenzung und der Parzellengrenze zum Bahnareal bzw. Auszonung der über die Parzellengrenze reichenden Flächen.

4.2.2 Umzonungen

Umzonungen Unterkulm Nord

Abb. 25: Entwurf Bauzonenplan, Ausschnitt Bereich Unterkulm Nord
(Quelle: PLANAR 2016)

***U1** – Umzonung Chnübeli (11'184 m²)*
Umzonung der WG2-Flächen zur W2 und Schaffung einer Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle Kat.-Nr. 274. Die Erschliessung des Ortsteils ist für die Ansiedlung zusätzlicher gewerblicher Betriebe eher ungeeignet (Zufahrt durch Wohnquartier, schmale Zufahrtsstrasse). Das Quartier wird bereits durch die Wohnnutzung stark geprägt. Zudem wurde mit der Teilrevision Feldmatte bewusst Gewerbeflächen ausserhalb der Wohnquartiere geschaffen. In der Vergangenheit hat sich kein Bedarf für gewerbliche Nutzung im Gebiet Chnübeli gezeigt. Die topographische Situation auf der Parzelle Kat.-Nr. 274 ist eher attraktiv für Wohnen und problematisch für Gewerbebauten.

***U2** – Umzonung Winkel (3'730 m²)*
Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 282 von der WG2 zur WA3 (3'566 m²) und der Restflächen der Parzelle 1889 zur W2 (164 m²). Das Gebäude des ansässigen Steinhandelsbetriebs auf der Parzelle 282 entspricht in seiner Volumetrie eher einer 3-geschossigen als einer 2-geschossigen Bauzone. Der Gewerbestandort soll erhalten und das Potenzial zur baulichen Verdichtung gewährt werden. Die

Zonenabgrenzung der W2 wird auf die Parzellengrenze der Liegenschaft 1889 gelegt.

***U3** – Umzonung Wynamattstrasse (4'609 m²)*
Umzonung der heute der Gewerbezone (bzw. neue Bezeichnung Arbeitszone 1) zugewiesenen Flächen zur WA3. Der derzeit noch ansässige Sägereibetrieb wird voraussichtlich mittelfristig nicht mehr weiter geführt und eine rein gewerbliche Nachfolgenutzung nicht realistisch. Mit der Umzonung entsteht an zentraler Stelle ein Potenzial zur inneren Siedlungsentwicklung,

***U4** – Umzonung Buchenweg (8'840 m²)*
Umzonung des heute der WG2 zugewiesenen Quartiers zur W2. Trotz der Zonierung als Mischzone hat sich im Quartier eine reine Wohnüberbauung entwickelt. Mit der Umzonung soll die aktuelle Situation abgebildet werden. Die Ansiedlung neuer Gewerbetriebe in die bestehende Nutzungsstruktur ist nicht erwünscht und nicht mehr realistisch.

***U5** – Umzonung Parzellen Kat.-Nr. 1780 und 146 (119 m²)*
Umzonung der W2 zugewiesenen Flächen der Parzelle 1780 zur Kernzone. Anpassung der Zonenabgrenzung auf der Nachbarparzelle 146 zur Klärung der Situation.

***U6** – Umzonung Parzellen Kat.-Nr. 156 und 1528 (1'370 m²)*
Umzonung der Parzelle 156 von der WG2 zur Kernzone und der Parzelle 1528 von der W2 zur Kernzone. Beide Parzellen werden als Standort für einen Gartenbaubetrieb genutzt. Da die WG2 gesamthaft aufgehoben wird, ist die Zuweisung zur Kernzone, welche bereits westlich angrenzt, zweckmässig, um ein Weiterbestehen des Betriebes zu gewähren.

***U7** – Umzonung Winkelstrasse (326 m²)*
Aufgrund der Aufhebung der öBA-Zonen im Bereich der Bahnstation Unterkulm Nord werden die Strassenflächen neu den angrenzenden Zonen zugewiesen W2: 264 m², K: 62 m²) .

***U8** – Umzonung Parzelle Kat.-Nr. 1203 (579 m²)*
Die Parzelle war bisher zu 2/3 der Kernzone und zu 1/3 der W2 zugewiesen. Die Bebauung der Parzelle passt jedoch eher in die des umgebenden W2-Quartiers, weshalb neu die gesamte Parzelle der W2 zugewiesen wird.

***U9** – Umzonung Parzelle Kat.-Nr. 246 (214 m²)*
Die aktuelle Zonierungsgrenze verläuft nicht entlang der Parzellengrenze, was mit dieser Umzonung angepasst wird. Die ursprünglich der W2 zugewiesene Restfläche wird der Arbeitszone 2 zugewiesen, um Klarheit zu schaffen.

Umzonungen Unterkulm Süd-West

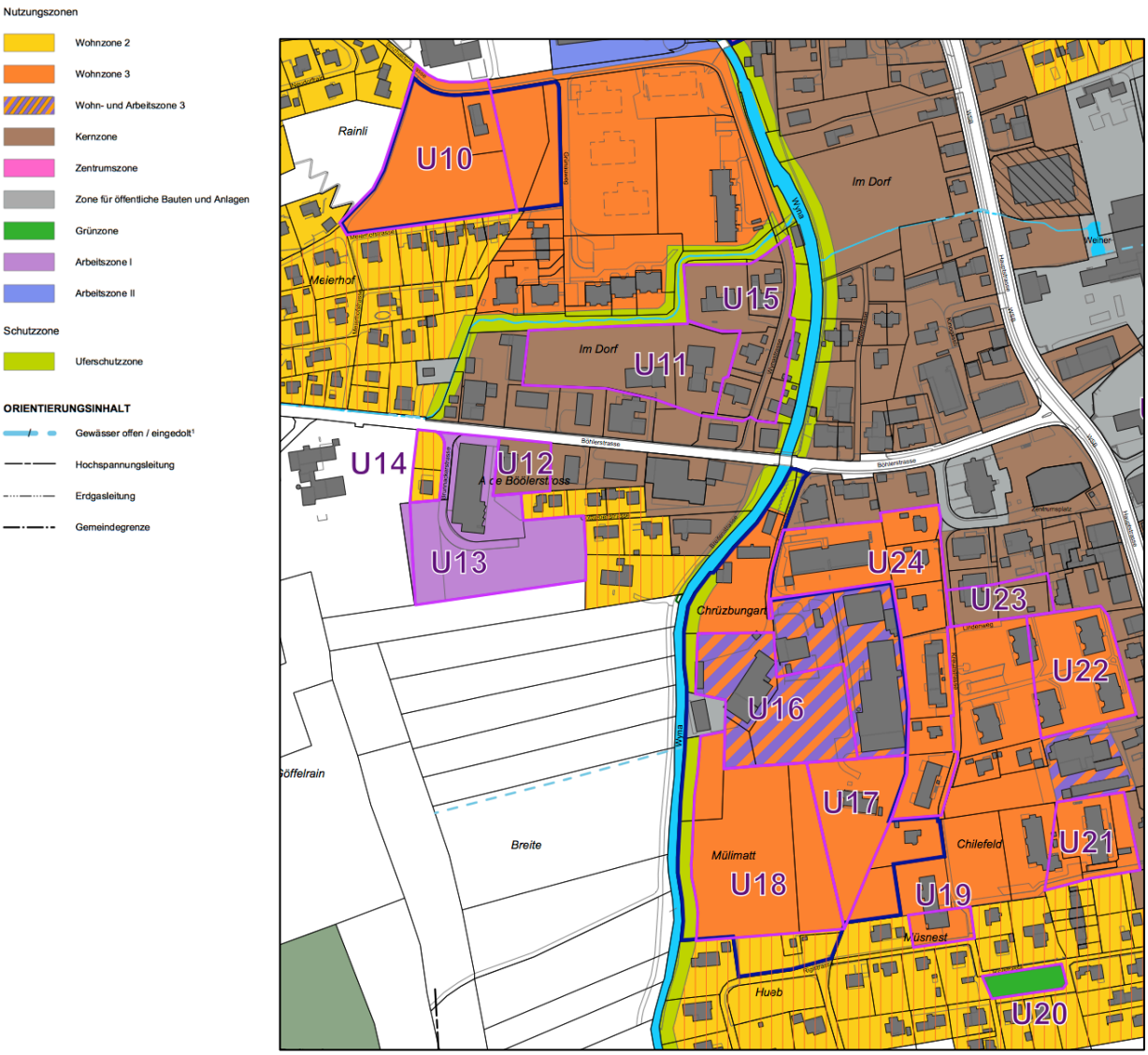


Abb. 26: Entwurf Bauzonenplan, Ausschnitt Bereich Unterkulm Süd-West
(Quelle: PLANAR 2016)

***U10** – Umzonung Parzelle Kat.-Nr. 240 und 241 (7'726 m²)*
Bei der Fläche handelt es sich um eine zentral gelegene grössere Bauzonenreserve. Mit der Umzonung von der W2 in die W3 soll an dieser geeigneten Lage die verdichtete Bauweise angestrebt werden. Ergänzend wird das bestehende Gestaltungsplanpflichtgebiet gegen Osten hin bis zum Grünauweg erweitert.

***U11** – Umzonung Im Dorf (6'315 m²)*
Die beiden Parzellen werden vollständig von der WG2 (welche gesamthaft aufgehoben wird) in die Kernzone umgezont. Es findet somit eine Angleichung an die Zonierung der Parzellen an der Böhlerstrasse statt. Mit der Kernzone wird auch künftig eine gewerbliche Nutzung, wie sie in der WG2 gestattet war, ermöglicht.

***U12** – Umzonung Parzelle 226 (1'288 m²)*
Die Parzelle ist heute der W2 zugewiesen. Mit der Zuordnung zur Kernzone werden die Zonenabgrenzungen geklärt (Grundsatz: Kernzone an der östlichen

Böhlerstrasse) und die überlagerte Festlegung "Lärmvorbelastete Gebiete im Baugebiet" wird hinfällig.

***U13** – Umzonung Parzelle 229 (8'285 m²)*
Umzonung von der WG2 (wird gesamthaft aufgehoben) in die Arbeitszone I. Die Parzelle wird nur gewerblich genutzt. Mit der Aufhebung der WG2 ist somit die Umzonung in die Arbeitszone I zweckmässig, um den Betriebsstandort zu sichern.

***U14** – Umzonung Parzellen 1830 und 226 (899 m²)*
Umzonung von der WG2 (wird gesamthaft aufgehoben) in die W2. Auf der Parzelle befinden sich bestehende Einfamilienhäuser. Mit der Aufhebung der WG2 ist somit die Umzonung in die W2 zweckmässig, um die bestehende Nutzung zu sichern. Die Umzonung hat zur Folge, dass der der W2 zugewiesene Teil der Parzelle 226 mit der Festlegung "Lärmvorbelastete Gebiete im Baugebiet" überlagert wird.

***U15** – Umzonung Wynastrasse (5'730 m²)*
Die Umzonung von der W2 in die Kernzone ermöglicht an der zentralen Lage eine dichtere Bauweise und schafft Kapazitäten für die innere Siedlungsentwicklung.

***U16** – Umzonung Industriezone Mülimatt (6'924 m²)*
Umzonung von der Industriezone in die WA3. Die bestehende Baute wird nicht mehr in der Form genutzt, welche einer Industriezone zweckmässig bedarf (Kleingewerbe) und weist einen markanten Erneuerungsbedarf auf. Störendes Gewerbe soll an Lagen angesiedelt werden, wo keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohngebiete entstehen.

***U17** – Umzonung Parzelle 1597 (4'138 m²)*
Umzonung von der W2 in die W3. Mit der Umzonierung wird eine Homogenisierung der Zonenstruktur im Quartier Mülimatt und eine verbesserte Ausnützungsmöglichkeit der zentral im Siedlungsgebiet gelegenen Parzelle mit markanten Ausnützungsreserven angestrebt.

***U18** – Umzonung GP Areal Mülimatt (10'343 m²)*
Umzonung von der WG2 in die W3. Mit der Umzonierung wird eine Homogenisierung der Zonenstruktur im Quartier Mülimatt und eine verbesserte Ausnützungsmöglichkeit der zentral im Siedlungsgebiet gelegenen Parzelle mit markanten Ausnützungsreserven angestrebt. Für gewerbliche Nutzungen ist das Areal aufgrund der Erschliessungssituation und der Lage innerhalb eines Wohnquartieres eher nicht geeignet.

***U19** – Umzonung südlicher Teil Parzelle 1686 (908 m²)*
Umzonung von der W2 in die W3. Mit der Umzonierung wird die Zonenabgrenzung auf die Parzellengrenze gelegt und die bestehende Bebauung abgebildet (MFH).

***U20** – Umzonung Parzelle 1150 (842 m²)*
Umzonung von der W2 in die Grünzone. Die Parzelle ist aufgrund der Geometrie nur schwer sachgerecht überbaubar. Zudem ist sie im Grundbuch mit einem Bauverbot belegt. Mit der Ausscheidung einer Grünzone kann die heutige Nutzung als Gartenfläche erhalten werden und die tatsächliche Situation wird abgebildet.

***U21** – Umzonung Finkenweg (2'982 m²)*
Umzonung von der WG3 in die W3. Das Gebiet wurde mit reinen Wohnbauten überbaut und ist aufgrund der Lage und Erschliessung (enge Finkengasse, Umgebung von Wohnquartieren) nicht für gewerbliche Nutzungen prädestiniert.

***U22** – Umzonung östlicher Teil Parzelle 1103 (4'673 m²)*

Umzonung von der WG3 in die W3. Das Gebiet wurde mit reinen Wohnbauten überbaut und ist aufgrund der Lage und Erschliessung nicht für gewerbliche Nutzungen prädestiniert.

***U23** – Umzonung Lindenweg (1'709 m²)*
Umzonung von der WG3 in die Kernzone. Die Zonenabgrenzung ist aus heutiger Sicht nicht mehr schlüssig und verläuft nicht auf den Parzellengrenzen.

***U24** – Umzonung WG3 Kreuzstrasse / Gerbergasse (10'074 m²)*
Umzonung von der WG3 in die W3. Das Gebiet wurde mehrheitlich mit reinen Wohnbauten überbaut und ist aufgrund der Lage und Erschliessung nicht für gewerbliche Nutzungen prädestiniert.

Umzonungen Unterkulm Süd-Ost

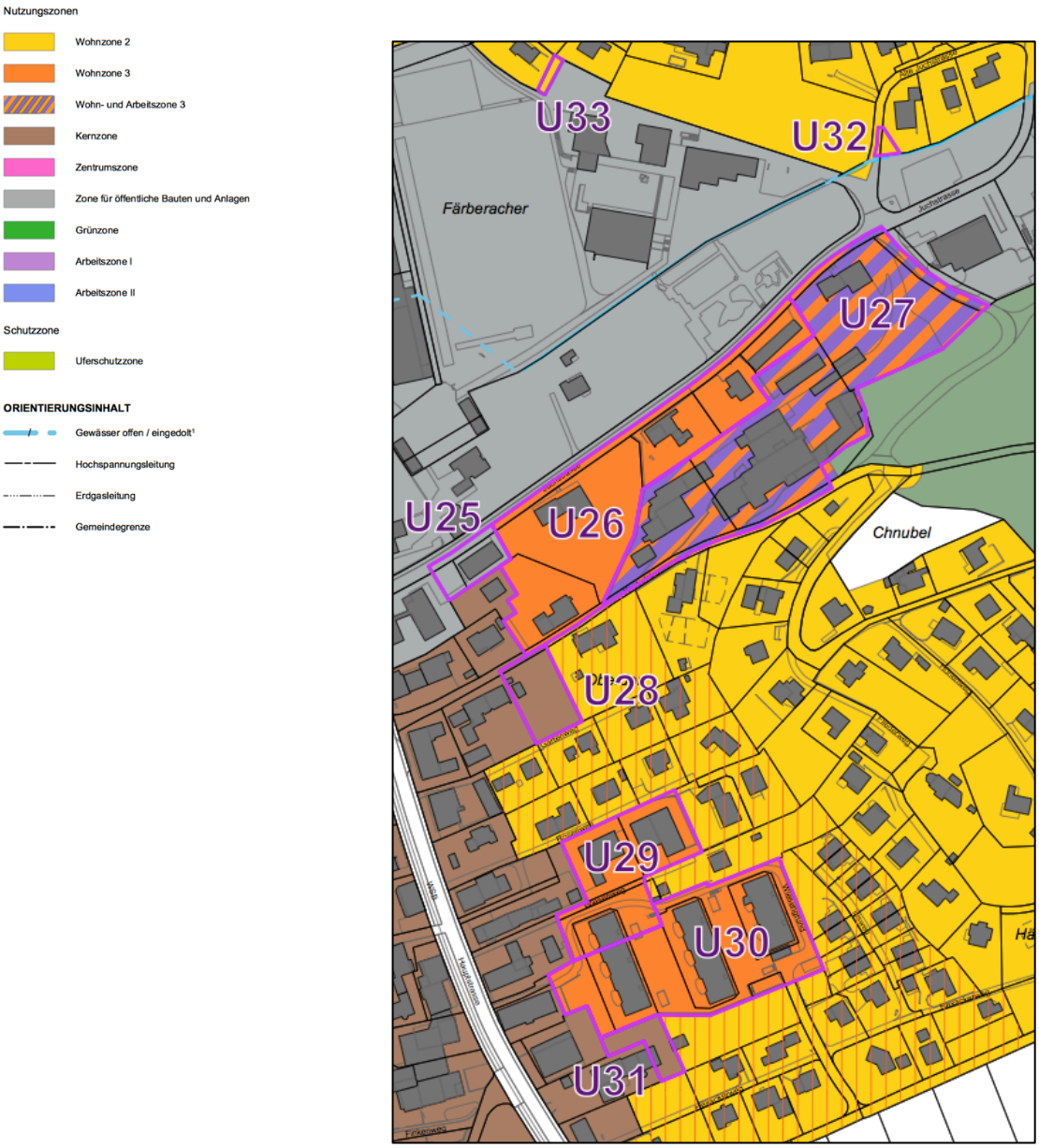


Abb. 27: Entwurf Bauzonenplan, Ausschnitt Bereich Unterkulm Süd-Ost
(Quelle: PLANAR 2016)

***U25** – Umzonung Parzelle 1127 (718 m²)*
Umzonung von der Kernzone in die Zone für öBA. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird von dieser genutzt.

***U26** – Umzonung Juchstrasse (7'615 m²)*
Umzonung von der WG2 in die W3. Die betroffenen Parzellen werden für Wohnen genutzt und weisen teils grosse Ausnützungsreserven auf (Parzelle 102). Mit der Umzonierung soll einerseits die aktuelle Nutzung abgebildet werden, andererseits die inneren Entwicklungsreserven gestärkt werden und Anreize zur Entwicklung der unternutzten Grundstücke geschaffen werden.

***U27** – Umzonung WG2 Juch- und Knubelstrasse (10'721 m²)*
Umzonung von der WG2 in die WA3. Die Areale werden aktuell und voraussichtlich auch zukünftig gewerblich genutzt. Mit der Aufhebung der WG2 ist die Umzonierung in die WA3 naheliegend, um einerseits die weitere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und anderseits eine weitere Verdichtung zu erzielen bzw. die Weiterentwicklung des Gewerbes am bestehenden Standort zu ermöglichen.

***U28** – Umzonung östlicher Teil Parzelle 109 (1'060 m²)*
Zugunsten einer klaren Zonenabgrenzung wird der östliche Teil der Parzelle 109 von der W2 in die Kernzone umgezont. Dies ermöglicht auch eine bessere Überbaubarkeit der verbleibenden Parzellenfläche gemäss Kernzonenvorschriften.

***U29** – Umzonung Parzellen 1481 / 1482 (3'212 m²)*
Für die beiden Parzellen wird mittelfristig keine gewerbliche Nutzung mehr erwartet. Auf der Parzelle 1482 besteht bereits ein Mehrfamilienhaus, das von der Typologie und Grösse her eher einer dreigeschossigen Wohnzone zuzuweisen ist. Auf der Pazelle 1482 befindet sich derzeit noch eine gewerbliche Baute. Mittelfristig bietet sich die Parzelle für den Neubau eines Mehrfamilienhauses entsprechend der Parzelle 1482 an.

***U30** – Umzonung Wiesengrund (6'349 m²)*
Umzonung von der W2 in der W3. Das Areal wurde im Rahmen einer Arealüberbauung mit dreigeschossigen, grossvolumigen Mehrfamilienhäusern überbaut. Aufgrund seiner zentralen Lage und der vorherrschenden Bebauungsstruktur ist es geeignet für eine Aufzonung in die W3.

***U31** – Umzonung zentraler Teil Parzelle 121 (577 m²)*
Umzonung von der W2 in die Kernzone zur Schaffung einer klareren Zonenabgrenzung von Grenzpunkt zu Grenzpunkt.

***U32** – Umzonung Teil Parzelle 87 (102 m²)*
Umzonung von der öBA in die W2 zur Schaffung einer klareren Zonenabgrenzung auf der Parzellengrenze und Zuweisung der gesamten Parzelle zur W2.

***U33** – Umzonung Teil Parzelle 1314 (82 m²)*
Umzonung von der öBA in die W2 zur Schaffung einer klareren Zonenabgrenzung auf der Parzellengrenze und Zuweisung der gesamten Parzelle zur W2.

4.2.3 Tabellarische Übersicht der Änderungen im Bauzonenplan

Einzonungen		
Nr.	Fläche in m^2	Art der Planungsmassnahme
E1	11'442	Einzonung LWZ in W2
E2	1'697	Einzonung LWZ in W2
E3	1'444	Einzonung LWZ in W3
E4	235	Einzonung LWZ in öBA
E5	2'260	Einzonung LWZ in W2
Total Einzonungen		**17'078 m²**

Auszonungen		
Nr.	Fläche in m^2	Art der Planungsmassnahme
A1	2'345	Auszonung W2 in LWZ
A2	1'728	Auszonung W2 in LWZ
A3	325	Auszonung I in LWZ
A4	676	Auszonung W2 in LWZ
A5	3'449	Auszonung öBA in LWZ
A6	839	Auszonung W2 in LWZ
A7	3'220	Auszonung W2 in LWZ
A8	1'662	Auszonung W2 in LWZ
A9	1'259	Auszonung W2 in LWZ
A10	995	Auszonung W2 in LWZ
A11	573	Auszonung W2 in LWZ
A12	3'045	Auszonung W2/US in LWZ
Total Auszonungen		**20'116 m²**

Bilanz: Ein- und Auszonungen	**-3'038 m²**

Korrekturen		
Nr.	Fläche in m^2	Art der Planungsmassnahme
K1	275	Einzonung W2
K2	668	Einzonung W2
K3	157	Einzonung WA3
K4	186	Auszonung WA2
K5	80	Einzonung W2
K6	152	Einzonung W2
K7	180	Auszonung A1
K8	372	Einzonung in A1
K9	95	Auszonung öBA
K10	654	Einzonung W2
K11	609	Einzonung W2
K12	886	Auszonung W2
K13	216	Einzonung W2
K14	171	Auszonung öBA/W2
K15	251	Auszonung öBA
K16	299	Einzonung öBA
K17	46	Einzonung WG3
K18	354	Einzonung W2
K19	431	Einzonung W2
K20	100	Einzonung K
K21	102	Auszonung K
K22	258	Einzonung US
K23	249	Einzonung A1
K24	102	Auszonung W2/US
K25	73	Einzonung US
K26	65	Einzonung W2
K27	29 75	Auszonung öBA Einzonung W2/K
Bilanz Korrekturen		**+3'001 m²**

Umzonungen		
Nr.	Fläche in m^2	Art der Planungsmassnahme
U1	11'184	Umzonung WG2 zu W2
U2	3'566	Umzonung WG2 zu WG3
	164	Umzonung WG2 zu W2
U3	4'609	Umzonung G zu WG3
U4	8'840	Umzonung WG2 zu W2
U5	124	Umzonung W2 zu K
U6	414	Umzonung W2 zu K
	956	Umzonung WG2 zu K
U7	326	Umzonung öBA zu W2
U8	579	Umzonung K zu W2
U9	214	Umzonung W2 zu A2
U10	7'726	Umzonung W2 zu W3
U11	6'315	Umzonung WG2 zu K
U12	1'288	Umzonung W2 zu K
U13	8'285	Umzonung WG2 zu A I
U14	899	Umzonung WG2 zu W2
U15	5'730	Umzonung W2 zu K
U16	6'924	Umzonung I zu WG3
U17	4'138	Umzonung W2 zu W3
U18	10'343	Umzonung WG2 zu W3
U19	908	Umzonung W2 zu W3
U20	842	Umzonung W2 zu G
U21	2'982	Umzonung WG3 zu W3
U22	4'673	Umzonung WG3 zu W3
U23	1'709	Umzonung WG3 zu K
U24	10'074	Umzonung WG3 zu W3
U25	718	Umzonung K zu öBA
U26	7'615	Umzonung WG2 zu W3
U27	10'721	Umzonung WG2 zu WG3
U28	1'060	Umzonung W2 zu K
U29	3'212	Umzonung WG2 zu W3
U30	6'349	Umzonung W2 zu W3
U31	577	Umzonung W2 zu K
U32	102	Umzonung öBA zu W2
U33	82	Umzonung öBA zu W2
Total Umzonungen		**134'243 m²**

4.2.4 Gestaltungsplangebiete / Sondernutzungsplangebiete

Mit der Gesamtrevision werden Änderungen an den Sondernutzungspflichtigen Gebieten vorgenommen. Neu wird auf die Sondernutzungsplanpflicht verzichtet, an deren Stelle tritt die Gestaltungsplanpflicht. Insgesamt wird ein Gestaltungsplangebiet neu festgesetzt (Chnübeli), vier (bisherige Sondernutzungsplanpflichtige) Gebiete werden erweitert bzw. angepasst (Chalberacher – Zänteberg, Grünau West, Sunnhalde und Mülimatt) und sieben Gebiete aufgehoben (Im Dorf Parzelle Kat.-Nr. 191; wird überbaut, Neudorfstrasse Parzelle Kat.-Nr. 239; wird ausgezont, Zänteberg Parzelle Kat.-Nr. 480; im Besitz der Einwohnergemeinde Unterkulm und Erschliessungsplan derzeit in Ausführung), Brunnackerstrasse; mehrheitlich überbaut, Häxacher; mehrheitlich überbaut, Weier Parzelle Kat.-Nr. 72; wird ausgezont und Winkel Parzelle Kat.-Nr. 1491; wird ausgezont). Das mit der Teilrevision KWC-Areal festgesetzte Gestaltungsplanpflichtgebiet wird mit der Gesamtrevision übernommen.

Für sämtliche Gestaltungsplangebiete wird in der BNO Ziel und Zweck der GP-Pflicht festgesetzt.

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Mülimatt" (38'352 m²)

Ausgangslage

Das Gebiet "Mülimatt" weist eine sehr heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf und ist in Teilen deutlich unternutzt bzw. unüberbaut. Der gesamte Schild ist einzig über die Gerbergasse an das übergeordnete Strassennetz (Böhlerstrasse) angeschlossen. Durch die unterschiedlichen Nutzungsarten (Gewerbe, Industrie, Schiessstand, Wohnen) entstehen Konflikte, insbesondere dann, wenn die Gewerbebetriebe auch in der Nacht produzieren. Hinzu kommt, dass mit dem Landhaus Lindenhof (1778) ein kantonal geschütztes Denkmalschutzobjekt innerhalb des Perimeters liegt, welchem eine Aufwertung der Umgebung zugute käme. Heute liegt dieses eingewachsen in einem gewerblich geprägten Umfeld. Im Westen grenzt das Gebiet an die Wyna und an das Kulturland.

Im aktuell rechtskräftigen Bauzonenplan ist einzig die unüberbaute Fläche der Zone WG2 mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen der Gesamtrevision soll der Gestaltungsplanperimeter auf die umliegenden Areale ausgeweitet werden, um die Grundlage für eine Neuordnung und gesamthafte Lösungsentwicklung für die komplexe Situation zu schaffen.

Ziele

Mit der Ausscheidung der Gestaltungsplanpflicht verpflichtet sich die Gemeinde, innert 3-5 Jahren nach Genehmigung der BNO die Federführung für die Ausarbeitung eines Entwicklungsrichtplans für das betroffene Gebiet zu übernehmen.

Als Handlungsanweisung an die Nachfolgeplanungen werden in der BNO folgende Ziele definiert: Wohnüberbauung mit überdurchschnittlicher Dichte mit Gewerbeanteil, Entflechtung der Nutzungsarten, Optimierung der Erschliessungssituation für MIV und LV, Schaffung neuer Durchgangsachsen (Nord-Süd und West-Ost), flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen (Tiefgaragen), Aufwertung und naturnahe Gestaltung der Uferbereiche sowie die Freistellung und Integration des Denkmalschutzobjektes. Teilgestaltungspläne sind auf dem Areal zulässig, haben sich jedoch am übergeordneten Konzept zu orientieren.

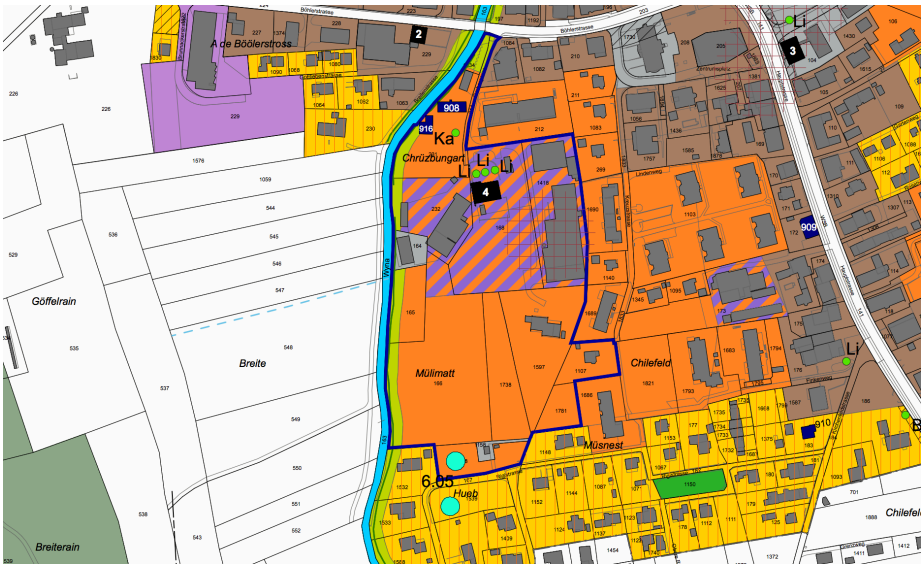


Abb. 28: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Mülimatt (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2016)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Chalberacher – Zänteberg" (20'073 m²)

Ausgangslage

Im Gebiet Chalberacher – Zänteberg ist die Erweiterung der Bauzone (Einzonung W2 als Kompensation für Auszonungen an anderen Lagen) vorgesehen. Zur Sicherstellung einer sachgerechten und qualitativen Überbauung der empfindlichen Lagen wird eine Gestaltungsplanpflicht für die neu eingezonten Flächen festgesetzt.

Ziele

Geregelt werden sollen primär Aspekte des Landschafts- und Ortsbildschutzes (Einpassung der Gebäude in Topographie und Landschaft, Schaffung gestalteter Siedlungsränder, dynamische Setzung der Baukörper, Verzicht auf übermässig in Erscheinung tretende Stützmauern etc.), aber auch Themen der Erschliessung (flächensparend, Erstellung einer neuen Verbindungsstrasse zwischen Zehntenberg- und Wannenhofstrasse). Es sollen grundsätzlich nur Wohnnutzungen zugelassen sein. Die Unterteilung in Teilgestaltungspläne ist erlaubt. Bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan ist im Gebiet Zänteberg eine Sondernutzungsplanpflicht ausgeschieden. Die Flächen dieser werden miteinbezogen.

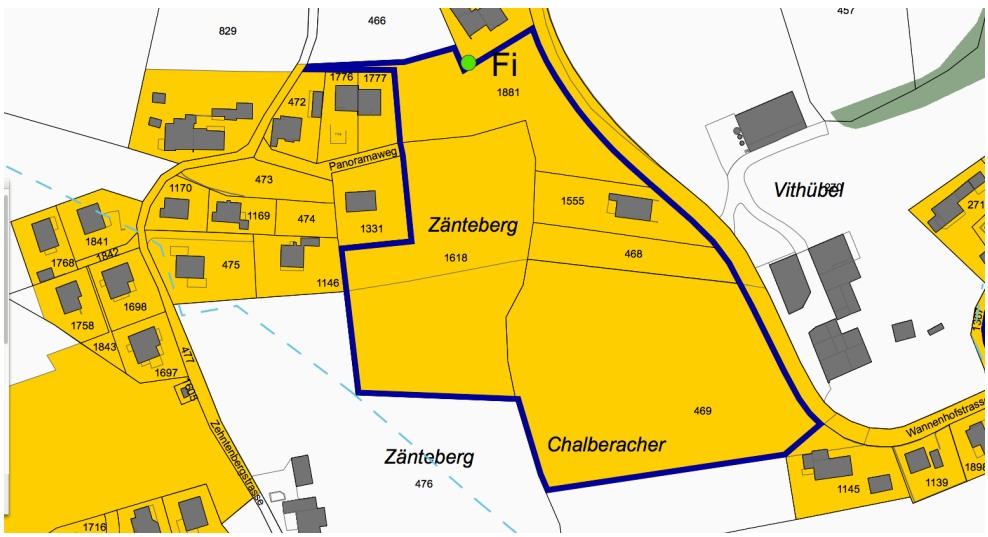


Abb. 29: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Chalberacher – Zänteberg (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2016)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Chnübeli" (4'297 m²)

Ausgangslage

Das gestaltungsplanpflichtige Areal umfasst die unbebaute Parzelle Kat.-Nr. 274, für welche im rechtskräftigen Bauzonenplan noch keine Gestaltungsplanpflicht besteht.

Ziele

Als wichtige Bauzonenreserve bietet sich für das Gebiet die Ausscheidung einer GP-Pflicht an, um einerseits eine verdichtete Bauweise umzusetzen und andererseits für das Areal an empfindlicher Lage (Topographie, Siedlungsrand) eine qualitativ hochwertige Lösung zu erreichen. Im Rahmen der BNO wird festgesetzt, dass die Erstellung der Pflichtparkplätze unterirdisch zu erfolgen hat. Teilgestaltungspläne werden aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zugelassen.

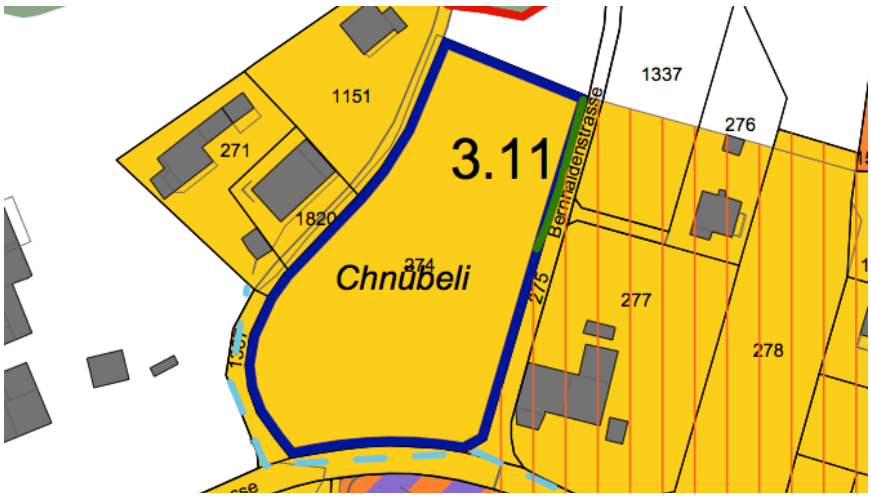


Abb. 30: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Chnübeli (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2016)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Sunnhalde" (9'221 m²)

Ausgangslage

Im Gebiet Sunnhalde besteht im rechtskräftigen Bauzonenplan bereits eine SN-Pflicht. Mit der Gesamtrevision wird dieses Gebiet gegen Osten hin erweitert, so dass es die gesamte Parzelle Kat.-Nr. 507 umfasst.

Ziele

Bezweckt wird damit die fachgerechte Überbaubarkeit des östlichen Teils der Parzelle, da diese für die Bebauung gemäss Regelbauweise über schwierige Geometrie aufweist (geringe Parzellentiefe von weniger als 20 m). Zusätzlich soll mittels Gestaltungsplan eine geordnete Erschliessung des Areals und im Idealfall die Erstellung einer zentralen Parkierungsanlage im Anschluss an den Sonnhaldeweg sichergestellt werden. Auch bietet der Gestaltungsplan die Möglichkeit, die Lücke im Langsamverkehrsnetz von der Neudorfstrasse zur Talstrasse / zum Sonnhaldeweg zu schliessen (Querverbindung).

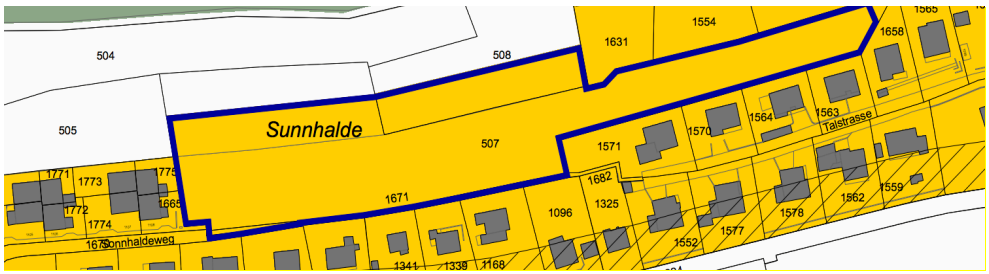


Abb. 31: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Sunnehalde (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2016)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Grünau West" (10'543 m²)

Ausgangslage

Das gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan bestehende SN-pflichtige Areal wird gegen Osten hin bis zum Grünauweg erweitert, um eine optimale Ausnützung dieser verbleibenden und zentral gelegenen Bauzonenreserven in angemessener Qualität zu erreichen. Ergänzend wird der westliche Arealteil von der W2 in die W3 umgezont. Die westlichsten, am Hang gelegenen Flächen der bestehenden GP-pflichtigen Areals werden ausgezont, um den Hang als unbebautes topographisches Element des Ortsbildes zu erhalten.

Ziele

Neben den qualitativen Aspekten wird mit dem Gestaltungsplan eine flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen angestrebt. Die auf dem Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Teilgestaltungspläne sind für das Areal nicht zulässig.

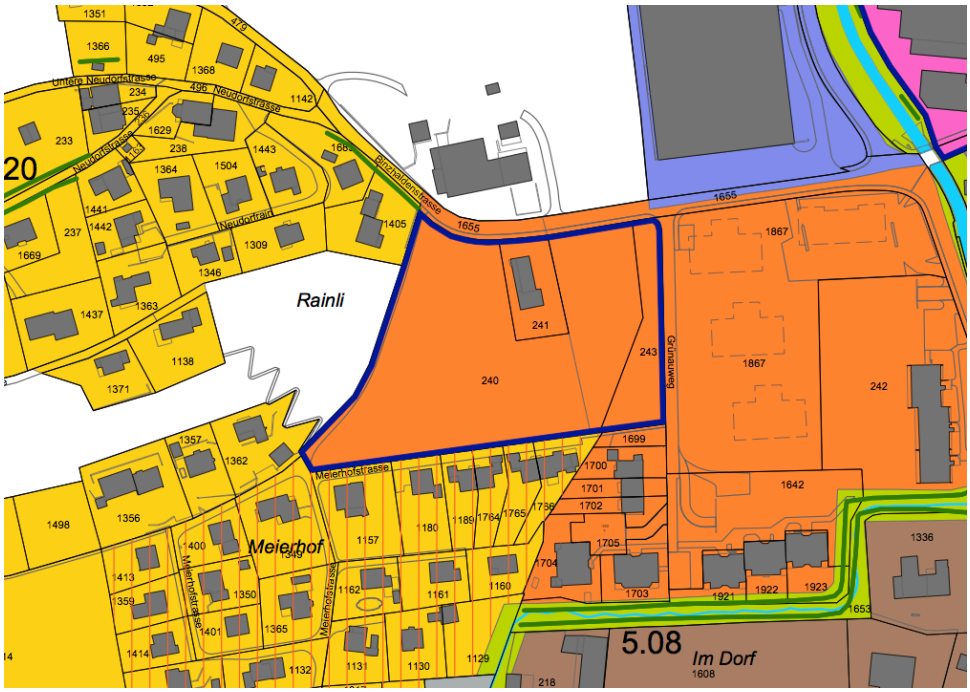


Abb. 32: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Sunnehalde (blaue Bandierung)
(Quelle: PLANAR 2016)

4.2.5 Schutzobjekte

Auf Basis des bereinigten Bauinventars werden die 3 kantonalen Denkmalschutzobjekte (orientierender Weise) sowie 13 kommunale Substanzschutzobjekte je nach Lage im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet (vgl. Ziff. 3.9).

4.3 Erläuterungen zum Kulturlandplan

4.3.1 Nutzungszonen

Landwirtschaftszonen LWZ

Die Landwirtschaftsgebiete und die überlagernden Fruchtfolgeflächen werden in der Regel als Landwirtschaftszonen bezeichnet.

Weilerzone WZ

Die Weilerzonen im Gebiet Wannenhof bleiben in ihrer Flächen grundsätzlich unverändert (vorbehalten kleinerer Korrekturen aufgrund der neuen Grundlage der amtlichen Vermessung).

4.3.2 Schutzzonen

Naturschutzzone Wald NSW

Die Naturschutzzonen im Wald werden gemäss den kantonalen Vorgaben im Nutzungsplan Kulturland bezeichnet. Es handelt sich dabei um sieben Gebiete (1 Orchideenreicher Mischwald, 2 Prozessschutzgebiete und 4 Naturschutzzonen im Wald.

Uferschutzzone USZ

Die bestehenden Uferschutzzonen bleiben in ihren Flächen grundsätzlich unverändert (vorbehalten kleinerer Korrekturen aufgrund der neuen Grundlage der amtlichen Vermessung).

Naturschutzzone / Magerwiese NSZ

Die bestehenden Naturschutzzonen bleiben in ihrer Mehrzahl erhalten. Wo Anpassungen vorgenommen wurden, sind sie in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Naturschutzzonen / Magerwiesen			
Nr.	Fläche in m^2	Typ	Art der Planungsmassnahme
1.01	2'755	lokal, feucht	Aufhebung; keine Qualität mehr vorhanden (Altholz, verbuscht)
1.02	1'981	lokal, trocken	Aufhebung; keine Qualität mehr vorhanden (Altholz, verbuscht)
1.03	1'144	lokal, trocken	Erweiterung um 4'518 m²; Realersatz für aufgehobene Zonen 1.01, 1.02 und 1.05
1.05	805	lokal, trocken	Aufhebung; aufgrund der Kleinräumigkeit geringe ökologische Bedeutung, schlechte Vernetzung
1.10	5'472	lokal, trocken	neue Naturschutzzone; Realersatz für aufgehobene Zonen 1.01, 1.02 und 1.05
2.02	11'204	kantonal, feucht und trocken	neue Naturschutzzone; Festlegung in Abstimmung mit Kanton (renaturiertes Wynaufer)

4.3.3 Überlagernde Schutzzonen

Landschaftsschutzzone LSZ

Die Landschaftsschutzzonen wurden gemäss ihrer bisherigen Ausdehnung übernommen resp. gemäss kantonaler Vorgabe ausgedehnt.

Die Fläche der aufgehobenen Naturschutzzone / Magerwiese (Waldlichtung Goomwand) wird neu mit der Festlegung Landschaftsschutzzone überlagert. Die Fläche des Siedlungstrenngürtels im Bereich Bärnhaldematte und Heurütermatte wird in der Nutzungsplanung mittels der Festlegung Landschaftsschutzzone grundeigentümerverbindlich umgesetzt und der unbebaute Charakter der Landschaft somit geschützt.

4.3.4 Schutzobjekte

Natur- und Landschaftsobjekte

Folgende Natur- und Landschaftsobjekte werden im Kulturlandplan bezeichnet (vgl. auch Objektliste im Anhang BNO):

– Hecke, Feldgehölz
– Geologisches Objekt
– Einzelbaum

– Kiesgrube
– Findling
– Felskopf / Molassefelsen
– Höhle / Felsenkeller
– Weiher/Teich
– Aussichtspunkt

Hochstämmige Obstbäume

Hochstämmige Obstbäume werden in einer generellen Bestimmung der BNO umschrieben. Ergänzend sind im Kulturlandplan 6 Hochstamm Obstgärten als Schutzobjekte bezeichnet und in der BNO grundeigentümerverbindlich geschützt.

Geschützte Waldränder

Die besonders wertvollen Waldränder werden neu im Kulturlandplan bezeichnet und in der BNO aufgeführt. Aufgeführt sind auch die Waldränder, welche durch die gültigen Entschädigungsrichtlinien Beiträge durch den Kanton erhalten haben und in diesem Rahmen ökologisch aufgewertet wurden.

4.3.5 Fruchtfolgeflächen

Das Einzonungsgebiet Chalberacher – Zänteberg liegt vollumfänglich in der Fruchtfolgefläche (1.1 ha). Zusätzlich gehen durch kleinere Korrekturen und Anpassungen der Zonenabgrenzung voraussichtlich um 1'000 m² Fruchtfolgefläche verloren. Gleichzeitig können mit den vorgesehenen Auszonungen und Korrekturen rund 1.2 ha an neuen Fruchtfolgeflächen im ehemaligen Siedlungsgebiet ausgeschieden werden (Annahme aufgrund an Auszonungsgebiete angrenzende Fruchtfolgeflächen und Topographie). Inwieweit diese Flächen tatsächlich als Fruchtfolgeflächen geeignet sind, ist im weiteren Planungsverfahren im Detail noch zu eruieren. In der Bilanz geht mit den Verlagerungen und Korrekturen von Bauzonen somit ein Verlust von gut 300 m² Fruchtfolgeflächen einher.

Verlust Fruchtfolgeflächen		
Nr.	Fläche in m^2	Art der Planungsmassnahme
E1	-11'442	Einzonung LWZ in W2
K3	-150	Einzonung LWZ in W2
K5	-80	Einzonung LWZ in W2
K19	-430	Einzonung LWZ in W2
Total		**-12'102 m²**

Gewinn Fruchtfolgeflächen		
Nr.	Fläche in m^2	Art der Planungsmassnahme
A1	1'900	Auszonung W2 in LWZ
A2 / A3	2'050	Auszonung W2 / I in LWZ
A4 / A5	4'125	Auszonung W2 / WG2 in LWZ
A7	3'200	Auszonung W2 in LWZ
K4	185	Auszonung WG2 in LWZ
K15	250	Auszonung öBA in LWZ
K24	100	Auszonung W2 in LWZ
Total		**11'810 m²**

Bilanz FFF: Ein- und Auszonungen	**-282 m²**

4.4 Erläuterungen Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser

Mit der Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser nach dem Vorschriftenmodell werden im Hochwasserschutzplan innerhalb der Bauzone zwei unterschiedliche Hochwassergefahrenzonen bezeichnet.

Hochwassergefahrenzone 1

Gebiete mit geringerem Gefahrenpotenzial werden der Hochwasserschutzzone 1 (HWZ 1) zugeordnet. Bauten und Anlagen auf den betroffenen Grundstücken gilt es entsprechend gegen diese Gefahren zu sichern, sensible Nutzungen in den Untergeschossen sind nicht zulässig.

Gebiete mit Restgefährdung

Ergänzend werden Flächen mit Restgefährdung als Orientierungsinhalt ausgeschieden.

Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzone

In Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss Nr. 3) wird ausserhalb der Bauzone die Freihaltezone Hochwasser festgesetzt. Diese dient dazu, Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen sowie seltenen Hochwasserereignissen vor weiterer Bebauung freizuhalten. Zudem werden Bestimmungen im Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen erlassen, um dem Hochwasserschutz gebührend Rechnung zu tragen.

4.5 Erläuterung zur Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen in erster Linie der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Aufgrund der umfangreichen Anpassungen wurde bezüglich Systematik und Aufbau eine Angleichung an die kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) vorgenommen.

4.5.1 Erläuterung zur Bau und Nutzungsordnung

Zusammenfassung wichtigster Änderungen bei den Zonenvorschriften

BNO_{alt}		**BNO_{neu}**	
Kernzone		***Kernzone***	
Gebäudehöhe max.	10 m *	Gesamthöhe Schrägdach max.	o
Firsthöhe max.	15 m *	Gesamthöhe Flachdach max.	o
Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	25 m *	Gebäudelänge max.	o
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	4 m *	- kleiner	4 m *
- grosser	- -	- grosser	- -
Wohnzone W2		***Wohnzone W2***	
Ausnützung max.	0.35	Ausnützungsziffer max.	0.45
Gebäudehöhe max.	7.5 m	Gesamthöhe Schrägdach max.	12 m
Firsthöhe max.	12 m	Gesamthöhe Flachdach max.	11 m
Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	25 m	Gebäudelänge max.	30 m

Grenzabstand min. - kleiner 4 m - grosser - -	Grenzabstand min. - kleiner 4 m - grosser - -
Wohn- + Gewerbezone 2	***entfällt***
Wohnzone W3 Ausnützung max. 0.6 Gebäudehöhe max. 10 m Firsthöhe max. 15 m Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag 25 m Grenzabstand min. - kleiner 6 m - grosser 12 m	***Wohnzone W3*** Ausnützungsziffer max. 0.7 Gesamthöhe Schrägdach max. 15 m Gesamthöhe Flachdach max. 14 m Gebäudelänge max. 40 m Grenzabstand min. - kleiner 4 m - grosser 8 m
Wohn- und Gewerbezone WG3 Gebäudehöhe max. 11 m Firsthöhe max. 16 m Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag 25 m Grenzabstand min. - kleiner 5 m - grosser 9 m	***Wohn- und Arbeitszone WA3*** Gesamthöhe Schrägdach max. 16 m Gesamthöhe Flachdach max. 15 m Gebäudelänge max. 40 m Grenzabstand min. - kleiner 4 m - grosser 6 m
Gewerbezone G Gebäudehöhe max. 13 m * Firsthöhe max. 16 m * Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag 25 m * Grenzabstand min. - kleiner 4 m * - grosser - -	***Arbeitszone I*** Gesamthöhe Schrägdach max. o Gesamthöhe Flachdach max. o Gebäudelänge max. o Grenzabstand min. - kleiner o - grosser - -
Industriezone I Gebäudehöhe max. 13 m * Firsthöhe max. 16 m * Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag 40 m * Grenzabstand min. - kleiner 5 m * - grosser - -	***Arbeitszone II*** Gesamthöhe Schrägdach max. o Gesamthöhe Flachdach max. o Gebäudelänge max. o Grenzabstand min. - kleiner o - grosser - -

o Festlegung durch Gemeinderat
* Richtwert
- - keine Werte festgelegt

Die Änderungen zu den einzelnen Artikeln sind in der Synopse "Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung" ersichtlich (vgl. separate Beilage). Für weiterführende und ergänzende Erläuterungen wird auf die Synopse verwiesen und an dieser Stelle verzichtet.

5 Auswirkungen und Zielerreichung

5.1 Bilanz der Nutzungsplanung

Die Revision der Nutzungsplanung konzentriert sich auf die Entwicklung, Verbesserung der Ausnützbarkeit und optimierte räumliche Anordnung der bestehenden Bauzonen. Aufgrund der vorhandenen Reserven in der Bauzone drängen sich keine neuen Bauzonenflächen auf. In Abstimmung mit dem Kantonalen Richtplan und der darin enthaltenen Bestimmung des Siedlungsgebiets (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel S 1.2) wären Einzonungen im eigentlichen Sinne auch kaum möglich.

Insgesamt werden, wie in Kapitel 4.2 im Detail erläutert, 17'078 m² Bauzone an geeigneterer Lage eingezont, wofür als Kompensation an ungeeigneten Lagen 20'116 m² Bauzone ausgezont werden. Zusätzlich sind mit der Übernahme der neuen Waldflächen gemäss Waldfeststellung 1'516 m² Bauzone entfallen. Durch die bezeichneten Korrekturen an der Zonenabgrenzung ergibt sich eine Vergrösserung der Bauzonenfläche um 3'001 m².

5.2 Zielerreichung

5.2.1 Kommunale Ziele

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung stützt sich auf das Ortsplanungsleitbild und den Konzeptplan 2035+, welche im Vorfeld zur Revision der Instrumente der Nutzungsplanung erarbeitet wurden (vgl. Ziff. 1.2.1). Wie nachfolgend erläutert können mit den revidierten Instrumenten der Nutzungsplanung die darin formulierten Ziele erreicht werden.

Siedlungsentwicklung

Mit den vielfältigen Ein-, Aus-, Um- und Aufzonungen sowie den neuen und angepassten Gestaltungsplangebieten wird die Siedlungsentwicklung verstärkt auf den Dorfkern und die bereits gut erschlossenen Lagen gelenkt. Dadurch kann der mehrgeschossige Wohnungsbau an zentralen Lagen verstärkt werden und im Dorfkern eröffnen sich neue Entwicklungsperspektiven. Mit der Vereinfachung von Grenzabständen, der teilweisen Anhebung der Ausnützungsziffer, Ausnützungsbonus für Einliegerwohnungen, der Festlegung für verdichtete Bauweise etc. werden auf verschiedenen Ebenen Anreize für eine Nachverdichtung geschaffen. Die Bau- und Nutzungsordnung wurde in vielen Bereichen der übergeordneten Rechtsprechung angepasst. Wo immer möglich wurde versucht, Hemmnisse oder Umsetzungsprobleme in der Praxis entsprechend zu korrigieren.

Orts- und Quartierbild

Der grösste Eingriff ins Ortsbild dürfte mit der Umgestaltung des KWC-Areals erfolgen, welche parallel zur vorliegenden Gesamtrevision erfolgt. Gestalterische Details werden über verschiedene Bestimmungen geregelt. Dazu gehören spezifische Anforderungen in der Kernzone, Massnahmen zur Unterstützung der Strassenraumaufwertung usw.

Natur und Landschaft

Mit der Revision der Nutzungsplanung wurde das Landschaftsinventar von 2013 konsultiert und entsprechende Naturobjekte im Kulturlandplan festgesetzt. Dazu zählen insbesondere Hecken, Feldgehölze, prägende Einzelbäume, Weiher und geologische Objekte. Mit der Festlegung von Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald werden wichtige Biotope gesichert.

5.2.2 Konformität mit dem Kantonalen Richtplan

Gemäss dem Kantonalen Richtplan müssen die Gemeinden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Schritte aufzeigen, wie sie die vom Kanton vorgegebenen Mindestdichten erreichen wollen (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1). Die Dichtevorgaben richten sich nach dem Raumtyp; Unterkulm liegt in der ländlichen Entwicklungsachse.

Abb. 33: Kantonale Prognose und Dichtevorgaben für Unterkulm (Quelle: Kanton Aargau, BVU, März 2015)

Replas	Raumkonzept Aargau	Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
			2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
11	A	Unterkulm	2'839	3'530	690	24%	41	54	50	70

Im Kantonalen Richtplan wird für Entwicklungsgebiete (unüberbaute Bauzonen) eine Mindestdichte von 70 Einwohner/ha gefordert. Mit der Revision der Nutzungsplanung müssen somit die Voraussetzungen geschaffen werden, dass mit entsprechender Zonierung der unüberbauten Bauzonen diese Mindestdichte insgesamt ermöglicht wird. Eine Steigerung der Dichte kann sowohl mit der generellen Erhöhung der Dichte als auch mit Aufzonierung erreicht werden.

Mit der Revision der Nutzungsplanung wurde in Unterkulm mit verschiedenen Massnahmen reagiert. So werden rund 7.1 ha zweigeschossiger Wohn- und Mischzonen in dreigeschossige aufgezont. Damit kann in diesen Gebieten zukünftig eine deutlich höhere Ausnützungsziffer realisiert werden. Insbesondere bei den grösseren, unbebauten Arealen ist (u.a. auch in Verbindung mit einer GP-Pflicht) mit einer markanten Steigerung der Siedlungsdichte zu rechnen.

Einen weiteren Beitrag zur Dichtesteigerung kann zusätzlich der Anreiz zur Erstellung von Einliegerwohnungen in den Zonen niedriger Dichte leisten. Für die innere Siedlungsentwicklung sind jedoch insbesondere die Gebiete mit der überlagerten Festlegung "verdichtete Bauweise" gemäss § 33 Abs. 5 BNO von Bedeutung (Möglichkeit zur Erstellung von 3-geschossigen Gebäuden ohne Attika anstelle 2-geschossiger mit Dachgeschoss/Attika auf geeigneten Parzellen).

Ergänzend zu den Aufzonungen erfolgen Umzonungen von reinen Arbeitszonen in Mischzonen (rund 1.1 ha), insbesondere in zentral gelegenen Gebieten (Mülimatt und Wynamatt), wodurch in Zukunft in diesen Gebieten auch Wohnen ermöglicht wird.

Mit der Verlagerung der Bauzone an geeignete, erschlossene und attraktive Lagen wird sichergestellt, dass diese Flächen für die künftige Siedlungsentwicklung genutzt werden können und in den kommenden 15 Jahren überbaubar sind.

5.3 Bauzonenbilanz

Gemäss der digitalen Datensätzen des Kantons Aargau zu den Bauzonen (agis.ch) bestehen in Unterkulm rund 102.61 ha Siedlungsgebiet (nachdigitalisierte Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans von 1993). Das Siedlungsgebiet verteilt sich gemäss nachfolgender Abbildung in die einzelnen Bauzonen:

	Bauzonenplan 1993 *ha*	**Bauzonenplan 2016** *ha*	**Bilanz** *ha*
Wohnzone W2	49.42	48.87	- 0.57
Wohnzone W3	5.38	11.32	+ 5.94
Wohn- und Arbeitszone WA3	3.30	3.95	+ 0.65
Wohn- und Arbeitszone WA2	7.57	0.00	- 7.57
Kernzone K	11.19	12.83	+ 1.64
Zentrumszone Z	0.00	2.83	+ 2.83
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	10.44	10.11	- 0.33
Grünzone Gr	0.00	0.08	+ 0.08
Arbeitszone I (früher Gewerbezone)	3.06	2.86	- 0.20
Arbeitszone II (früher Industriezone)	9.73	7.15	- 2.58
Uferschutzzone US	2.52	2.46	- 0.06
Total	**102.61 ha**	**102.46 ha**	**- 0.15 ha**

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2016 reduziert sich das Siedlungsgebiet insgesamt um 0.15 ha, was auf verschiedene Ursachen zurück zu führen ist (Verlust von Bauzone aufgrund neuer Waldausscheidung, technische Anpassungen an AV-Datengrundlage, Verlagerung von Bauzonen etc.). Gemessen an der Gesamtfläche der Bauzonen ist dieser Wert gering und das Ziel einer gesamthaft gleichbleibenden Siedlungsgebietsfläche wird als erreicht erachtet. Obwohl die Bauzonen insgesamt nicht erweitert werden, geht mit der Revision eine deutliche Steigerung der Einwohner-Kapazität einher. Primär ist dies auf die markante Steigerung des Anteils an 3-geschossigen Wohn- und Mischzonen zurück zu führen (W3, WA3, K, Z).

unüberbaute Wohn- / Mischzonen	**Bauzonenplan 1993**			**Bauzonenplan 2016**		
	unüberbaut ha	*AZ*	*aGF Wohnen**	*unüberbaut ha*	*AZ*	*aGF Wohnen**
Wohnzone W2	5.43	0.35	19'005	6.18	0.45	27'822
Wohnzone W3	0.65	0.6	3'900	2.84	0.7	19'880
Wohn- / Arbeitszone WA2	1.7	0.45	5'738	0	-	-
Wohn- / Arbeitszone WA3	0.07	0.7	368	0.37	0.7	1'943
Kernzone K	0.69	0.7	3'623	0.8	0.7	4'200
Zentrumszone Z	0	0.8	-	0	0.8	-
Einwohnerpotenziale			**502**			**828**

** Abzug 25% in Mischzonen für gewerbliche Nutzungen*

Abb. 34: Dichtpotenziale in unüberbauten Bauzonen (Quelle: PLANAR 2016)

Auch in den überbauten Bauzonen konnte unter denselben Annahmen wie bei der unüberbauten Bauzone eine Steigerung der Dichtepotenziale erreicht werden.

überbaute Wohn- / Mischzonen	**Bauzonenplan 1993**			**Bauzonenplan 2016**		
	überbaut ha	*AZ*	*aGF Wohnen**	*überbaut ha*	*AZ*	*aGF Wohnen**
Wohnzone W2	43.99	0.35	153'965	42.51	0.45	191'295
Wohnzone W3	4.73	0.6	28'380	8.43	0.7	59'010
Wohn- / Arbeitszone WA2	5.87	0.45	19'811	0	-	-
Wohn- / Arbeitszone WA3	3.3	0.7	17'325	3.58	0.7	18'795
Kernzone K	10.5	0.7	55'125	12.03	0.7	63'158
Zentrumszone Z	0	0.8	-	2.83	0.8	16'980
Einwohnerpotenziale			**4'225**			**5'373**

** Abzug 25% in Mischzonen für gewerbliche Nutzungen*

Abb. 35: Dichtpotenziale in überbauten Bauzonen (Quelle: PLANAR 2016)

Obwohl diese Werte theoretischer Natur sind und weder erhöhte Komfortansprüche, einen niedrigen Ausbaugrad oder Erschliessungsabzüge und erhöhte Ausnutzung im Rahmen der Sondernutzungsplanpflicht-Arealen berücksichtigen, zeigt sich, dass mit der revidierten Nutzungsordnung ein Beitrag zur Erhöhung der Dichte um gut 25% in überbauten und gar um 65% in unüberbauten Gebieten erreicht werden könnte. Somit wird ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Erfüllung der Dichteziele des kantonalen Richtplans

Die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans (siehe auch Abb. 33), welche für Entwicklungsgebiete bzw. unüberbaute Areale eine Mindestdichte von 70 E/ha fordert, werden mit einem theoretischen Wert von 80 E/ha gut erfüllt. In den überbauten Bauzonen ergäbe sich eine theoretische Kapazität von 75 E/ha, was in nächster Zeit eine klare Annäherung an den geforderten kantonalen Wert von 50 E/ha im Jahr 2040 ermöglichen wird.

6 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der eidg. Raumplanungsverordnung sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Planungskommission und dem Gemeinderat ist eine solche laufend vorgenommen worden. Massgebend und wegleitend waren dabei die unter Ziff. 1.2.1 erwähnten Zielsetzungen des Gemeinderats bzw. das Ortsplanungsleitbild (vgl. separate Beilage).

In vielen Fällen handelt es sich um Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse, die unbestritten sein dürften. Die wichtigsten Argumente für die Änderungen bzw. die Abwägung der entsprechenden Interessen erfolgt für die Hauptthemen der vorliegenden Revision unter Ziff. 3 Zentrale Sachthemen. Die übrigen Punkte sind – soweit erforderlich – unter Ziffer 4 erläutert.

6.2 Planbeständigkeit und Zielerreichung

Planungshorizont erreicht sowie erheblich geänderte Verhältnisse

Wie unter Ziff. 2.1 erwähnt, datieren die zur Zeit rechtskräftigen Pläne in ihren wesentlichen Teilen aus dem Zeitraum zwischen 1993 bis 2000. Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 des Eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen sowie die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach ca. 15 Jahren.

Für Unterkulm können mit der Überschreitung des Planungshorizonts von 15 Jahren als auch mit verschiedenster Anpassungen der über- und nebengeordneten Gesetzes- und Planwerken entsprechende Veränderungen geltend gemacht werden.

Rechtssicherheit dank Gesamtrevision Nutzungsplanung

In diesem Lichte scheint die Frage der Rechtssicherheit und Planungsbeständigkeit obsolet, umso mehr als die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit in verschiedenen Bereichen aufgrund veränderter Bedingungen (revidierter Kantonaler Richtplan und Gesetze wie z.B. BauG, BauV usw.) beitragen kann. Auch mit der Anpassung der Bauzonenabgrenzungen auf die Parzellengrenzen gemäss AV-Daten wird dem entsprochen und eine höhere Genauigkeit der Planungsinstrumente erreicht.

Zielerreichung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung stützt sich auf das Ortsplanungsleitbild im Sinne eines langfristigen Zielbildes. Damit ist die Zielerreichung grundsätzlich gegeben. Mit dem Ortsplanungsleitbild bietet sich für den Gemeinderat zusätzlich die Chance, die Zielerreichung periodisch zu prüfen und allfällige Massnahmen zu ergreifen.

7 Weiterer Handlungsbedarf

Aktuell ist kein weiterer Handlungsbedarf ausgewiesen.

8 Organisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die eigens für die Revision konstituierte Planungskommission unter der Leitung von Gemeinderat Emil Huber durchgeführt. Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Planungskommission wurde die Vorlage ausgearbeitet.

Als Steuerungsorgan fungiert der gesamte Gemeinderat Unterkulm. Die verschiedenen Zwischenresultate der Planung wurden jeweils durch den Gemeinderat verabschiedet.

Planungskommission

- Emil Huber (Präsidium, Vizeammann)
- Anita Holenstein (Vertreterin Bevölkerung)
- Emil Brändli (Vertreter Gewerbe und Ortsbürger)
- Friedrich Beck (Vertreter Naturschutzkommission
- Susanne Stadelmann (Vertreterin Bevölkerung)
- Beat Baumann (Gemeindeschreiber)
- Müller Reto (Bauverwalter)
- Thomas Vonrufs (PLANAR)

Fachliche Begleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung, 8006 Zürich

- Vonrufs Thomas (Projektleitung Planungsbüro)
- Livio Wegmann (Hauptsachbearbeitung Planungsbüro)

9 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

9.1 Planungsablauf

Am 27. November 2014 wurde von der Gemeindeversammlung Unterkulm die Durchführung der Nutzungsplanrevision beschlossen. Ab Frühjahr 2015 ist die Revisionsvorlage durch die Planungskommission (vgl. Ziff. 8) in Zusammenarbeit mit der PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, erarbeitet worden. Wichtige Zwischenresultate hat der Gemeinderat laufend zur Kenntnis genommen und beschlossen.

– Planungsstart mit Startsitzung am 12. Mai 2015
– Besprechung und Begehung Kulturobjekte mit kantonaler Denkmalpflege am 19. Oktober 2015
– Genehmigung des Ortsplanungsleitbildes durch den Gemeinderat am 21. September 2015
– Genehmigung des Konzeptplanes 2035+ durch den Gemeinderat am 12. Oktober 2015
– Öffentliche Auflage Ortsplanungsleitbild vom 19. Oktober bis 17. November 2015 mit Mitwirkung und Artikel im Anzeiger von Kulm vom 13. November 2015
– Orientierung der Gewerbebetreibenden und Diskussion des Bedarfs an Gewerbeflächen in Unterkulm vom 15. Dezember 2015
– Innenbegehung Kulturobjekte mit kantonaler Denkmalpflege am 13. und 26. März 2016
– Verabschiedung der Entwurfsunterlagen für die kantonale Vorprüfung und Mitwirkung durch den Gemeinderat am TT. MMMMM JJJJ
– Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Entwurfsunterlagen für die Mitwirkung am TT. MMMMM JJJJ
– Mitwirkung zwischen TT. MMMMM JJJJ und TT. MMMMM JJJJ
– Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat am TT. MMMMM JJJJ
– Kantonale Vorprüfung zwischen TT. MMMMM JJJJ und TT. MMMMM JJJJ
– Abschliessender Vorprüfungsbericht vom TT. MMMMM JJJJ
– Öffentliche Auflage vom TT. MMMMM JJJJ bis zum TT. MMMMM JJJJ
– Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zuhanden Beschluss-fassung und Genehmigung am TT. MMMMM JJJJ
– Beschlussfassung der revidierten Instrumente der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung am TT. MMMMM JJJJ

9.2 Öffentliche Mitwirkung

Mitwirkung zum Ortsplanungsleitbild

Das im Vorfeld der Nutzungsplanung erstellte Ortsplanungsleitbild wurde vom vom 19. Oktober bis 17. November 215 öffentlich aufgelegt. Diese erste Möglichkeit zur Mitwirkung hat nur 1 Person genutzt und betraf allgemeine Themen der Siedlungsentwicklung und des Erhalts des heutigen Siedlungsbildes der Gemeinde.

Mitwirkung zu den Instrumenten der Nutzungsplanung

Die Instrumente der allgemeinen Nutzungsplanung wurden auf Beschluss des Gemeinderats vom TT. MMMMM JJJJ der Bevölkerung zur Mitwirkung und parallel dazu dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Der Gemeinderat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom TT. MMMMM JJJJ die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die öffentliche Mitwirkung erstreckte sich vom TT. MMMMM JJJJ bis zum TT. MMMMM JJJJ.

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben rund XX Personen, Firmen und Nachbargemeinden genutzt. Von den insgesamt XX enthaltenen Anträgen wurden XX für die weitere Planung berücksichtigt und XX wurden abgelehnt oder fallen nicht den Zuständigkeitsbereich der Nutzungsplanung.

9.3 Kantonale Vorprüfung

pendent

9.4 Regionale Abstimmung

pendent

9.5 Weiterer Planungsablauf

Der Verfahrensablauf zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung richtet sich nach § 23 ff BauG bzw. nach untenstehender Illustration:

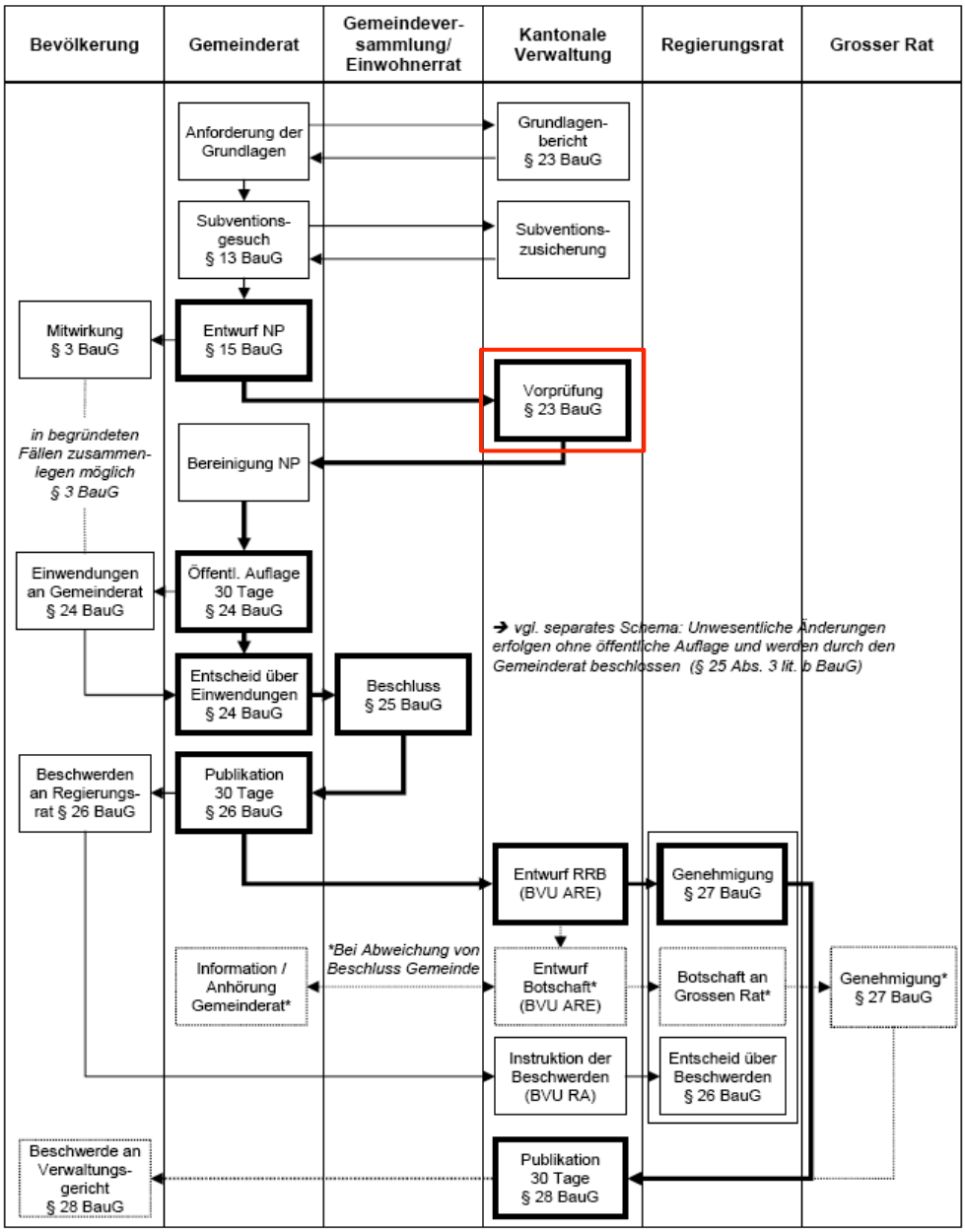


Abb. 36: Planungsrechtlicher Verfahrensablauf; rot = Stand der Planung (Quelle: BVU/ARE, Kanton Aargau)