



Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL, MAS ZHAW Public Management
Josua Schwegler, BSc FHO in Raumplanung, Akustiker CAS FHNW

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	16
3.3	Umsetzung der IVHB	17
3.4	Ortsbild und Siedlungsqualität	18
3.5	Innere Siedlungsentwicklung	19
3.6	Ein- / Auszonungen	20
3.7	Umzonungen	22
3.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	22
3.9	Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen	24
3.10	Aktualisierung der Baudenkmäler	25
3.11	Natur- und Landschaftsobjekte	27
3.12	Schutzzonen im Kulturland und Wald	28
3.13	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	29
3.14	Hochwasserschutz	30
3.15	Gewässerräume	31
3.16	Mehrwertausgleich	32
3.17	Mobilfunkantennen	33
3.18	Störfallvorsorge	33
4	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	34
4.1	Erläuterungen zu den Reglementen	34
4.2	Erläuterungen zum Bauzonenplan	34
4.3	Erläuterungen zum Kulturlandplan	62
4.4	Erläuterungen Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser	64
4.5	Erläuterung zur Bau- und Nutzungsordnung	64
5	Auswirkungen und Zielerreichung	67
5.1	Zielerreichung	67
5.2	Bauzonenbilanz	68
5.3	Herleitung der Reserven	69
5.4	Handlungsprogramm Innenentwicklung	71
6	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	73
6.1	Interessenabwägung	73
6.2	Planbeständigkeit und Zielerreichung	73
7	Weiterer Handlungsbedarf	74
8	Organisation und Beteiligte	75

9	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	76
9.1	Planungsablauf	76
9.2	Öffentliche Mitwirkung	77
9.3	Kantonale Vorprüfung	77
9.4	Regionale Abstimmung	77
9.5	Weiterer Planungsablauf	79
	Anhang A: Einwohnerdichten und -potenziale	I
	Anhang B: Regionale Stellungnahme	II

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.

Die am 6. September 2017 genehmigte Teilrevisionen Feldmatte, welche in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Teufenthal erarbeitet wurde, 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 Beginn 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 denkbare Funktionsgefüge der Gemeinde).

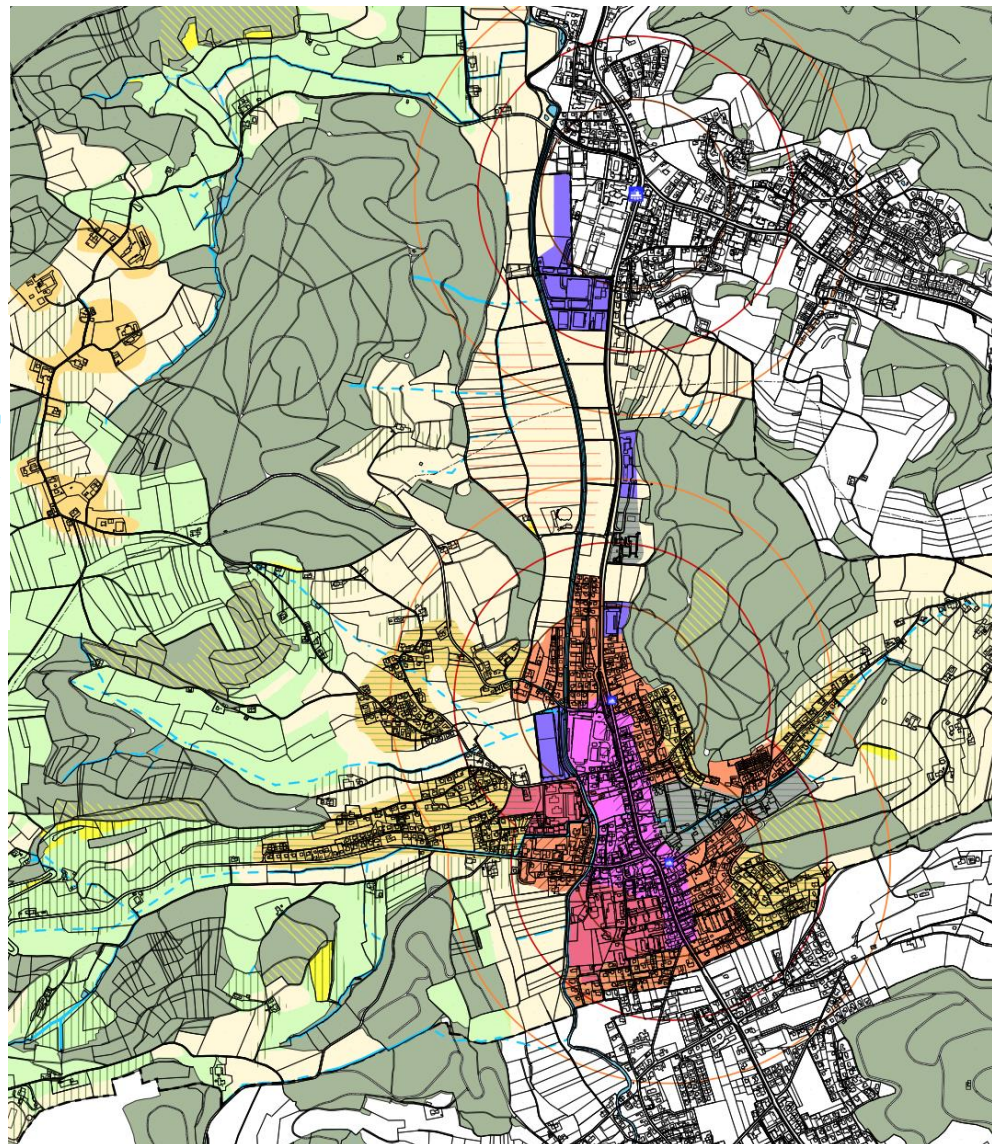


Abb. 1: Konzeptplan 2035+ (Quelle: PLANAR 2015)

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 durchmisches 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) | <ul style="list-style-type: none"> – 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 | <ul style="list-style-type: none"> – Das bestehende Angebot des öffentlichen Verkehrs ist in Unterkulm dank der Wynental- und Suhrentalbahn 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 | <ul style="list-style-type: none"> – 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 | <ul style="list-style-type: none"> – 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 zu ihrer Förderung gegeben werden. |

Natur und Landschaft

- | | |
|---|---|
| Landwirtschaft | <ul style="list-style-type: none"> – 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 | <ul style="list-style-type: none"> – 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, Ausländern und Schweizern, Neuzuzügern 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 der Gefahrenkarte (Hochwasserschutz)
- Umsetzung des Landschafts- und Bauinventars 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	18.05.2017	06.09.2017

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 sind:

- 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 Fruchtfolgefleichen 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 neue 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-Eigentrasseierungsprojektes; keine Änderungen am Nutzungsplan, welche das Projekt behindern, komplizieren oder gefährden
- Berücksichtigung der regionalen Interessen (Planungsverband aargauSüd 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 übergeordneten 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, welche nicht gleichzeitig durch wertgleiche (flächen- und wesensgleich) Auszonungen kompensiert werden. 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 Kantonalen 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, stehen heute die Nachverdichtung und das Schliessen von Bebauungslücken entgegen. Die Gewichtung der unterschiedlichen Interessen ist entsprechend abzuwägen.

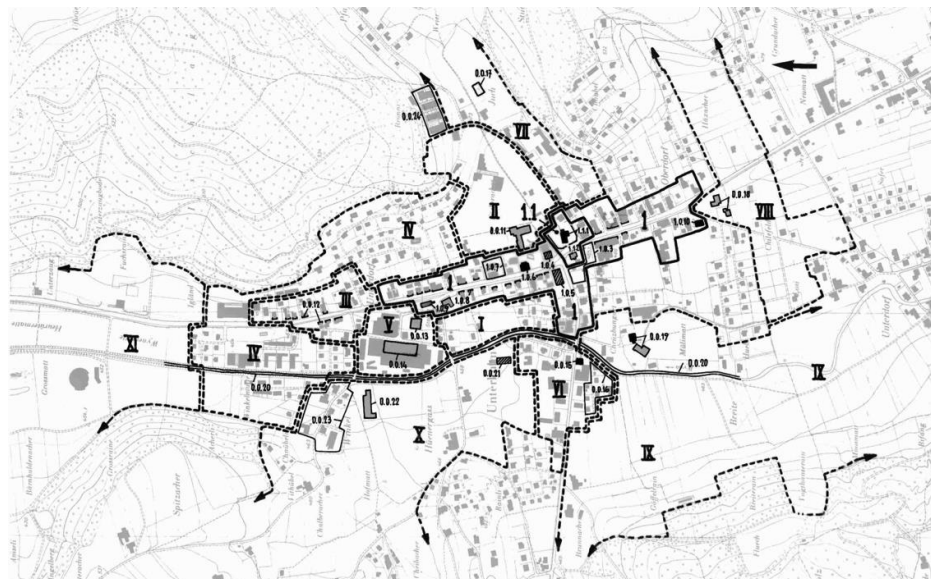


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Übersichtsplan ISOS;
(Quelle: ISOS, 14.08.1979)

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

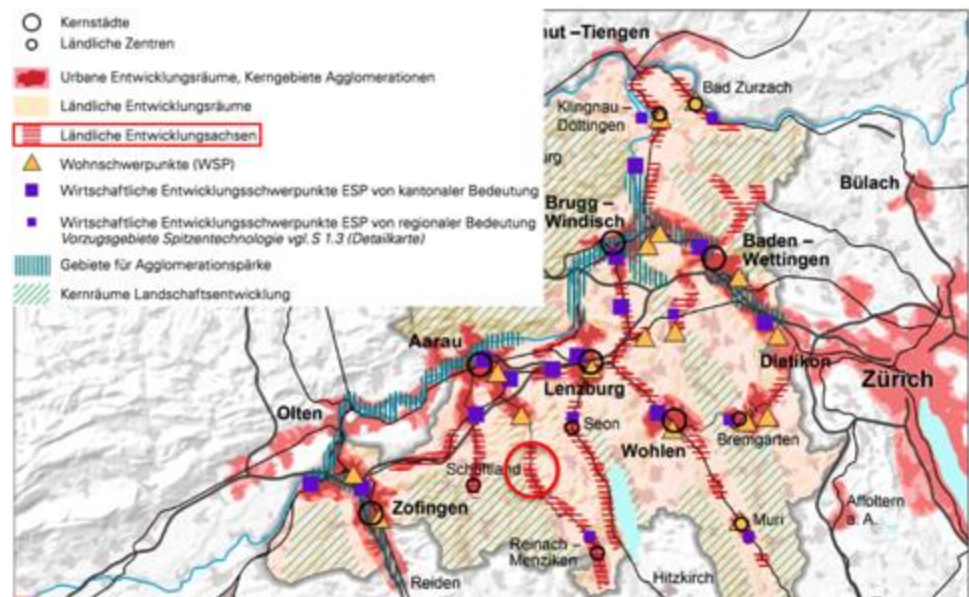
Seit der Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente haben sich auf kantonaler Ebene einschneidende Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ergeben. Als wegleitende Rechtstitel in Zusammenhang mit der Raumplanung gelten:

- 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
- 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 Fruchtfolgefleichen 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 kantonalen Bedeutung bezeichnet (im Wald, Magerwiesen). Darüber hinaus werden auch Landschaften von kantonalen 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 Naturschutzzone). 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)

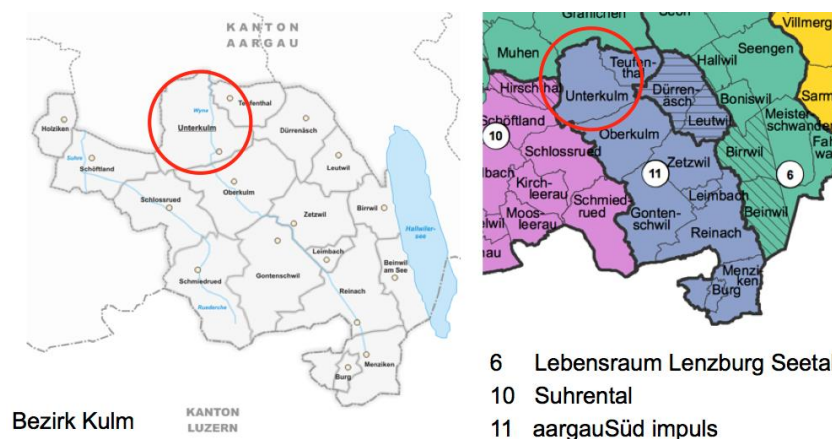
Replas	Raumkonzept Aargau	Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
			2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
11	A	Unterkulm	2'839	3'530	690	24%	41	54	50	70

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 niedrig prognostiziertem Bevölkerungswachstum, zum anderen verdeutlichen die Zahlen des Kantons, 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)



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

Regionales Entwicklungskonzept

Das im November 2009 erarbeitete Regionale Entwicklungskonzept "REK aargauSüd" formuliert für die Region verschiedene Strategien in den Themenbereichen Lebensraum, Wirtschaftsraum und Verkehrsraum. Diesen Strategien sind jeweils konkrete Massnahmen untergeordnet, versehen mit Priorität, Realisierungshorizont und der zuständigen Stelle.

Für die räumliche Entwicklung in Unterkulm sind insbesondere folgende Massnahmen zu erwähnen:

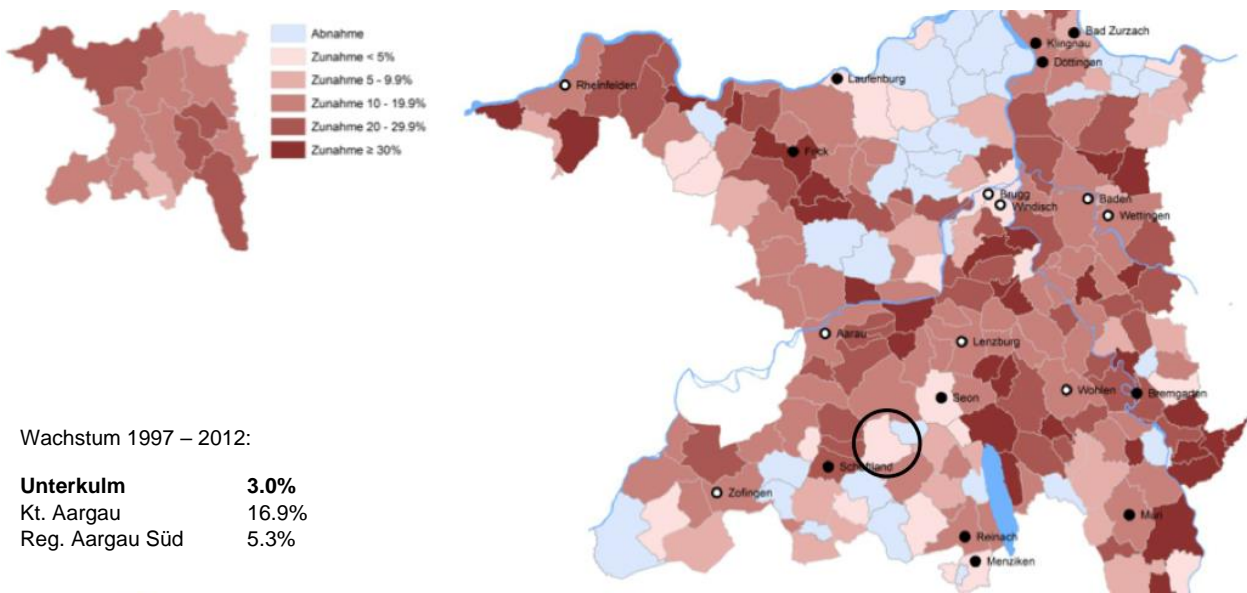
- Siedlungen gegen innen verdichten: Überprüfung der Bauzonen
- Dorfkerne verschönern und ansprechender gestalten
- Förderung von hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen
- Läden in den Ortskernen fördern: Standorte aufwerten (Zugänge, Parkierung und Aussenräume)
- Standortgunst für Industrie und Gewerbe erhöhen: Zonenplanung optimieren, Erweiterungsmöglichkeiten vorsehen
- aktive Baulandpolitik betreiben, Land baureif machen
- Infrastruktur Wynentalbahn ausbauen
- kommunale Anbindung an das Wanderweg- und Radroutennetz verbessern und ausbauen, Netzlücken schliessen
- bessere Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- erstellen eines Turms "Hochwacht Unterkulm": Projekt einleiten, Ersatz der heutigen Sendeanlage (Projektstudie erarbeiten).

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%

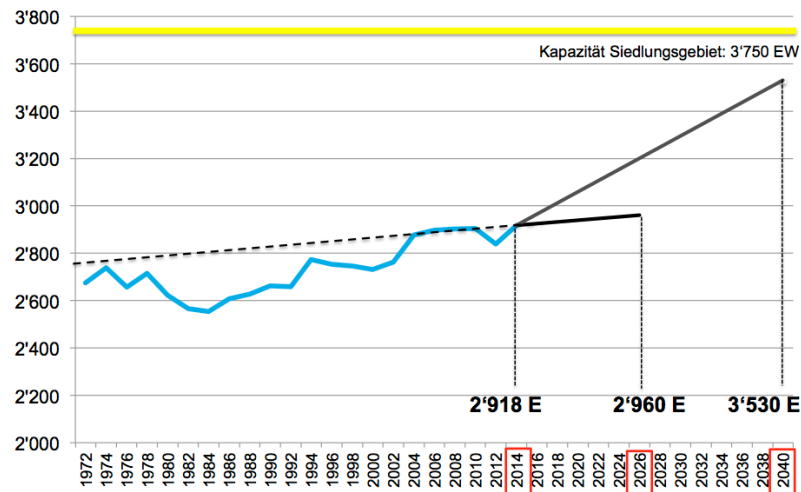
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1997 und 2012 nach Gemeinden in Prozent der Bevölkerung von 1997 (Quelle: Raumbewachung Kanton Aargau, Juli 2013)

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)

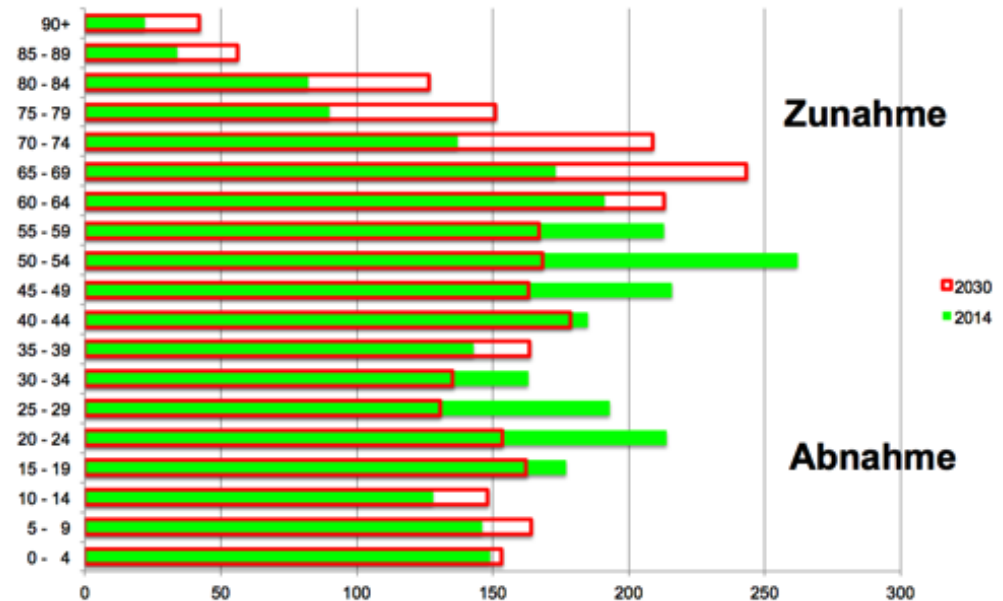


3.1.2 Demografischer Wandel

Starke Zunahme der Anzahl älterer 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 250 Mitarbeitenden (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) sind in 31 Betrieben rund 80 Arbeitnehmende beschäftigt.

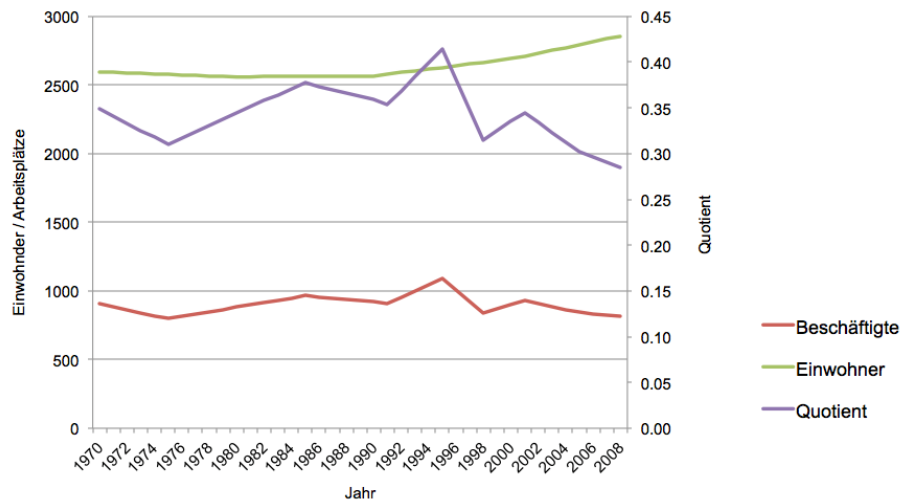


Abb. 10: links: Entwicklung der Arbeitsplätze in Unterkulm (Quelle: Betriebszählung 2008, Bundesamt für Statistik)

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 Bauzonen dimensionierung 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 nicht überbauten 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, Raumbewachung 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.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In Unterkulm befindet sich ein Kreisschulstandort des oberen und mittleren Wynentals. Deren Organisation wird zurzeit in einer Arbeitsgruppe überarbeitet, diesbezügliche Resultate liegen noch nicht vor. Die Gemeinde Unterkulm vermutet mittelfristig keine Notwendigkeit für einen Ausbau der Schule.

Nach heutigem Zonenbestand wäre beim Oberstufenschulhaus ein Ausbau möglich, bei der Unterstufe nur durch einen Verzicht auf eines der bestehenden Fussballfelder. Bevor genauere Aussagen zur Zonenkapazität bzw. zu einem entsprechenden Bedarf an neuer ÖBA-Zone getätigt werden können, sind die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe abzuwarten.

Arbeitszonen

In Unterkulm sind im Besonderen drei Gebiete mit rein gewerblicher Nutzung vorhanden:

- Arbeitsgebiet **Feldmatte**: die kürzlich genehmigte Teilrevision Feldmatte wurde in Abstimmung mit dem angrenzenden Arbeitsgebiet der Nachbargemeinde Teufental erarbeitet. Das Gebiet verfügt über Reserven für gewerbliche Nutzungen.
- Arbeitsgebiet **Hüenergasse**: wird durch die KWC AG bereits voll ausgenutzt, es bestehen wenig Reserven zur Betriebserweiterung.
- Arbeitsgebiet **Böölerstrasse**: wird gemäss Entwicklungskonzept 2035+ als Gebiet mit mittlerer Dichte bezeichnet. Um dieses Entwicklungsziel zu erreichen, soll das Gebiet von reiner Arbeitszone in eine Mischzone umgezont werden, um zukünftig auch Wohnnutzung zu ermöglichen.

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:

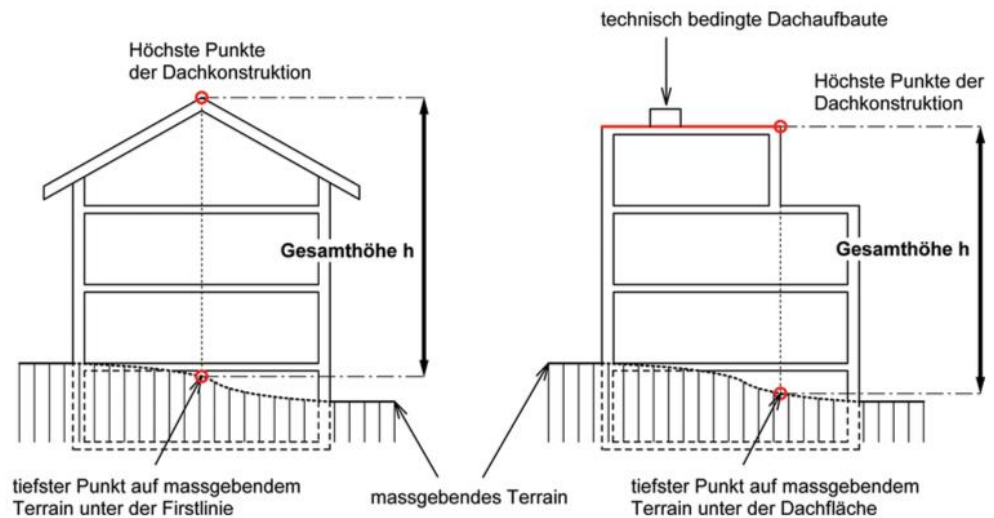
Gesamthöhe:

Die Gesamthöhe ist der grösste 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 tiefsten Punkt 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 eine grössere Gesamthöhe aufweisen müssen um die gleiche Nutzfläche zu generieren wie Bauten mit Flachdächern, wird in § 11 BNO_{neu} für Flachdächer eine um 1 m niedrigere Gesamthöhe festgesetzt. Für Schrägdächer bleiben die Masse gleich wie bisher.

3.4 Ortsbild und Siedlungsqualität

Der § 3 BNO formuliert die Planungsgrundsätze der Gemeinde Unterkulm an eine hohe Siedlungsqualität: *"Der Siedlungsausbau und die Siedlungsverdichtung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich:*

- *der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern,*
- *der Aufwertung von Aussenräumen,*
- *der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen.*

Dem Ziel einer guten Siedlungsqualität wird in der BNO mit verschiedenen Massnahmen begegnet. Für grössere Gebiete wird eine GP-Pflicht festgesetzt, welche konkrete Zielvorgaben beinhalten. Massnahmen zur Innenentwicklung werden an qualitative Vorgaben gekoppelt. Zudem werden spezifische Bestimmungen zur Dach- und Aussenraumgestaltung erlassen. Generell haben sich Bauten so in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Umsetzung des ISOS in der Nutzungsplanung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS attestiert dem Ortsbild von Unterkulm eine lokale Bedeutung (vgl. Kap. 2.3.1). Es bildet die Grundlage für die Festsetzung von Bauzonen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild. Die Kernzone von Unterkulm entspricht weitestgehend dem Gebiet 1 des ISOS, für welches das Erhaltungsziel C, erhalten des ursprünglichen Charakters, festgehalten wurde.

Die BNO legt fest, dass der Gemeinderat in der Kernzone fallweise die geltenden Abstände, Parkplätze und Kinderspielplätze festlegt. Dies mit dem Ziel eines gut gestalteten Ortsbildes. Umbauten und Erneuerungen haben den Anforderungen der Ortsbildgestaltung zu genügen. Mit der Möglichkeit zur Einholung eines Fachgutachtens kann die erwünschte Qualität nachweislich eingefordert werden. Dabei ist zur Beurteilung des Bauvorhabens hinsichtlich Einpassung ins Ortsbild und Berücksichtigung der historischen Elemente das ISOS beizuziehen.

3.5 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 Kantonebene 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.

3.5.1 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.

3.5.2 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 WA3 (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 WA3 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 zur Anwendung kommt, wird ersatzlos gestrichen. Stattdessen gelten neu in den Zonen W2, W3 und WG3 grosszügig definierte maximale Gebäudelängen (W2: 30 m, W3/WA3 40 m), welche nicht überschritten werden dürfen.

3.5.3 Verdichtete Bauweise gemäss § 36 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 § 36 Abs. 5 BNO genannten Kriterien 3-geschossige Bauten (ohne Attika- oder Dachgeschoss) erstellt werden können.

3.5.4 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 aufgezoniert und der WG3 zugewiesen. An anderen Stellen, wo keine gewerbliche Nutzung besteht oder diese zukünftig nicht erwünscht sind, werden die Flächen reinen Wohnzonen zugewiesen.

3.5.5 Weitere Massnahmen und Anreize zur Siedlungsentwicklung

Nachweis der zonengemässen
Überbauung

Wird ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt oder wird der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht, 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.

3.6 Ein- / Auszonungen

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird die Verteilung des Siedlungsgebietes an mehreren Orten angepasst (vgl. Ziff. 4.2). Aufgrund der Überkapazität an Bauzone der Gemeinde Unterkulm, mit Blick auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre, wird das Total der Siedlungsfläche erheblich reduziert (vgl. Kap. 4.2.3).

Geprüfte Auszonungen

Nach einheitlichen Kriterien (Distanz zum Siedlungsrand, Bebaubarkeit, Topografie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc.) wurde geprüft, welche Grundstücke sich für eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone eignen (vgl. nachstehende Abbildung mit Überprüfung, Entscheid und Begründung).

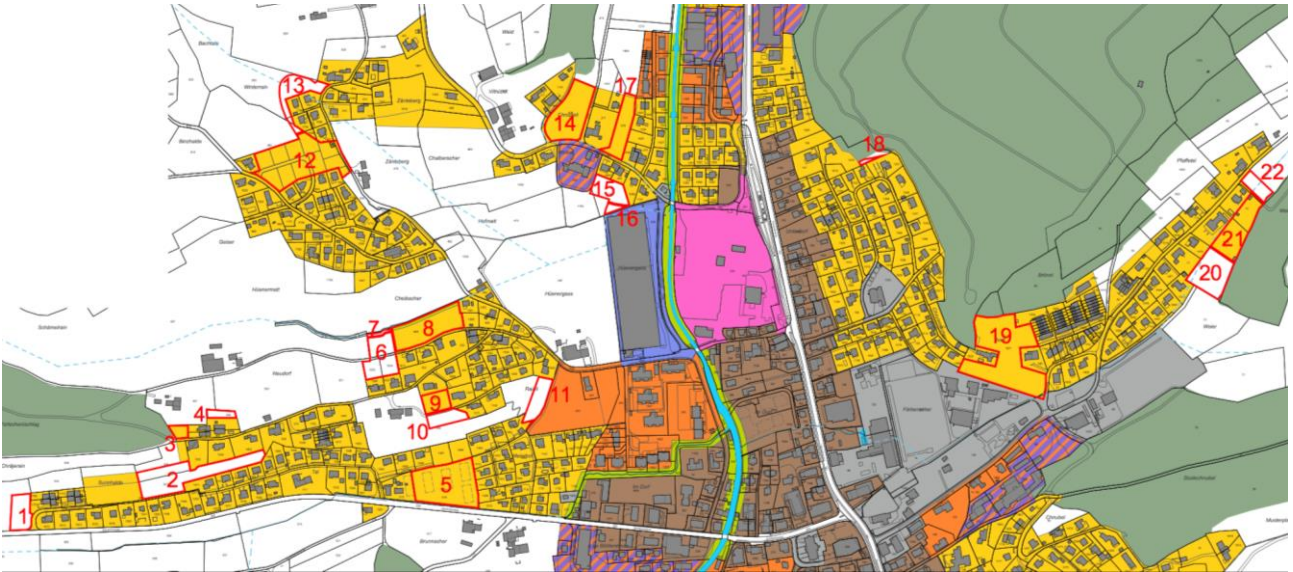


Abb. 14: Geprüfte Auszonungen in Unterkulm (Quelle: PLANAR, 2017)

Gebiet Nr.	Entscheid Auszonung	Begründung (vgl. Kap. 4.2.1)	Bezeichnung im Änderungsplan
1	nein	Bereits Investitionen in Erschliessung getätigt.	-
2	ja	Hanglage erschwert zweckmässige und wirtschaftliche Bebauung.	A16
3	Nein (teilw.)	Über dieses Grundstück verläuft die Zufahrt zur Nachbarparzelle Nr. 499.	-
4	ja	Dieser Teil der Parzelle ist unbebaut, für Bebauung ungeeignet (Hanglage, Geometrie Parzelle, Zugänglichkeit etc.)	A11
5	nein	Bauvorhaben bestehend (bereits im Bau).	-
6/7	ja	Unbebaut, aufgrund Hanglage kaum für Bebauung geeignet	A12
8	nein	Vollständig erschlossen (Zufahrt und Werkleitungen)	-
9	nein	Grundstück gefangen zwischen Baugebiet und Strasse	-
10	ja	Schwierige Erschliessungssituation (nur über private Hofzufahrt möglich), exponierte, für Ortsbild wichtige Hangkante	A9
11	ja		A8
12	nein	Rechtskräftiger Erschliessungsplan vorhanden	-
13	ja	Überbaubarkeit aufgrund eingedoltem Gewässer und Parz.-Struktur nur beschränkt gegeben. Zonenabgrenzung nicht mehr sachgerecht (basiert auf nicht realisiertem Erschliessungsprojekt).	A1

14	nein	GP-Pflicht vorgesehen, Entwicklungsgebiet und gute Wohnlage (vgl. Entwicklungskonzept 2035+).	-
15	ja	Zonenabgrenzung basiert auf nie realisiertem Erschliessungsprojekt, dessen Realisierbarkeit nicht mehr gegeben ist. Flächen können in geraumer Zeit nicht zweckmässig erschlossen werden.	A2
16	ja		A3
17	nein	Auszonung generiert Lücke in Bauzone (geschlossenes Siedlungsbild anstreben)	-
18	ja	Bereinigung Zonengrenze: Teilstück zwischen Wohnquartier und Wald nicht zweckmässig bebaubar.	A13
19	nein	Erschliessung bereits geregelt, GP-Pflicht vorgesehen	-
20	ja	Schwierige Erschliessungssituation, sachgerechte Überbaubarkeit aufgrund eingedolter Gewässer fraglich.	A7
21	nein	Rückwärtiger Teil der Grundstücke wird als Gartenanlage genutzt	-
22	ja	Schwierige Erschliessungssituation, sachgerechte Überbaubarkeit aufgrund eingedolter Gewässer fraglich. Zudem Lage am Waldrand (Beschattung).	A14

Tab. 1: Beurteilung der geprüften Auszonungen (Quelle: PLANAR, 2017)

Anpassung des Siedlungsgebiets

Daneben sind einerseits Korrekturen bei der Abgrenzung des Siedlungsgebietes erforderlich, dies aufgrund neuerer und genauerer Grundlagen der amtlichen Vermessung (AV-Daten). Zudem werden an Lagen, wo eine zweckmässige Erschliessung unklar oder problematisch ist, Flächen ausgezont und mit besser gelegenen oder bereits erschlossenen Gebieten kompensiert. Diese Anpassungen sind flächenmässig im Blick auf die Reduktion des Gesamttotals von untergeordneter Bedeutung.

3.7 Umzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision werden grössere Flächen des Siedlungsgebietes einer anderen Zone zugewiesen. 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).

3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Zentrales Instrument zur Abstimmung von Siedlungsgebiet und Verkehrsentwicklung bildet der im November 2014 genehmigte Kommunale Gesamtplan Verkehr. Darin werden Ziele formuliert und daraus konkrete Massnahmen abgeleitet.

In der Nutzungsplanung wurden die Erkenntnisse des KGV folgendermassen umgesetzt:

- In den Entwicklungsgebieten sind eine effiziente Erschliessung und Parkierung eine Grundvoraussetzung für die nachhaltige Entwicklung. In der BNO (§§ 5 ff) wurden deshalb in den Zielformulierungen aller Gestaltungsplangebiete folgende Voraussetzungen festgelegt: Eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen, teilweise die unterirdische Anordnung der Pflichtparkplätze, gute Durchlässigkeit und teils Schaffung von öffentlichen Verbindungsachsen (bspw. Fussweg / Veloroute im Mülimatt) usw.
- In § 8 BNO wurden für das KWC-Areal, gestützt auf das Siegerprojekt des 2014 durchgeführten Studienauftrags, konkrete Vorgaben zur Erschliessung und Parkierung gemacht. Weiter ist das Mobilitätskonzept zwingend zu berücksichtigen, und in Zusammenarbeit mit der Behörde ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen.
- § 36 lässt unter gewissen Voraussetzungen eine höhere Ausnützung in den Zonen W2, W3 und WA3 zu. Eine dieser Voraussetzungen ist u.a. eine rationelle Parkierung.

Hinsichtlich des Parkierungskonzepts Zentrum (Massnahmenbereich B2, KGV) wurden keine spezifischen Bestimmungen hinsichtlich einer Parkraumbewirtschaftung auf privatem Grund in die BNO aufgenommen. Dafür sind die Erarbeitung eines Parkplatzkonzepts und weitergehende Abklärungen erforderlich, die nötigen Anpassungen der BNO sollen zu gegebenem Zeitpunkt vorgenommen werden.

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.

Gebiete mit hohem Innenentwicklungspotenzial

Lediglich in Gebieten, wo eine Entwicklung konzentriert angestossen wird, können sich die Verkehrsströme spürbar verändern. Insbesondere bei der Entwicklung der grösseren Gestaltungsplan-Areale wird diese Thematik als integraler Bestandteil der angestrebten Folgeplanung abzuhandeln sein. Die wichtigsten Entwicklungsgebiete und Ihr Erschliessungsstatus:

- Gebiet Juch: Erschliessungsplanung mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan bereits vorliegend
- Gebiet Mülimatt: ist heute nur teilweise erschlossen. die GP-Pflicht bezweckt in den Zielsetzungen in der BNO die Anbindung an das bestehende Strassennetz, insb. eine Nord-Süd-Achse zwischen Gerbergasse und Rigistrasse für Velo und MIV sowie eine Ost-West-Anbindung an die Kreuzstrasse
- Gebiete Sonnhalde, Rainli, Cheibacher, Binzacher und Chnübeli: Diese Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial sind heute bereits vollständig erschlossen
- Gewerbegebiet Feldmatten: wird gemäss genehmigtem Erschliessungsplan der Gemeinde Teufenthal erschlossen
- Gewerbegebiet Unterzaug: Haupterschliessung vorhanden, Planung der Feinerschliessung hat im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zu erfolgen
- Gebiet Zänteberg: teilweise erschlossen, die Grundidee für ein Erschliessungskonzept (Konzeptstudie, Bodmer Bauing. AG, 2013) liegt bereits vor (vgl. nachstehende Grafik).

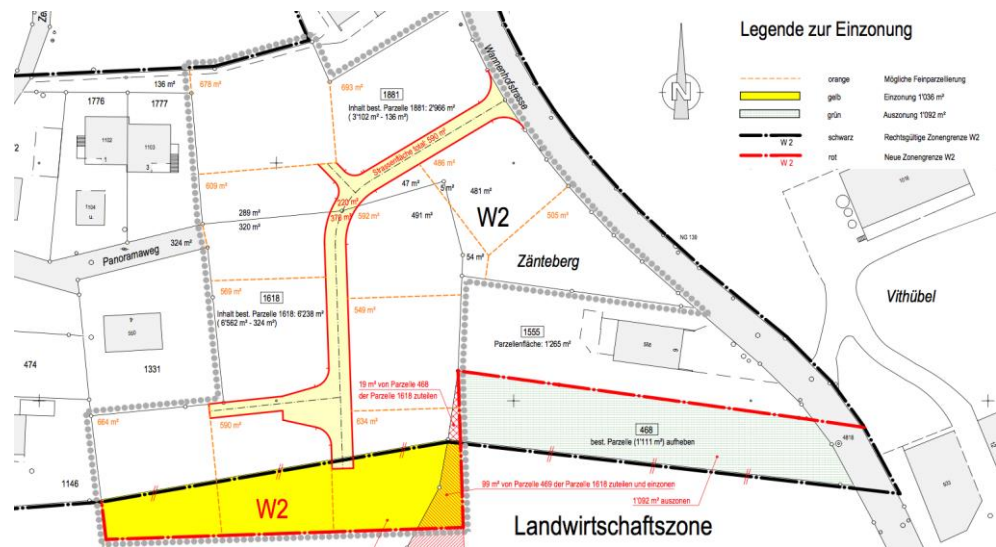


Abb. 15: Konzeptstudie
Wannenhofstrasse
(Quelle: Bodmer
Bauingenieure AG, 2013)

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 aufgezonnte Gebiete direkt ans Kulturland stossen, sind sie mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, wodurch auch ein schonender Umgang mit dem Siedlungsrand umgesetzt werden kann.

3.9 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. 16: Regelung zu Verkaufsnutzungen im Kantonalen Richtplan (Quelle: Muster-BNO, 2014)

	Kern- und Zentrumsgebiete in urbanen Entwicklungsräumen oder in ländlichen Zentren	Übrige Gebiete / ESP
Kleine Verkaufsnutzungen - NLF < 500 m ²	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:	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.
Mittelgrosse Verkaufsnutzungen - NLF 500 - 3000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> das Ausmass, die Auswirkungen des Verkehrs usw. dies erfordern; 	Vorgabe Richtplan: "Konkrete Aussage in den Zonenvorschriften erforderlich" BNO / Zonenplan: Lage, Nutzung und Ausmass sind gebietsspezifisch bezeichnen.
Nutzungen mit hohem Personenverkehr - NLF > 3000m ² - > 300 Parkfelder - DTV > 300 PW	<ul style="list-style-type: none"> nur eine eigentumsverbindliche Regelung der zulässigen Nutzung Klarheit schafft. 	Vorgabe Richtplan: Vorgängiges "Richtplanverfahren notwendig" (ausser in ESP mit entspr. Vorrangnutzung) BNO / Zonenplan: Lage, Nutzung und Ausmass sind gebietsspezifisch zu bezeichnen.

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 festgesetzt, 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 Coop bewilligt werden können (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. Die Bauverwaltung Unterkulm schätzt, dass durchschnittlich 400 Fahrzeuge pro Verkaufstag oder 800 Zu- und Wegfahrten täglich entstehen. Die Anlieferungen werden auf 10 Zu- und Wegfahrten pro Tag geschätzt, das Personal generiert rund 12 Fahrten pro Tag. Aus diesen Fahrtenzahlen sind keine problematischen Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

3.10 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 grundeigentümergebundenen 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).

3.10.1 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 (2'651'157 / 1'240'191)		x
2	Stadthalterhaus (um 1630)	Böhlerstrasse 5 (2'650'885 / 1'240'155)		x
3	Gemeindehaus (um 1800)	Hauptstrasse 22 (2'651'166 / 1'240'147)		x
4	Landhaus Lindenhof (1778)	Gerbergasse 8 (2'650'934 / 1'240'037)		X

3.10.2 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 pragmatischen 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 (2'651'204 / 1'240'198)		x
903	Schulhaus (1841–1843)	Hauptstrasse 28 (2'651'094 / 1'240'281)		x
904	Türgewände (1804)	Wannenhofstrasse 33 (2'649'453 / 1'241'864)	x	
905	Bäuerlicher Vielzweckbau (1801)	Wannenhof 33 (2'64'9436 / 1'241'768)	x	
907	Wohnhaus (1825)	Untere Neudorfstrasse 18 (2'650'206 / 1'240'419)	x	
908	Kosthaus (um 1820; Anbau 1867)	Gerbergasse 2 (2'650'906 / 1'240'099)		x
909	Wohn- und Geschäftshaus (1906)	Hauptstrasse 15 (2'651'182 / 1'240'008)		x
910	Wohnhaus (1907)	Kirchenfeldstrasse 2 (2'651'182 / 1'239'852)		x
912	Wandbild Schulhaus	Hauptstrasse 30		x

	(1939)	(2'651'154 / 1'240'319)		
913	Schulhaus Wannenhof (1831)	Wannenhof (2'649'220 / 1'241'704)	x	
914	Bäuerlicher Vielzweckbau (früher 19. Jahrhundert)	Steinbergstrasse 42 (2'652'203 / 1'240'851)	x	
915A	Mühlengebäude KWC-Areal (1852)	Hauptstrasse 57 (2'650'923 / 1'240'573)		x
915C	Giessereigebäude KWC-Areal (1896)	Hauptstrasse 57 (2'650'949 / 1'240'590)		x
916	Nebengebäude Kosthaus	Gerbergasse 2 (2'650'902 / 1'240'087)		x

Nicht aufgenommenes Objekt

Das Wohnhaus im Chalet-Stil an der Kirchenfeldstrasse 6 (UKU911) entspricht nicht dem historisch gesicherten, ortstypischen Baustil in Unterkulm, weshalb dieses Gebäude nicht primär als historischer Zeitzeuge einer wichtigen baugeschichtlichen Epoche in Unterkulm verstanden werden kann. Aus diesem Grund verzichtet der Gemeinderat bewusst auf einen entsprechenden Substanzschutz.

3.10.3 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 drei Grenzsteine und einen Wasserstollen – festzusetzen. Die Objekte sind neu im Kulturlandplan bezeichnet.

Nr.	Objekt	Adresse (Koordinaten)	KLP	BZP
9.01	Grenzstein	Uf em Durnig (2'648'921 / 1'239'419)	x	
9.02	Grenzstein	Galgenmoos (2'649'428 / 1'239'430)	x	
9.03	Grenzstein	Musterplatz (2'651'718 / 1'240'142)	x	
9.04	Wasserstollen	Rosenweg 9 (2'651'344 / 1'240'081)		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.

3.11 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 Auf-führung 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 Nut-zungsplanung erhalten die Objekte einen grundeigentümergebundenen, dauerhaf-ten Schutz.
Einzelbäume	Die geschützten Einzelbäume gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan wurden bei der Überarbeitung des Inventars Natur und Landschaft 2013 nicht im Detail über-prüft. 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) berücksich-tigt.

3.12 Schutzzonen im Kulturland und Wald

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

Magerwiesenzone	Von den bestehenden 9 Magerwiesen gemäss Kantonalem Richtplan werden 7 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 (LSZ) soll die schützenswerte Landschaft erhalten bleiben, ausserdem wird die Landschaften von kantonomer Bedeutung (gem. kant. Richtplan) stufengerecht in der Nutzungsplanung um-gesetzt. Insgesamt 19 aktive landwirtschaftliche Betriebe sind mit einem "Sied-lungsei" von der LSZ ausgenommen, um deren angemessene Entwicklung im Rahmen der Zonenkonformität (Landwirtschaftszone) zu gewährleisten. Zusätzlich zur Landschaft von kantonomer Bedeutung wurden die Gebiete "Bärnhaldematt ", Heurütermatte" und "Grossmatt" (Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan) mit einer LSZ belegt. Die Parzelle des bestehenden Landwirtschaftsbe-triebes (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 Landschafts-schutzzone 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.

Wildtierkorridor im Gebiet Balzacher/Wässrig

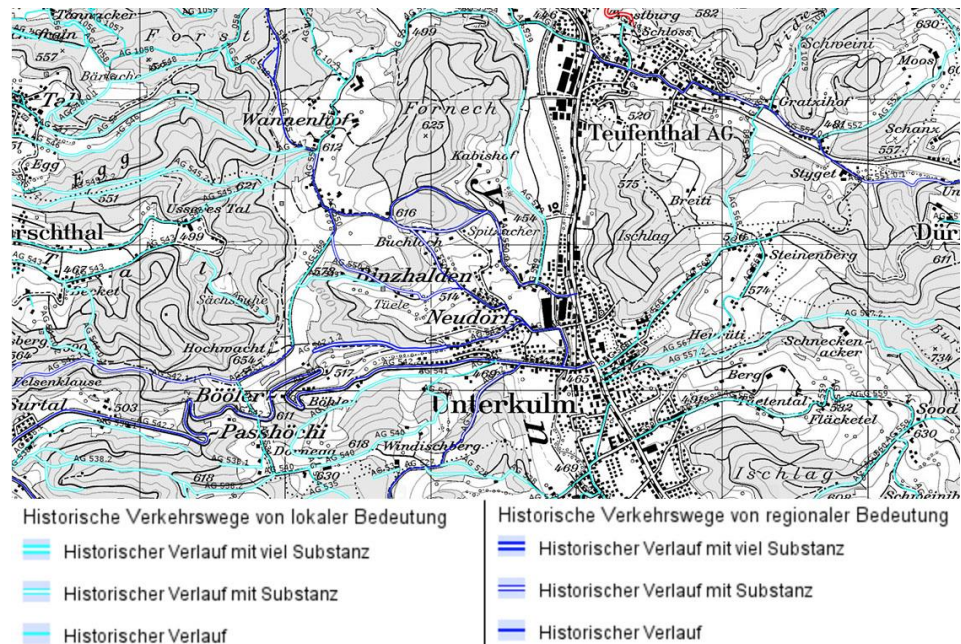
Im Gebiet Balzacher/Wässrig befindet sich ein Teil des nationalen Wildtierkorridors AG 7 "Gränichen" auf Unterkulmer Gemeindegebiet. Der Wildtierkorridor wird überlagernd im Kulturlandplan festgesetzt, zur einheitlichen Umsetzung wurde die entsprechend bezeichnete Fläche im Kulturlandplan mit der Gemeinde Oberkulm abgeglichen. Der neu in die BNO aufgenommene Paragraph 26 "Wildtierkorridor" bezweckt die Durchgängigkeit für den Wildwechsel.

3.13 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. 17: 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.

3.14 Hochwasserschutz

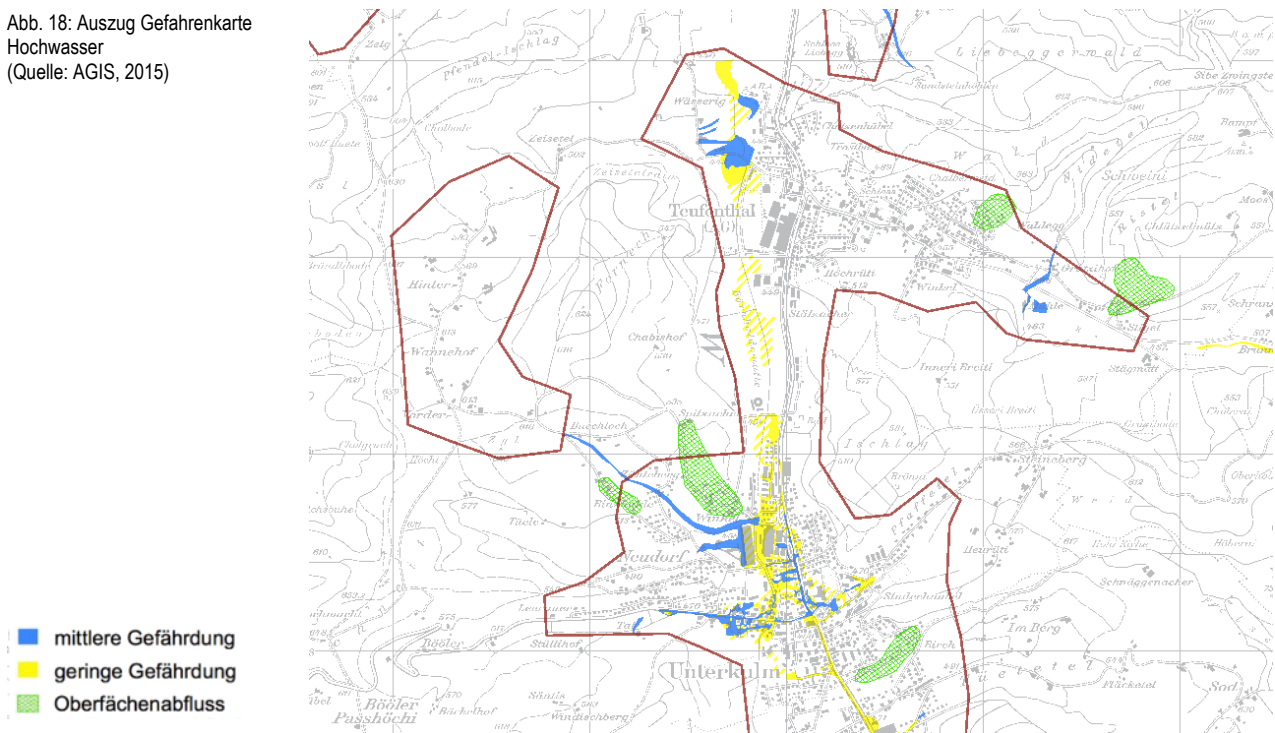
Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gefahrenkarte

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Die Gefahrenkarte weist 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. Damit werden Massnahmen im Umgang mit empfindlichen Nutzungen und umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere in Untergeschossen, festgesetzt.

Abb. 18: Auszug Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS, 2015)



Hochwassergefährdete Gebiete im Kulturland

Für hochwassergefährdete Gebiete ausserhalb der Bauzone werden in der BNO Bestimmungen aufgenommen, welche die Anforderungen an das Bauen in diesen Gebieten definiert (§ 29 BNO_{neu}).

Oberflächenwasserschutz

In Hang- und Muldenlagen kann bei Extremereignissen eine Gefährdung von Hangwasser ausgehen (grün schraffierte Flächen gemäss Abb. 18). Aus diesem Grund sind bei Bauvorhaben in gefährdeten Gebieten diesbezügliche Massnahmen zu treffen, z.B. die Erhöhung von Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Lichtschächte usw. Die Baubewilligungsbehörde weist im Baugesuchverfahren auf diese Gefährdung hin und kann, wenn nötig, eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Eine entsprechende Bestimmung findet sich in § 31 BNO_{neu}.

3.15 Gewässerräume

Neue übergeordnete gesetzliche Grundlage	Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 1. Januar 2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 1. Juni 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 kantonalen Stelle	<p>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 einheitlich für alle Bereiche der Wyna übernommen, wo ein Gewässerraum festgelegt werden muss. 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.</p> <p>Die kantonale fachliche Stellungnahme vom 23. August 2017 führt aus, dass der Lauf der Wyna in der kantonalen Fachkarte Gewässerraum nördlich des Siedlungsgebiets als Gewässer mit hohem Nutzen für eine Revitalisierung bezeichnet worden ist. Nach der Besprechung vom 26. August 2016 wurde bekannt, dass ein Vorprojekt (Variantenstudium) für die Revitalisierung und Längsvernetzung der Wyna zwischen Unterkulm und Teufenthal vorliegt. Als nächsten Schritt plant die Sektion Wasserbau, Landerwerbsverhandlungen mit den Grundeigentümern anzustossen. Vor diesem Hintergrund wird für diesen Teil der Wyna kein definitiver Gewässerraum festgelegt. Gemäss Vereinbarung mit dem Kanton wird im Kulturlandplan festgelegt, dass in diesem Bereich bis zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen des definitiven Wasserbauprojekts die Vorgaben des übergeordneten Rechts gelten.</p>

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.

Festlegung Gewässerraum übrige Gewässer

Für die übrigen Gewässer auf Gemeindegebiet werden die Gewässerräume in der BNO Bestimmung "Gewässerraum übrige Gewässer" festgelegt. In der BNO wird zudem der Schutzzweck der Gewässerzone erläutert.

- Für die übrigen, natürlichen Gewässer gelten die Vorschriften gemäss § 127 Abs. 1 lit. b) BauG. Innerhalb der Bauzone kommt ein Uferstreifen von 6 m zu Anwendung. Ausserhalb der Bauzone umfasst der gesamte Gewässerraum 11 m.
- Für eingedolte Gewässer gelten die Vorschriften gemäss § 127 Abs. 1 lit. c) BauG und somit ein Uferstreifen von 6 m Breite.

Ausnützung innerhalb der Gewässerraumzone kann transferiert werden

Die Gewässerraumzone wird als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Damit kommt es innerhalb der Bauzonen nicht zu einer materiellen Enteignung, da die Ausnützung der betroffenen Flächen auf die bebaubaren Bereiche von Grundstücken transferiert werden kann.

3.16 Mehrwertausgleich

Mehrwertabgabesatz von 20 %

Gemäss § 28a BauG ist für Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Die Gemeinde Unterkulm verzichtet auf eine Erhöhung, damit gelten die kantonal festgelegten 20 %.

Auch zukünftig und hinsichtlich der anzustrebenden Innenentwicklung steht die Gemeinde Unterkulm vor vielfältigen Herausforderungen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass nebst der rein planerischen Umsetzungsebene (Planungsinstrumente) für die Verwirklichung der siedlungs- und landschaftsplanerischen Zielsetzungen seit jeher auch projekthafte Massnahmen ergriffen und umgesetzt werden müssen (essentielle Ergänzung zum planerischen Teil, z.B. Gebietsentwicklungen, Gestaltungskonzepte, ökologisch motivierte Ausgleichsmassnahmen, Schutzabsichten usw.). Solche Projekte können zukünftig mit der zweckgebundenen Mehrwertabgabe mitfinanziert werden. Die Gemeinde erachtet es als richtig und wichtig, dass diejenigen, die durch Einzonungen einen erheblichen Mehrnutzen erfahren, indirekt einen Beitrag an die Gemeinkosten der Innenentwicklung leisten.

Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. 321'431.- zu rechnen, wovon Fr. 160'715.50 der Gemeinde und Fr. 160'715.50 dem Kanton zustehen.

3.17 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

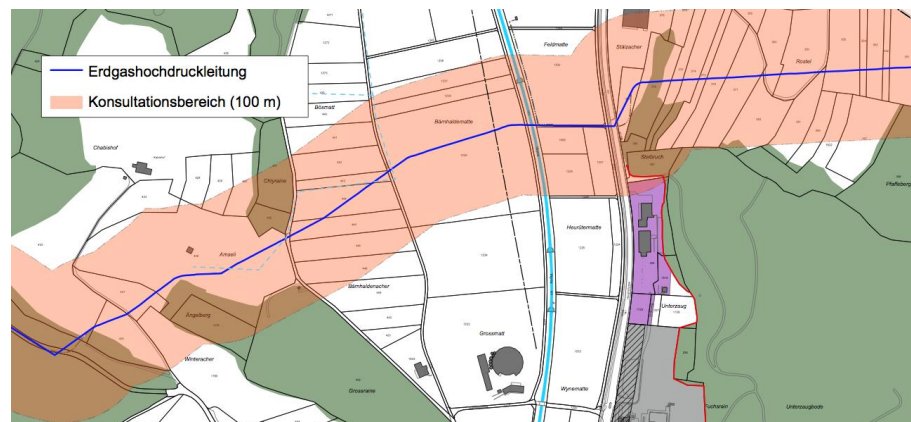
Gemäss dem angestrebten "Kaskadenmodell" sollen Mobilfunkantennen in Unterkulm, welche als solche visuell erkennbar sind, prioritär in den Arbeitszonen (A1/A2) und in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) errichtet werden. In zweiter Priorität können solche in Mischzonen (K/Z/WA3) und schliesslich 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).

3.18 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 Störfalles führen, kann auf weitergehende Massnahmen verzichtet werden (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: 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 in den Änderungsplänen «Interventionen» und «Bauzonenabgrenzung» 1:2'500 ersichtlich. Sie zeigen alle geplanten Um-, Aus- und Einzonungen der Bauzonen sowie die Korrekturen.

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 rund 0.56 ha Land an besser geeigneter Lage neu eingezont. Ausgezont werden 2.37 ha. Korrekturen an der Bauzonenabgrenzung aufgrund der genaueren Daten der Amtlichen Vermessung und der neuen Waldfeststellung führen zur Zunahme des Siedlungsgebiets von 0.33 ha. Unter Berücksichtigung weiterer Umzonungen (bspw. Umzonung eingezonter Flächen im Strassenraum zu Verkehrsfläche) ergeben all diese Änderungen insgesamt eine Reduktion der Siedlungsfläche von 1.72 ha.

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

In 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 Ausnahmegewilligung nicht für Bauten genutzt werden, da sie sich innerhalb des Waldabstandes befinden. Durch die Einzonungen wird jedoch (neben der Schaffung von nachvollziehbaren Siedlungsändern) eine bessere Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücke ermöglicht, da die Flächen im Unterabstand zum Wald ausnutzungsberechtigt sind. Die Abgrenzung von Wald und Siedlungsgebiet wird langfristig geklärt.

Anzumerken ist, dass durch die Verwendung der neuen Waldflächen gemäss Waldausscheidung bereits insgesamt rund 1'500 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 behandelt und nicht als Einzonungen oder Auszonungen im eigentlichen Sinne bezeichnet, 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

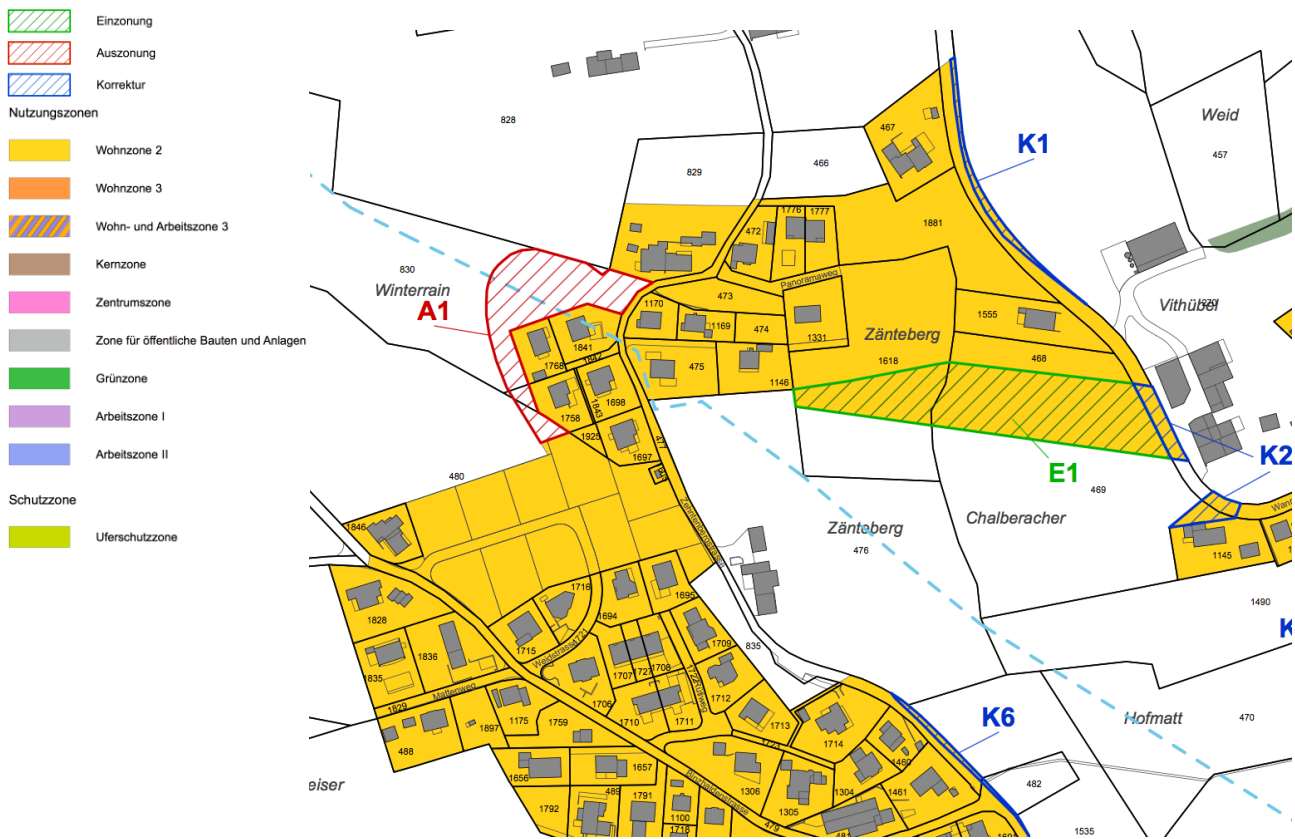


Abb. 20: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Winterrain – Zänteberg – Chalberacher (Quelle: PLANAR 2018)

E1 – Einzonung W2 Chalberacher – Zänteberg (4'402 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. 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.

Das Gebiet Chalberacher soll mit einer Ringstrasse erschlossen werden. Ringstrassen haben bei Bauarbeiten an der Strasse, bei Strassenblockierungen, beim Winterdienst und bei der Kehrrichtentsorgung wesentliche Vorteile gegenüber Stichstrassen.

Das Gebiet muss in die Kanalisation der Wannenhofstrasse entwässert werden. Damit dies aufgrund der Topografie möglich ist, muss die Entwässerungsleitung südlich unterhalb der Parzelle 1555 geführt werden. Damit diese Leitungsführung wirtschaftlich ist und innerhalb der Bauzone liegt, ist südlich unterhalb der Parzelle 1555 die bestehende eingezonte Parzelle mit einer Breite von 13 m bis 14.5 m so zu verbreitern, dass eine Strasse mit beidseitigem Bauland für Wohnhäuser realisiert werden kann. Die Strasse südlich unterhalb der Parzelle 1555 verkürzt den Fussweg zur ÖV-Station Unterkulm Nord erheblich. Zur Sicherung der planerischen Absicht wird eine Gestaltungsplanpflicht in die BNO mit entsprechenden Zielvorgaben aufgenommen.



Abb. 21: Bebauungsstudie
Chalberacher
(Quelle: R. Müller,
24.02.2018)

Die obige Bebauungsstudie orientiert sich an folgenden Überlegungen:

Die nördliche Erschliessungsstrasse mit Anschluss an die Wannenhofstrasse entspricht der Konzeptstudie Bodmer Bauingenieure von 2012. Die Lage der Gebäude soll möglichst entlang der Höhenkurven gewählt werden, um grosse Stützmauern zu vermeiden. In der Weiterentwicklung können diverse Grundstückgruppen zusammengefasst und dichter bebaut werden (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser, im westlichen Areal sind Terrassenhäuser möglich). Gemeinschaftliche Flächen wie Quartierplatz, Begegnungszone mit Baumpflanzung im Strassenareal und weitere Strassenraumgestaltungen sind im Gestaltungsplan zu prüfen und umzusetzen.

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 äusserst attraktiv für mitteldichte Wohnnutzung zu beurteilen.

Massnahme

A1 – Auszonung W2 Winterrain (2'346 m²):

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 (275 m², 409 m² und 152 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

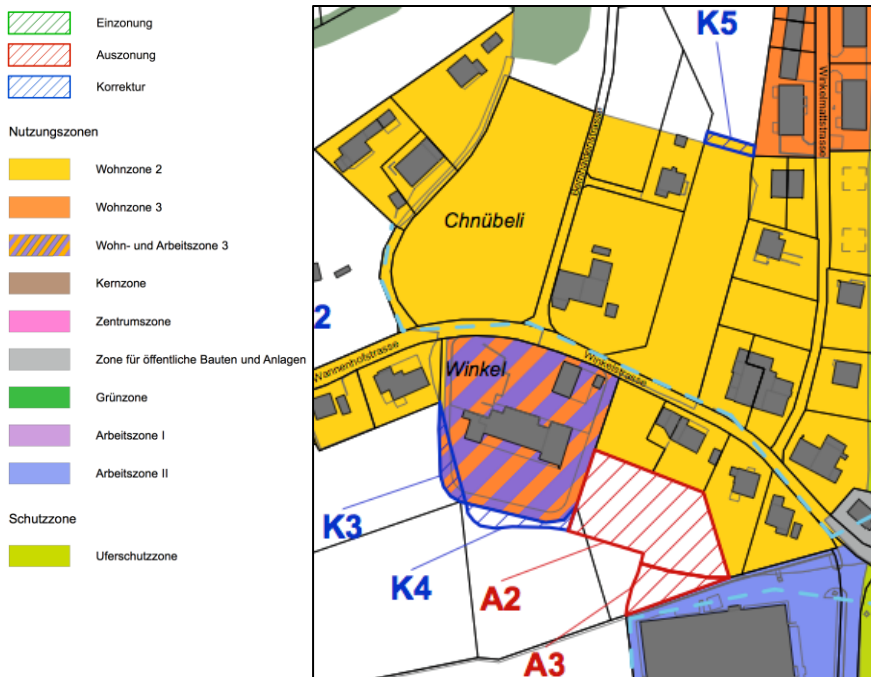


Abb. 22: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Winkel – Chnübeli – Winkelmatte (Quelle: PLANAR 2018)

K3 / K4 – Korrektur WA3 an Parzellengrenze Kat.-Nr. 282 (Auszonung 186 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.

Begründung

Voraussichtlich erfüllen die Flächen die Anforderungen für Fruchtfolgeflächen. 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):

Massnahme

Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an die Parzelle Kat.-Nr. 278.

Begründung

Es soll eine nachvollziehbare Zonenabgrenzung geschaffen werden.

Ein- und Auszonungen Sunnehalde – Neudorf – Böhlerstrasse

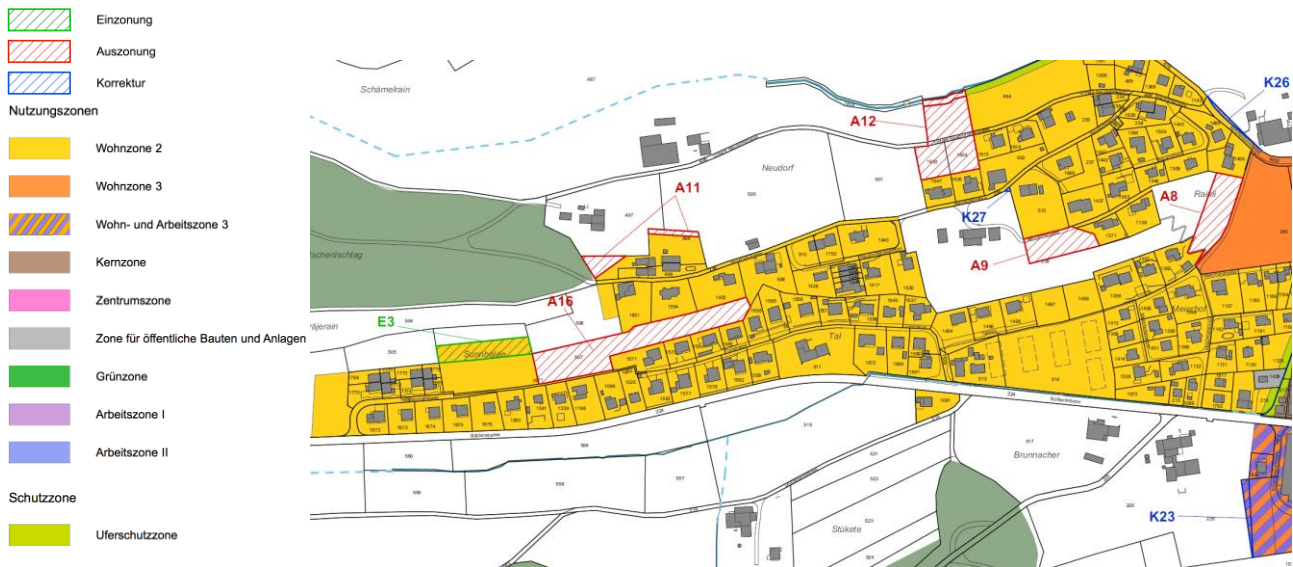


Abb. 23: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Sunnehalde – Neudorf – Böhlerstrasse (Quelle: PLANAR 2019)

E3 – Einzungung W2 Sunnehalde Parzelle Kat.-Nr. 507 (1'242 m²)

Massnahme

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

Begründung

Die Erweiterung der W2 in diesem Bereich ermöglicht eine ausreichende Bautiefe und wirtschaftliche Überbaubarkeit an dieser topographisch schwierigen Lage. Im Sinne einer Kompensation zur Auszonung A16 besteht so ein grösserer Spielraum für die Entwicklung (Bautypologie, Erschliessung, Freiräume) des Gebiets Sunnehalde.

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.

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.

Massnahme	A11 – Auszonung W2 Neudorfstrasse: Parzelle Kat.-Nr. 498 (573 m²) Auszonung der nördlichen und westlichen Restfläche W2 der Parzelle und Zuweisung zur Landwirtschaftszone.
Begründung	Diese beiden Teile der Parzelle Kat.-Nr. 498 sind nicht bebaut und aufgrund der Lage (steiler Nordhang, Geometrie der verbleibenden Bauzonenfläche, problematische Zugänglichkeit) nicht für eine Bebauung geeignet.
Massnahme	A12 – Auszonung W2/US Untere Neudorfstrasse: Parzelle Kat.-Nr. 494/1633/1634 (3'045 m²) Auszonung W2 (2'848 m ²) und US (197 m ²) 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.
Massnahme	A16 – Auszonung W2 Sonnhaldeweg: Parzelle Kat.-Nr. 507 (4'170 m²) Die noch nicht überbauten Bereiche der Wohnzone W2 an der Hanglage sollen in diesem Bereich als Freiraum erhalten bleiben und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
Begründung	Das Grundstück ist einerseits noch nicht bebaut, andererseits erschweren die steile Hanglage sowie Geometrie und Tiefe der Parzelle eine wirtschaftliche und zweckmässige Bebauung.
Massnahme	K23 – Korrektur Zonenabgrenzung WA3 Parz. Kat.-Nrn. 229 (Einzonung 249 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung Wohn- und Arbeitszone 3 an den Verlauf der Parzellengrenze von Grundstück Kat.-Nr. 229.
Begründung	Einzonung der Restfläche zugunsten einer klareren und nachvollziehbaren Zonenabgrenzung.
Massnahme	K26 – Korrektur Zehntenbergstrasse (Einzonung 90 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung der W2 an die Parzellengrenze.
Begründung	Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.
Massnahme	K27 – Korrektur Zonenabgrenzung Parzelle Kat.-Nrn. 239 (Einzonung 9 m²) Zuweisung einer Kleinstfläche der Zufahrtsstrasse zum Grundstück Kat.-Nr. 512 von LWZ zum Siedlungsgebiet (W2).
Begründung	Bereinigung zugunsten eines nachvollziehbaren und klaren Bauzonenverlaufs.

Ein- und Auszonungen Unterkulm Süd

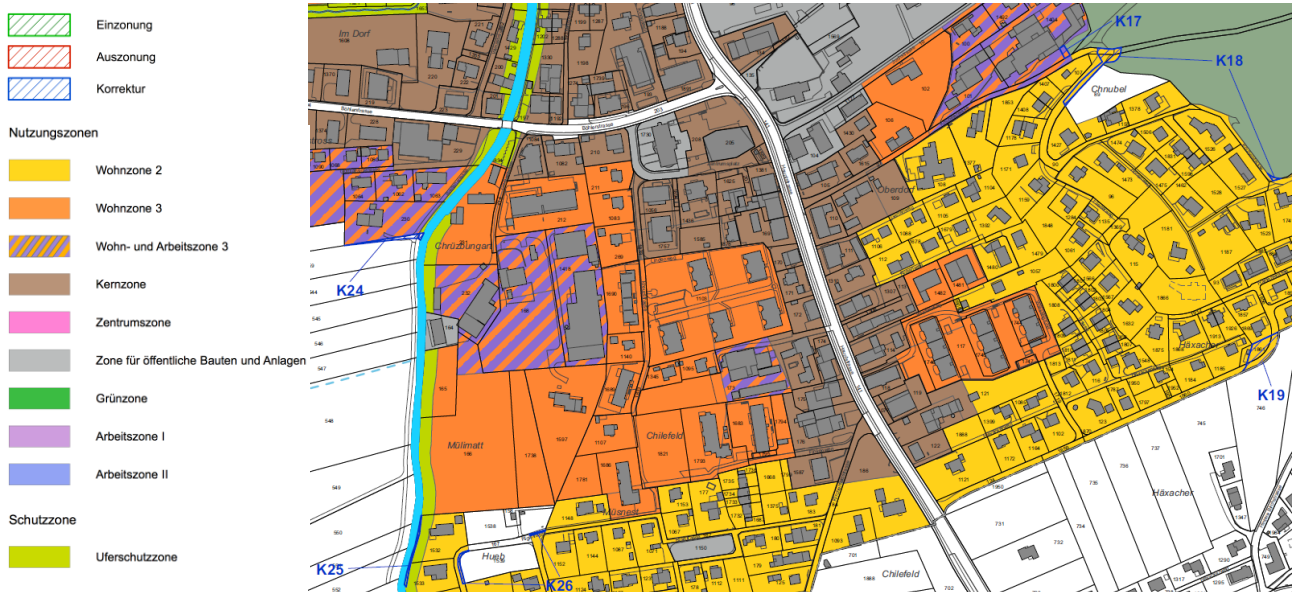


Abb. 24: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Unterkulm Süd (Quelle: PLANAR 2019)

Massnahme	K17 – Korrektur WG3 Parzelle Kat.-Nr. 1404 (Einzonung 46 m²) 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.
Massnahme	K18 – Korrektur W2 Strassenparzelle Knubelstrasse (Einzonung 354 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung an die Strassenparzelle.
Begründung	Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.
Massnahme	K19 – Korrektur W2 Parzelle Haldenstrasse und Parzelle Kat.-Nr. 1861 (Einzonung 431 m²) 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.
Massnahme	K24 – Korrektur Parzelle Kat.-Nr.1059 (Auszonung 102 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung der W2 / US an die Parzellengrenze.
Begründung	Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.
Massnahme	K25 – Korrektur Parzelle Kat.-Nr.1532 und 1588 (Einzonung 73 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung der US an die Parzellengrenze.
Begründung	Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

Massnahme	K26 – Korrektur Parzelle Rigistrasse (Einzonung 66 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung der W2 an die Parzellengrenze.
Begründung	Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.

Ein- und Auszonungen Unterkulm Ost

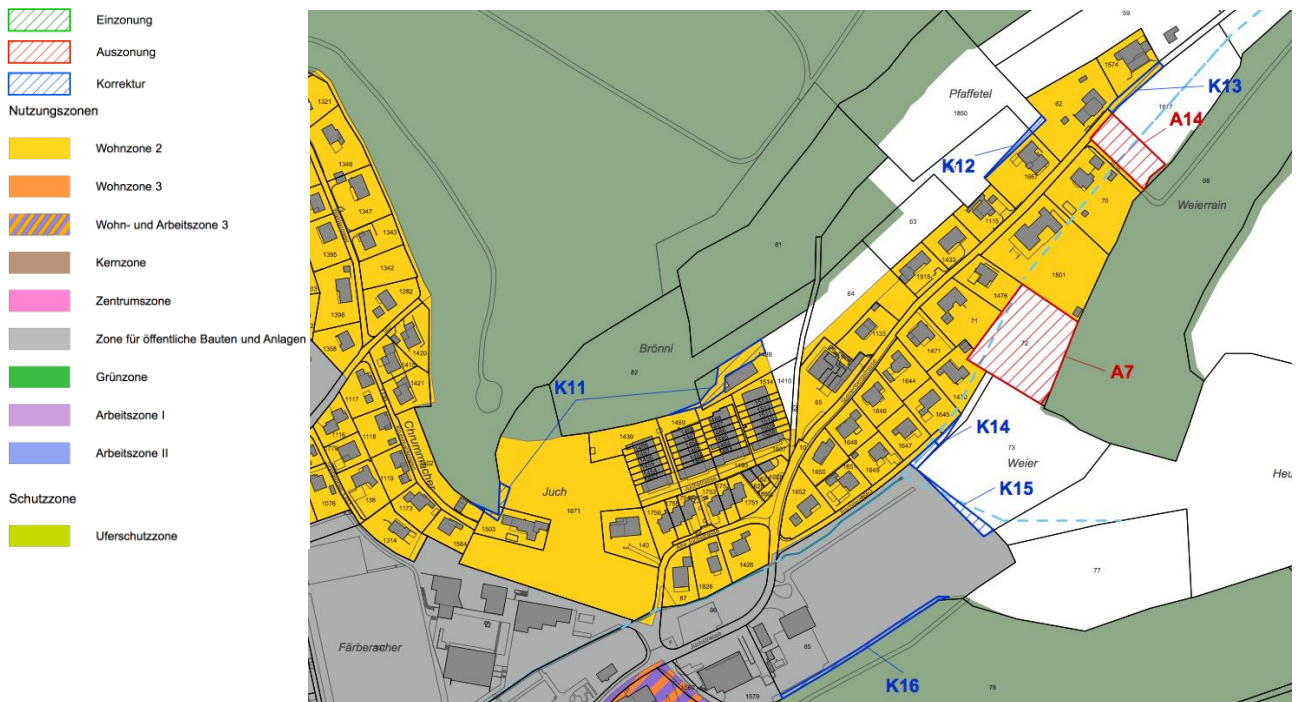


Abb. 25: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Unterkulm Ost
(Quelle: PLANAR 2019)

K11	Korrektur W2 Juch und Brönni (Einzonung 609 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an aktuelle Waldfeststellung.
Massnahme	
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 135 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an Parzellengrenzen.
Massnahme	
Begründung	Schaffung einer klaren (parzellengenauen) Bauzonenabgrenzung.
K13	Korrektur W2 Steinbergstrasse (Einzonung 216 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung W2 an Strassenparzelle.
Massnahme	
Begründung	Der Abschnitt der Steinbergstrasse erschliesst die angrenzenden Liegenschaften und ist einer entsprechenden Bauzone zuzuweisen.
K14 / K15	Korrektur W2 / öBA Weiher (Auszonung 422 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung W2 / öBA an die Parzellengrenzen. Zuweisung zur Landwirtschaftszone (Voraussichtlich Fruchtfolgefächern).
Massnahme	
Begründung	Anpassung aufgrund der Ungenauigkeit der früheren Plangrundlage.
K16	Korrektur öBA Sportplatz Juch (Einzonung 299 m²) Angleichung der Zonenabgrenzung öBA an die Parzellengrenze / Waldfeststellung.
Massnahme	
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.

Begründung Grund dafür ist einerseits die schwierige Erschliessungssituation der Parzelle, welche eine Verlängerung des Bächliweges bedürfte und andererseits 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).

A14 – Auszonung Parzelle Kat.-Nr. 1617 (1'077 m²)

Massnahme Auszonung des eingezonten Teils der Parzelle Kat.-Nr. 1617 und Zuweisung der Fläche zur Landwirtschaftszone, voraussichtlich als Fruchtfolgefläche geeignet.

Begründung Die sachgerechte Überbaubarkeit der Parzelle ist aufgrund eines unterirdisch verlaufenden Gewässers und des Waldabstandes in Frage zu stellen. Weiter liegt die Fläche an topographisch unattraktiver Lage (Beschattung durch Hügelzug/Wald).

Ein- und Auszonungen Unterdorf – Unterzaug – Stälzacher – Freibad

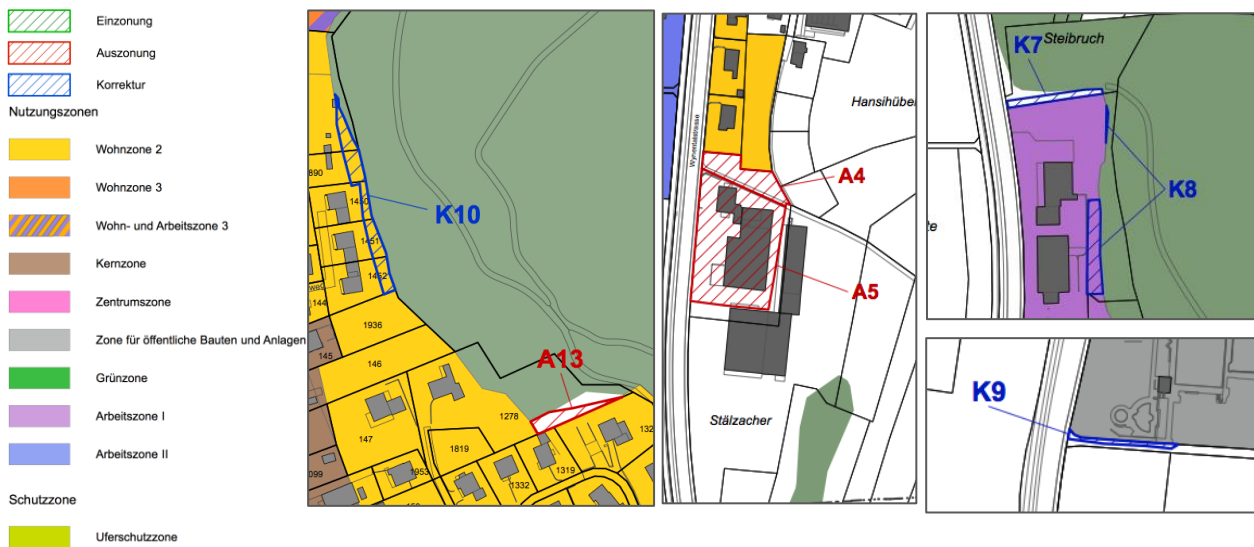


Abb. 26: Übersicht Änderungen Bauzonenabgrenzung, Ausschnitt Unterdorf – Unterzaug – Stälzacher (Quelle: PLANAR 2019)

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 529 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 Stälzacher (4'125 m²)

Massnahme Auszonung der Flächen der W2 und WG2 auf der Parzelle Kat.-Nr. 380 und Zuweisung zur Landwirtschaftszone.

Begründung Auf der Parzelle befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb. Für den Betrieb ist keine Bauzone notwendig. Die Teilflächen der W2 nördlich des Rostelwegs sind abschliessend geklärt werden.

Massnahme	A13 – Auszonung W2 (199 m²) Auszonung der Flächen der W2 und WG2 auf der Parzelle Kat.-Nr. 1278 und Zuweisung zur Landwirtschaftszone.
Begründung	Bereinigung der Bauzonengrenze. Teilstück zwischen Wohnquartier und Wald kann aufgrund des Waldabstands und der Geometrie dieser Fläche nicht zweckmässig bebaut werden.

4.2.2 Umzonungen

Umzonungen Unterkulm Nord

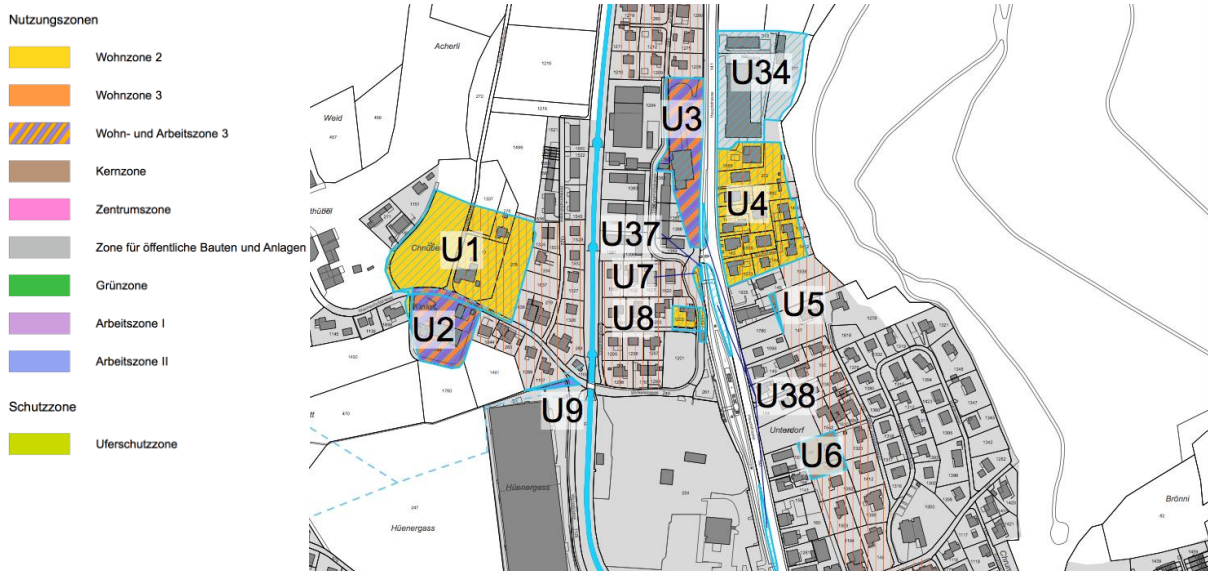


Abb. 27: Änderungsplan, Ausschnitt Unterkulm Nord
(Quelle: PLANAR 2019)

U1 – Umzonung Chnübeli (10'727 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 wurden 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 (4'142 m²)

Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 282 von der WG2 zur WA3 (4'042 m²) und der Restflächen der Parzelle 1889 zur W2 (100 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 (4'608 m²)

Umzonung der heute der Gewerbezone (bzw. neue Bezeichnung Arbeitszone A1) zugewiesenen Flächen zur WA3. Der derzeit noch ansässige Sägereibetrieb wird voraussichtlich mittelfristig nicht mehr weitergeführt 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.

U34 – Umzonung Parzellen Kat.-Nrn. 311, 314 und 1854 (7'453 m²)

Die Flächen werden von der Arbeitszone A zur Mischzone WA3 umgezont. Bereits heute wird das Gebiet teils zu Wohnzwecken genutzt, zukünftig soll insbesondere in den rückwärtigen Lagen und den oberen Geschossen vermehrt Wohnen ermöglicht werden.

U37/38 – Umzonung zu Verkehrsfläche (868 m²)

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.

Umzonungen Unterkulm Süd-West

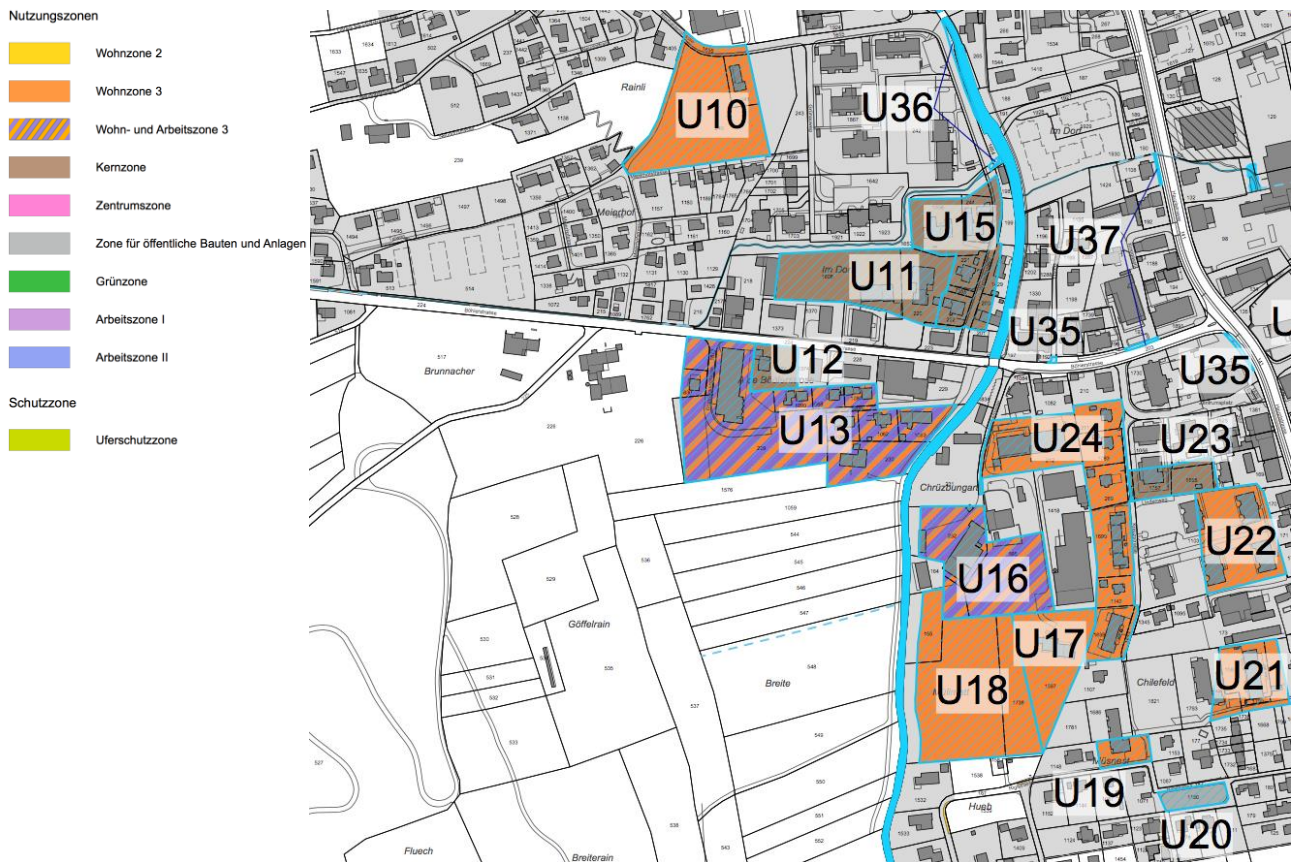


Abb. 28 Änderungsplan, Ausschnitt Unterkulm Süd-West
(Quelle: PLANAR 2019)

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 Gebiet "A de Böhlerstross" (15'347 m²)

Umzonung von der WG2 und der W2 in die Wohn- und Arbeitszone WA3. Mit der Umzonung zur Mischzone wird der Betriebsstandort gesichert. Andererseits wird zukünftig Wohnnutzung ermöglicht, was dem Entwicklungskonzept 2035+ entspricht, welches für dieses Gebiet eine mittlere Dichte vorsieht.

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 (4'137 m²)

Umzonung von der W2 in die W3. Mit der Umzonung wird eine Homogenisierung der Zonenstruktur im Quartier Mülimatt und eine verbesserte Ausnutzungsmöglichkeit der zentral im Siedlungsgebiet gelegenen Parzelle mit markanten Ausnutzungsreserven angestrebt.

U18 – Umzonung GP Areal Mülimatt (10'343 m²)

Umzonung von der WG2 in die W3. Mit der Umzonung wird eine Homogenisierung der Zonenstruktur im Quartier Mülimatt und eine verbesserte Ausnutzungsmöglichkeit der zentral im Siedlungsgebiet gelegenen Parzelle mit markanten Ausnutzungsreserven 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 Umzonung 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 öBA. Die Parzelle ist aufgrund der Geometrie nur schwer sachgerecht überbaubar. Zudem ist sie im Grundbuch mit einem Bauverbot belegt. Mit der Ausscheidung einer öBA kann die heutige Nutzung als Gartenfläche erhalten bleiben, zudem ist für zukünftige Nutzungen die nötige Flexibilität gewährleistet.

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.

U35 – Umzonung Verkehrsfläche zu Kernzone (100 m²)

Diese Umzonung erfolgt im Sinne einer Bereinigung der Zonenabgrenzung.

U36 – Umzonung zu Uferschutzzone (297 m²)

Diese Flächen werden im Sinne einer Bereinigung von der LSZ in die Uferschutzzone umgezont.

U37 – Umzonung zu Verkehrsfläche (39 m²)

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

Umzonungen Unterkulm Süd-Ost

Nutzungszone

	Wohnzone 2
	Wohnzone 3
	Wohn- und Arbeitszone 3
	Kernzone
	Zentrumszone
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	Grünzone
	Arbeitszone I
	Arbeitszone II
Schutzzone	
	Uferschutzzone

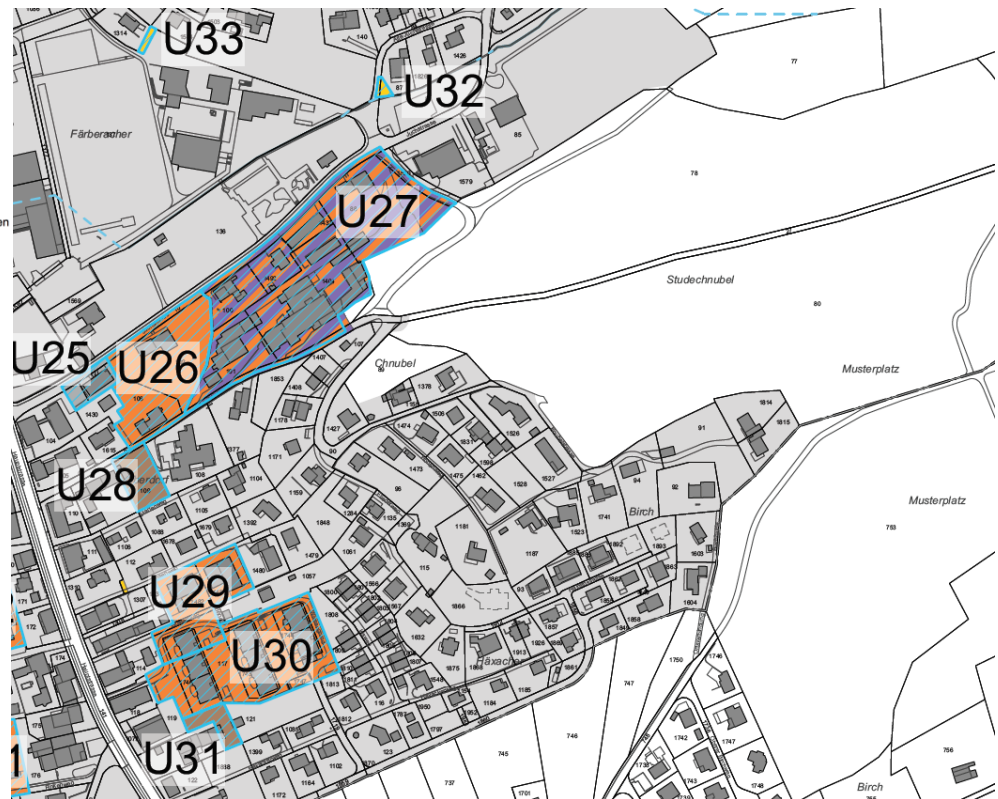


Abb. 29: Änderungsplan, Ausschnitt Unterkulm Süd-Ost
(Quelle: PLANAR 2019)

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 (4'828 m²)

Umzonung von der WG2 in die W3. Die betroffenen Parzellen werden für Wohnen genutzt und weisen teils grosse Ausnutzungsreserven auf (Parzelle 102). Mit der Umzonung 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 und Parz.-Nr. 1432 (W3) (13'508 m²)

Umzonung von der WG2 in die WA3, zudem Umzonung Parz.-Nr. 1432 von der W3 in die WA3. Die Areale werden aktuell und voraussichtlich auch zukünftig gewerblich genutzt. Mit der Aufhebung der WG2 ist die Umzonung in die WA3 naheliegend, um einerseits die weitere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und andererseits 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 Parzelle 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

Einzonungen			Mehrwert- abgabepflicht
Nr.	Fläche in m ²	Art der Planungsmassnahme	
E1	4'402	Einzonung LWZ in W2	x
E3	1'242	Einzonung LWZ in W2	x
Total Einzonungen			+5'644 m²

Bei den Einzonungen wird eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwerts erhoben (vgl. § 28 Baugesetz). Die betroffenen Grundeigentümer wurden vor der öffentlichen Auflage über die geschätzte Höhe der Mehrwertabgabe informiert. Verbindlich sind jedoch die Schätzungen des kantonalen Steueramtes.

Auszonungen

Auszonungen			
Nr.	Fläche in m ²	Art der Planungsmassnahme	
A1	-2'346	Auszonung W2 in LWZ	
A2	-1'728	Auszonung W2 / A2 in LWZ	
A3	-325	Auszonung W2 / A2 in LWZ	
A4	-676	Auszonung W2 in LWZ	
A5	-3'449	Auszonung WG2 in LWZ	
A7	-3'220	Auszonung W2 in LWZ	
A8	-1'662	Auszonung W2 in LWZ	
A9	-1'259	Auszonung W2 in LWZ	
A11	-573	Auszonung W2 in LWZ	
A12	-3'045	Auszonung W2 / US in LWZ	
A13	-199	Auszonung W2 in LWZ	
A14	-1'077	Auszonung W2 in LWZ	
A16	-4'170	Auszonung W2 / US in LWZ	
Total Auszonungen			-23'729 m²
Bilanz: Ein- und Auszonungen			-18'085 m²

Korrekturen

Korrekturen		
Nr.	Fläche in m ²	Art der Planungsmassnahme
K1	275	Einzonung W2
K2	409	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	529	Einzonung W2
K11	609	Einzonung W2
K12	-135	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
K23	249	Einzonung A1
K24	-102	Auszonung W2/US
K25	73	Einzonung US
K26	90 51 15	Einzonung W2 Einzonung W2 Einzonung W2
K27	9	Einzonung W2
Bilanz Korrekturen		+3'296 m²

Umzonungen

Umzonungen		
Nr.	Fläche in m ²	Art der Planungsmassnahme
U1	10'727	Umzonung WG2 zu W2
U2	4'042	Umzonung WG2 zu WA3
	100	Umzonung WG2 zu W2
U3	4'608	Umzonung G zu WA3
U4	8'840	Umzonung WG2 zu W2
U5	119	Umzonung W2 zu K
U6	414	Umzonung W2 zu K
	956	Umzonung WG2 zu K

U7	326	Umzonung zu W2 und K
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	15'347	Umzonung WG2/W2 zu WA3
U15	5'730	Umzonung W2 zu K
U16	6'924	Umzonung I zu WA3
U17	4'137	Umzonung W2 zu W3
U18	10'343	Umzonung WG2 zu W3
U19	908	Umzonung W2 zu W3
U20	842	Umzonung W2 zu öBA
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	4'828	Umzonung WG2 zu W3
U27	13'508	Umzonung WG2/W3 zu WA3
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
U34	7'453	Umzonung Arbeitszone zu WA3
U35	100	Umzonung Verkehrsfläche zu Kernzone
U36	297	Umzonung zu Uferschutzzone
U37	131	Umzonung zu Verkehrsfläche
U38	839	Umzonung zu Verkehrsfläche
Total Umzonungen		149'179 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. Rechtskräftige Sondernutzungspläne behalten jedoch weiterhin ihre Gültigkeit und sind in einem separaten Verfahren aufzuheben (gleiches Verfahren wie deren Festsetzung). Ein GP-Gebiet wird neu aufgenommen (Chnübeli), drei Gebiete mit SNP-Pflicht werden als GP-Pflicht festgelegt und in ihrem Perimeter erweitert bzw. angepasst (Chalberacher – Zänteberg, Grünau West und Mülimatt). Acht Gebiete mit SNP-Pflicht werden 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, Sunnhalde; wird teilweise ausgezont). Das mit der Teilrevision KWC-Areal festgesetzte Gestaltungsplanpflichtgebiet bleibt bestehen.

Für sämtliche Gestaltungsplangebiete werden in der BNO Ziel und Zweck festgesetzt.

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Mülimatt"

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 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 einer Dichte von mind. 70 Einwohner pro Hektare, Wohn- und Gewerbenutzung, Entflechtung der Nutzungsarten, Optimierung der Erschliessungssituation für MIV und LV, Festlegung neuer Durchgangsachsen (Nord-Süd und West-Ost), flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen (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.

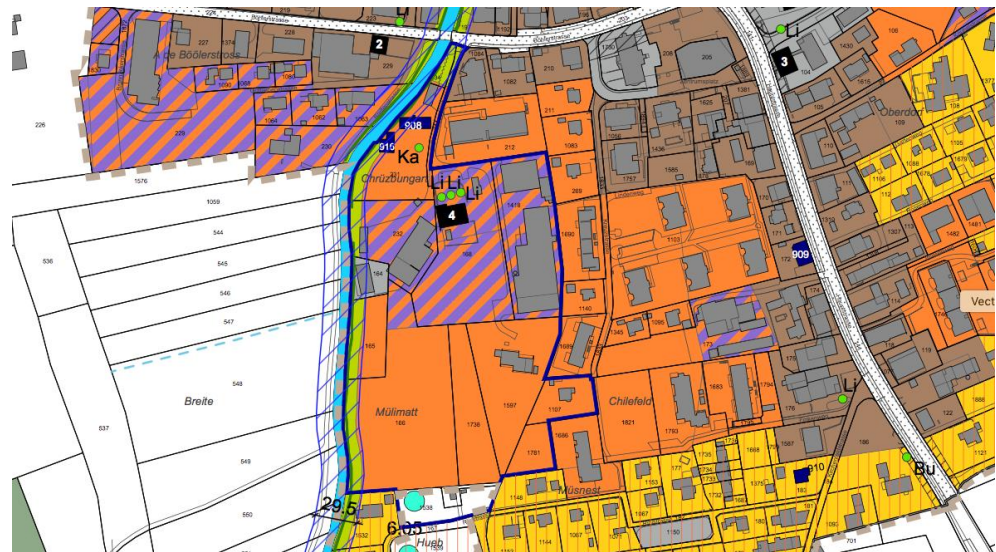


Abb. 30: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Mülimatt (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2018)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Chalberacher – Zänteberg"

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). 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.

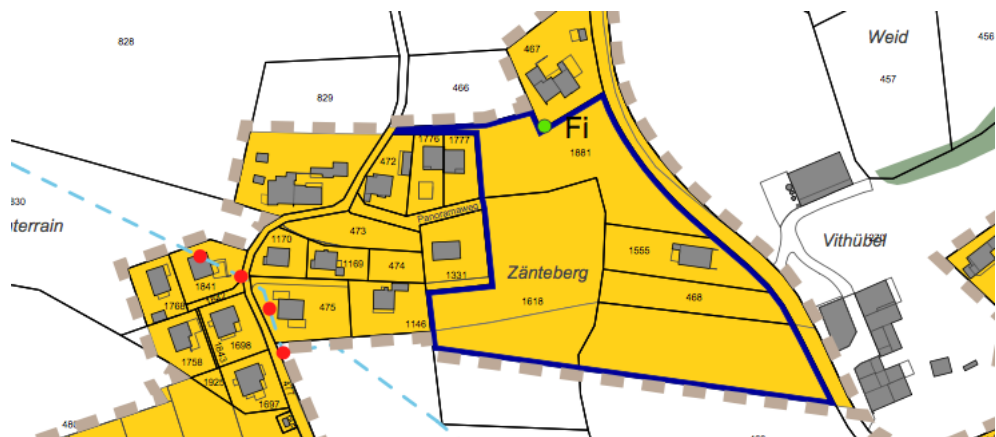


Abb. 31: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Chalberacher – Zänteberg (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2018)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Chnübeli"

- 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 eine Dichte von mind. 35 Einwohner pro Hektare vorzusehen ist und die Erstellung der Pflichtparkplätze unterirdisch zu erfolgen hat. Teilgestaltungspläne werden aufgrund der Kleinräumigkeit nicht zugelassen.

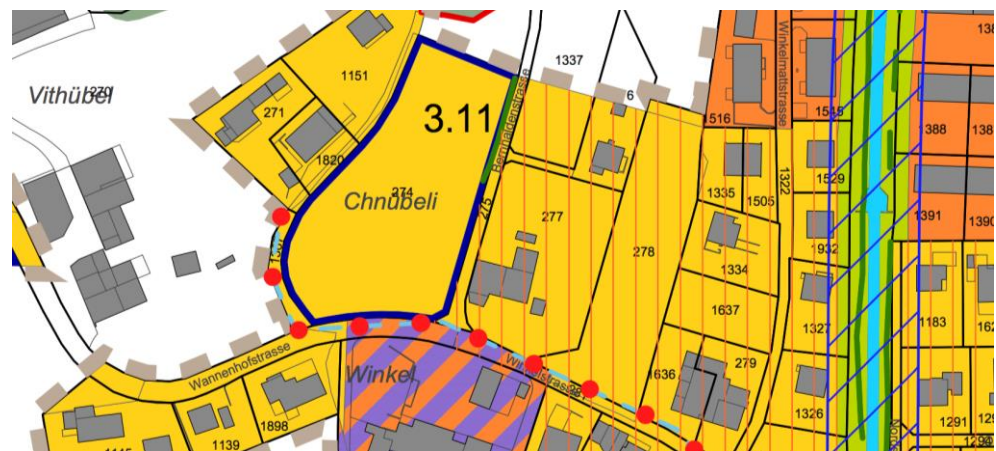


Abb. 32: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Chnübeli (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2018)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "KWC-Areal"

- Ausgangslage** Die gemäss Teiländerung "KWC-Areal" bestehende Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten. In der BNO werden für allfällig notwendige Anpassungen des Gestaltungsplans Zweck und Ziele der GP-Pflicht festgelegt.
- Ziele** Auf Basis des Siegerprojekts des 2014 durchgeführten Studienauftrags wurden entsprechende Qualitätsanforderungen zu Siedlung, Architektur, Denkmal- und Ortsbildschutz, Parkierung und Verkehr, Umgebungsgestaltung, Lärm, Hochwasserschutz und Energie festgelegt.



Abb. 33: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Sunnehalde (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2018)

Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet "Grünau West"

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 des 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 Parkieranlagen angestrebt. Die auf dem Areal anfallenden Pflichtparkplätze sind unterirdisch zu erstellen. Teilgestaltungspläne sind für das Areal nicht zulässig.

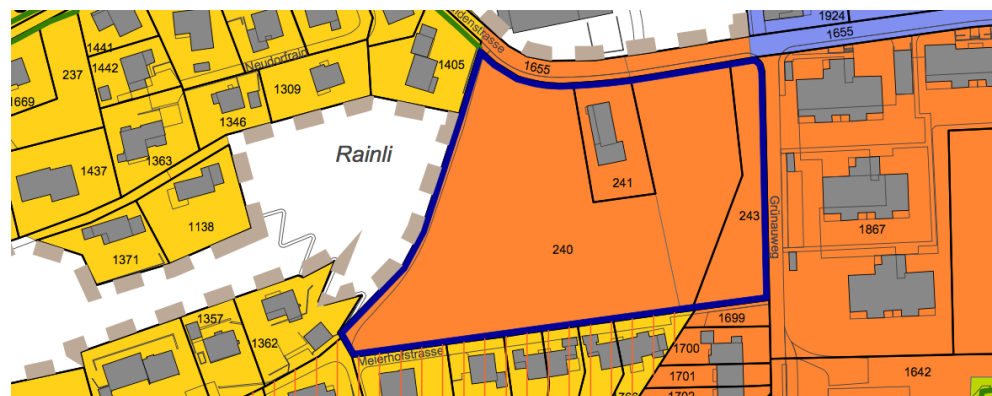


Abb. 34: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan; Gestaltungsplanpflichtiges Gebiet Sunnehalde (blaue Bandierung) (Quelle: PLANAR 2018)

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. 3.10).

4.3 Erläuterungen zum Kulturlandplan

4.3.1 Nutzungszonen

Landwirtschaftszonen LWZ

Die Landwirtschaftsgebiete inklusive Fruchtfolgeflächen (Orientierungsinhalt) werden in der Regel als Landwirtschaftszonen bezeichnet.

Weilerzone WZ

Die rechtskräftige Weilerzone Wannenhof wird in Plänen und Bestimmungen unverändert belassen bzw. von der Beschlussfassung ausgeklammert. Diesbezüglich laufen Abklärungen beim Kanton und beim Bund (vgl. Kapitel 7). Die Thematik der Weilerzone soll in einem nachgelagerten Verfahren abgehandelt werden, sobald die übergeordneten Rahmenbedingungen entsprechend geklärt sind.

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 11 Gebiete: 1 orchideenreicher Mischwald, 2 Prozessschutzgebiete, 5 Naturschutzzonen im Wald und 3 Feucht- und Nässtandorte.

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)
1.05	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 Wynauer)

4.3.3 Überlagernde Schutzzonen

Landschaftsschutzzone LSZ

Die Landschaftsschutzzonen wurden gemäss ihrer bisherigen Ausdehnung übernommen resp. gemäss kantonomer 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 grundeigentümergebunden 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

Der Umgang mit hochstämmigen Obstbäumen wird in einer generellen Bestimmung der BNO geregelt, die ursprünglich im Kulturlandplan eingetragene Bezeichnung von Hochstamm-Obstgärten jedoch aufgehoben. Stattdessen sollen diese ins Natur- und Landschaftsinventar aufgenommen werden. Dies im Sinne der Berücksichtigung von mehreren Mitwirkungseingaben der Bevölkerung.

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

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) umfassen insbesondere die ackerfähigen Flächen des Kulturlands und der Naturwiesen. Durch die vorgenommene Auszonungen (vgl. Kap. 3.6) werden insgesamt rund 9'349 m² potenzielle FFF dem Kulturland zugeführt. Gleichzeitig beansprucht die teilweise Kompensation dieser Flächen als Einzonungen rund 4'402 m² ackerfähiges Kulturland. Die Fruchtfolgeflächen der Gemeinde Unterkulm werden mit den vorgesehenen Ein- und Auszonungen somit um 4'947 m² erweitert.

Die Gemeinde Unterkulm hat in Ihrer FFF-Bilanz abweichende Flächen ermittelt, hat untenstehend jedoch die Flächen gemäss den Angaben im Vorprüfungsbericht übernommen. Die Abweichungen könnten unter anderem durch ein geändertes Waldfeststellungsverfahren entstanden sein, welches seit Kurzem vom Kanton verwendet wird. Betreffend Waldfeststellung haben jedoch nur rechtskräftig verfügte Flächen Gültigkeit.

Verlust Fruchtfolgeflächen		
Nr.	Fläche in m ² (gerundet)	Art der Planungsmassnahme
E1	-4'402	Einzonung LWZ in W2
Total	-4'402 m²	

Gewinn Fruchtfolgeflächen		
Nr.	Fläche in m ² (gerundet)	Art der Planungsmassnahme
A1	1'500	Auszonung W2 in LWZ
A2 / A3	2'053	Auszonung W2 / I in LWZ
A7	3'220	Auszonung W2 in LWZ
A12	1'500	Auszonung W2 in LWZ
A14	1'076	Auszonung W2 in LWZ
Total	9'349 m²	

Bilanz FFF durch Ein- und Auszonungen	+4'947 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

Gebiete mit geringerem Gefahrenpotenzial werden der Hochwassergefahrenzone für Fliesstiefen bis 0.5 m 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 ausgedehnt.

Hochwassergefährdetes Gebiet ausserhalb der Bauzone

Für die hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland werden in der BNO entsprechende Bestimmungen 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
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	25 m *	Gebäuelänge max.	o
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	4 m *	- kleiner	4 m *
- grosser	- -	- grosser	- -
Wohnzone W2		Wohnzone W2	
Ausnützung max.	0.35	Ausnutzungsziffer max.	0.45
Gebäudehöhe max.	7.5 m	Gesamthöhe Schrägdach max.	12 m
Firsthöhe max.	12 m	Gesamthöhe Flachdach max.	11 m
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	12 m	Gebäuelänge max.	30 m
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	4 m	- kleiner	4 m
- grosser	- -	- grosser	- -
Wohn- + Gewerbezone 2		entfällt	
Wohnzone W3		Wohnzone W3	
Ausnützung max.	0.6	Ausnutzungsziffer max.	0.7
Gebäudehöhe max.	10 m	Gesamthöhe Schrägdach max.	15 m
Firsthöhe max.	15 m	Gesamthöhe Flachdach max.	14 m
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	25 m	Gebäuelänge max.	40 m
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	6 m	- kleiner	4 m
- grosser	12 m	- grosser	8 m
Wohn- und Gewerbezone WG3		Wohn- und Arbeitszone WA3	
Gebäudehöhe max.	11 m	Gesamthöhe Schrägdach max.	16 m
Firsthöhe max.	16 m	Gesamthöhe Flachdach max.	15 m
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	25 m	Gebäuelänge max.	40 m
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	5 m	- kleiner	4 m
- grosser	9 m	- grosser	6 m

Gewerbezone G		Arbeitszone I	
Gebäudehöhe max.	13 m *	Gesamthöhe Schrägdach max.	o
Firsthöhe max.	16 m *	Gesamthöhe Flachdach max.	o
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	25 m *	Gebäuelänge max.	o
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	4 m *	- kleiner	o
- grosser	- -	- grosser	- -
Industriezone I		Arbeitszone II	
Gebäudehöhe max.	13 m *	Gesamthöhe Schrägdach max.	o
Firsthöhe max.	16 m *	Gesamthöhe Flachdach max.	o
Gebäuelänge ohne Mehrlängenzuschlag	40 m *	Gebäuelänge max.	o
Grenzabstand min.		Grenzabstand min.	
- kleiner	5 m *	- kleiner	o
- grosser	- -	- 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 Zielerreichung

5.1.1 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.

Innere 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 im Bestand 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 und insbesondere die Zielvorgaben mit Qualitätsanforderungen zur Gestaltungsplanpflicht in der BNO.

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 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). Mit den in der Gesamtrevision vorgesehenen Interventionen reduziert sich das Siedlungsgebiet insgesamt um 1.72 ha, was auf verschiedene Ursachen zurück zu führen ist (Verlust von Bauzone aufgrund neuer Waldausscheidung, technische Anpassungen an AV-Datengrundlage, Verlagerung und Auszonung von Bauzonen etc.). Das Siedlungsgebiet der rechtskräftigen und des revidierten Bauzonenplans verteilt sich gemäss nachfolgender Abbildung in die einzelnen Bauzonen:

	Bauzonenplan 1993	Bauzonenplan 2019	bebaut	unbebaut	Bilanz
	<i>ha</i>	<i>ha</i>			<i>ha</i>
Wohnzone W2	49.42	46.74	41.62	5.12	- 2.68
Wohnzone W3	5.38	10.84	8.11	2.73	+ 5.46
Wohn- und Arbeitszo- ne WA3	3.30	6.61	6.11	0.50	+ 3.31
Wohn- und Arbeitszo- ne WA2	7.57	0.00	0.00	0.00	- 7.57
Kernzone K	11.19	12.75	12.29	0.46	+ 1.56
Zentrums- zone Z	0.00	2.83	2.83	0.00	+ 2.83
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	10.44	10.22	9.16	1.06	- 0.22
Arbeits- zone I (früher Gewerbe- zone)	3.06	1.24	0.83	0.41	- 1.82
Arbeits- zone II (früher Industrie- zone)	9.73	7.21	6.25	0.96	- 2.52
Ufer- schutz- zone US	2.52	2.45	2.45	0.00	- 0.07
Total	102.61	100.89	89.65	11.24	- 1.72

5.3 Herleitung der Reserven

Aus den vorgesehenen Interventionen und deren Umsetzung im Bauzonenplan ergeben sich für den Planungshorizont von 15 Jahren bzw. den Zeitraum bis 2033 bzw. 2040 folgende Einwohnerpotenziale:

Gebietszuteilung und Nummer	Entwicklung [%] 2033	Entwicklung [%] 2040	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Zielwert [E/ha] 2033	Zielwert [E] 2033	Potenzial zusätzliche Einwohner [E] 2033	Zielwert [E/ha] 2040	Zielwert [E] 2040	Potenzial zusätzliche Einwohner [E] 2040	Erläuterung
Entwicklungsgebiete												
1	-	-	2.4	20	8	40	98	78	70	171	151	Areal Zälteberg: Neuüberbauung mit EFH zu erwarten, Innenentwicklung im Bestand
5	-	-	3.6	157	45	70	244	87	80	279	122	Aufzoning von W2 zu W3, Neuüberbauung auf grösseren, unbebauten Flächen
9	-	-	7.0	284	40	70	493	209	120	846	563	Areal Mülmatt: neues Wohnquartier mit hoher Dichte, Innenentwicklung im Bestand
20	-	-	2.8	0	0	70	195	195	120	500	500	KWC-Areal: Grosse Neuüberbauung mit Mischnutzung zu erwarten
Dynamische Gebiete												
2	125	130	4.2	100	24	30	125	25	31	130	34	Grosses Potenzial durch geplante Neuüberbauung (EFH) Weidstrasse, Moderate Innenentwicklung im Bestand
7	120	125	3.9	155	40	48	186	31	50	194	39	Bauvorhaben in Planung / im Bau, Potenzial für Innenentwicklung im Bestand
8	120	125	2.2	57	26	31	68	11	33	71	14	Umzoning in Zone WA3, Wohnnutzung vermehrt möglich, dadurch Potenzial Innenentwicklung / Neustrukturierung
13	125	135	5.6	162	29	36	203	41	39	219	57	Grösstenteils Aufzoning von WG2 in WA3, Zusätzliches Vollgeschoss (ohne Attika) zulässig, Potenzial zur Innenentwicklung, einige wesentlich unternutzte Grundstücke
16	140	160	2.8	77	28	39	108	31	45	123	46	GP-Areal Juch, Innenentwicklungspotenzial, etliche stark unternutzte Grundstücke
18	120	130	3.8	129	34	41	155	26	44	168	35	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, Zusätzliches Vollgeschoss (ohne Attika) zulässig
19	115	120	2.4	74	30	35	85	11	36	89	15	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, einige unbebaute Grundstücke
21	120	125	4.2	262	63	76	314	52	79	328	66	Grössere Aufzoning von G in WA3 ermöglicht neu Wohnnutzung
22	130	140	2.6	131	51	66	170	39	71	183	52	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, einige unbebaute Grundstücke, Aufzoning Chnübeli
23	150	160	1.0	17	16	25	26	9	26	27	10	Neuüberbauung Chnübeli (GP-Pflicht), unternutzte Grundstücke
24	140	150	0.4	9	26	36	13	4	39	14	5	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, unbebaute Grundstücke
Statische Gebiete												
3	115	120	3.2	67	21	24	77	10	25	80	13	Grosses Innenentwicklungspotenzial, auch für Neuüberbauung, Jedoch seit längerem unbebaute Grundstücke
4	115	120	8.4	199	24	27	229	30	28	239	40	Laufende Bauprojekte, einige unüberbaute Grundstücke, Einzoning, Innenentwicklungspotenzial im Bestand
6	120	130	2.3	95	40	49	114	19	53	124	23	Grösstenteils bereits überbaut, Wenige Grundstücke mit grösseren, unbebauten Flächen
10	105	110	2.5	94	37	39	99	5	41	103	9	Mehrheitlich überbaut, moderate Innenentwicklung im Bestand
11	110	115	3.6	84	24	27	92	8	28	97	13	
12	105	110	1.5	94	62	65	99	5	68	103	9	
14	120	130	5.8	141	24	29	169	28	31	183	43	EFH-Quartiere, moderates Innenentwicklungspotenzial im Bestand, kurz- und mittelfristig keine grossen strukturellen Änderungen zu erwarten
15	110	115	2.7	41	15	17	45	4	17	47	6	
17	105	110	3.3	89	27	29	93	4	30	98	9	
TOTAL / o			81.9	2'538	31	43	3'500	962	54	4'416	1'878	

Abb. 35: Herleitung der Einwohnerpotenziale bis ins Jahr 2033 bzw. 2040. Die zugrundliegende Gebieteinteilung erfolgte aufgrund der Interventionen, Zonierung und der Schlüsselgebiete (Quelle: Einwohnerregister Unterkulm, 2017 / PLANAR, 2017)

Der kantonale Richtplan gibt für Gemeinden in ländlichen Entwicklungsachsen eine Mindestdichte von 50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) im Bestand vor. Heute weist Unterkulm in den knapp 77 ha Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 41 E/ha auf. Gemäss der vorgängig erbrachten Herleitung (vgl. Abb. 35) kann aufgrund der geplanten Interventionen und Aufzonungen mit einer Dichtesteigerung auf 54 E/ha oder rund 4'408 Einwohner bis zum Jahr 2040 gerechnet werden. Mittels eines regelmässigen Monitorings (vgl. Ziff. 5.4) kann das Dichteziel in regelmässigen Abständen überprüft werden.

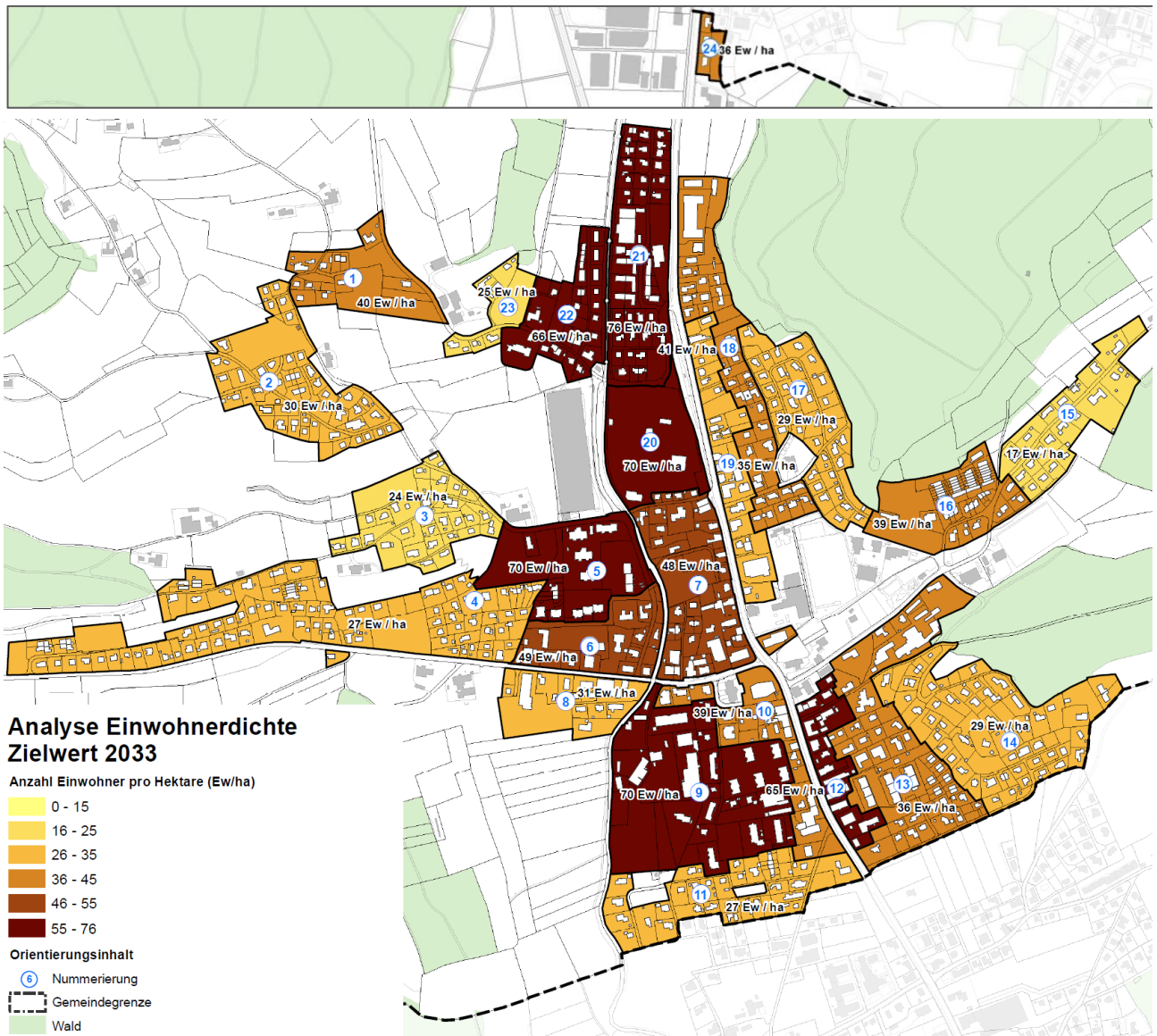


Abb. 36: Dichteprognose bis 2033 (Quelle: PLANAR 2017)

5.4 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Grundsätzliches zur Innenentwicklung

Der mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) angestossene und dem überarbeiteten Kantonalen Richtplan vorgegebene Paradigmenwechsel infolge der Begrenzung des Siedlungsgebiets hin zur Innenentwicklung stellt die planenden Behörden vor neue Herausforderungen. Dabei kann Innenentwicklung nicht einfach mit Verdichtung gleichgesetzt werden. Vielmehr ist darunter eine qualitätsvolle und auf situative und teilörtliche Begebenheiten abgestimmte Siedlungsentwicklung anzustreben. Einerseits sollen an gut erschlossenen Lagen der Bestand gepflegt und andererseits mehr Dichtepotenziale und damit mehr Reserven für Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen werden. Hingegen gilt es in eher peripheren oder in unter besonderen Qualitätsmerkmalen betrachteten Gebieten die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bestand erhalten und gleichzeitig an die Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Wohn- oder Arbeitsräume angepasst werden kann.

Kommunale Raumplanung und Innenentwicklung als andauernder Prozess

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision und dem vorgängig zu den Planungsinstrumenten erarbeiteten Entwicklungskonzept - Vision 2035+ wird dieser Denkprozess über den üblichen Planungshorizont der Nutzungsplanung (ca. 15 Jahre) und bis über das Jahr 2035 hinausgedacht. Die Innenentwicklung ist nicht nur "baulich", sondern umfassend zu verstehen. Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Gesamtrevision sichergestellt. Damit diese Potenziale jedoch auch in der Praxis erkannt und umgesetzt werden, muss die Gemeinde auf verschiedenen Ebenen an der Gemeindeentwicklung "dranbleiben". Kommunale Raumplanung ist heute nicht mehr als ein alle 15 Jahre wiederkehrendes Projekt, sondern als andauernder Prozess zu verstehen.

Entwicklungsgebiete sind die Schlüsselgebiete der Innenentwicklung

Die durch die Revision der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen an der Grundzonierung im Sinne von Um- und Aufzonungen in mehrheitlich oder vollständig überbauten Gebieten wirken in der Regel langfristig. Den grösseren Effekt hinsichtlich der Bereitstellung von Reserven bewirken aber die Entwicklungsgebiete, die somit im spezifischen Fokus der Gemeinde stehen und für welche die revidierte Nutzungsplanung die Grundlage bildet. In diesen Arealen gilt es die angedachten Nachfolgeplanungen konsequent unter Einbezug aller Akteure (Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren, betroffene Bevölkerung) anzugehen und voranzutreiben. In Unterkulm sind dies im Speziellen folgende Gebiete:

Schlüsselgebiete	Status
KWC-Areal	Auf Basis des Siegerprojekts des 2014 durchgeführten Studienauftrags wird ein Gestaltungsplan ausgearbeitet
Grünau West	Erarbeitung Gestaltungsplan in Angriff nehmen
Gebiet Mülimatt	innert 3 bis 5 Jahren nach Genehmigung der BNO: Erarbeitung Entwicklungsrichtplan unter Federführung Gemeinde, als Grundlage für Gestaltungsplan
Gebiet Chalberacher - Zänteberg	Erarbeitung Gestaltungsplan in Angriff nehmen

Tab. 2: Schlüsselgebiete mit Innenentwicklungspotenzial (Quelle: PLANAR, 2018)

Prüfung der Nutzungsdichten

Um das Ziel der Innenentwicklung nicht aus den Augen zu verlieren, gilt es, die Eckwerte kontinuierlich zu überprüfen. Unter Ziff. 5.3 wird die Herleitung der Nutzungsdichten dargelegt. Die Berechnungstabelle ist Bestandteil des Hand-

lungsprogramms und als Nachführungswerkzeug zu nutzen. In einem regelmässigen Rhythmus ist die Tabelle nachzuführen und sind die gesetzten Zielwerte zur Einwohnerdichte zu überprüfen. Wurden die entsprechenden Einwohnerdichten nicht erreicht, sind die Ursache zu eruieren, die Zielwerte zu hinterfragen und weitere Massnahmen zu ergreifen. Damit ist ein System vorhanden, mit welchem die Bevölkerungsentwicklung regelmässig kontrolliert und beurteilt werden kann. Darauf abgestützt können rechtzeitig und zielgerichtet angepasste Lösungswege gefunden werden.

Aktive Rolle der Gemeinde

Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde sucht direkte Gespräche mit den Grundeigentümern. Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten, Arealüberbauungen oder zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes motivieren.

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

Wie unter Ziff. 2.1 erwähnt, datieren die zurzeit 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 den Anpassungen der über- und nebengeordneten Gesetzes- und Planwerke 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 Kantonalen 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

Weilerzone Wannenhof

Mit Schreiben vom 24. August 2017 weist der Bund darauf hin, dass in Weilerzonen Neubauten bundesrechtlich unzulässig sind, wenn sie über das nach Art. 22 und 24 ff. RPG ausserhalb der Bauzone Zulässige hinausgehen (z.B. neue Wohn- oder Gewerbebauten). Dies bedeutet, dass mit Weilerzonen keine Neubauten zugelassen werden können, welche den Bestimmungen der Landwirtschaftszone zuwiderlaufen. Somit dient die Weilerzone dem Erhalt von ortsbaulich wichtigen und schützenswerten Kleinsiedlungen. Der Bund hat Kriterien festgelegt, wonach Weiler:

- historisch gewachsene Siedlungen sind,
- mindestens 5 Wohnbauten aufweisen,
- ein geschlossenes Siedlungsbild besitzen,
- eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen,
- und über eine ausreichende Erschliessung verfügen.

Bei der Genehmigung des Kantonalen Richtplans wurde betreffend Weilerzone vom Bund ein Genehmigungsvorbehalt verhängt. Beim Kanton Aargau laufen zurzeit entsprechende Abklärungen zu den Weilerzonen (Verifizierung der bestehenden Weilerzonen im Kanton gemäss Kriterien des Bundes). Sobald die diesbezüglichen Abklärungen zum Weiler Wannenhof erfolgt und die übergeordneten Rahmenbedingungen ausreichend geklärt sind, soll in einem nachgelagerten Planungsverfahren der Umgang mit der Weilerzone Wannenhof in der Nutzungsplanung geklärt werden.

Einzonung und Verlegung
Grundwasserpumpwerk Hueb

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Grundwasserpumpwerk Hueb (Rigistrasse) zu verlegen. Dazu wurden bereits Probebohrungen an potenziellen Alternativstandorten in Auftrag gegeben. Ursprünglich (Stand Mitwirkungsverfahren) war vorgesehen, im Zuge dieser Gesamtrevision die Parzellen Nrn. 1158 und 1538 in die Wohnzone W3 und die Parzelle Nr. 1539 in die Wohnzone W2 einzuzonen (Intervention E2). Im Rahmen der Mitwirkung wurde dem Antrag stattgegeben, die drei Grundstücke anstelle der Wohnzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einzuzonen. Der Kanton hat jedoch im abschliessenden Vorprüfungsbericht mittels Genehmigungsvorbehalt verlangt, dass diese Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erst möglich sei, wenn die bestehende Schutzzonenverfügung der Grundwasserfassung Hueb durch den Gemeinderat aufgehoben worden ist. Dies kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erfolgen, da noch keine Klarheit über den neuen Standort des Pumpwerks herrscht (Abklärungen noch im Gange). Aus diesem Grund soll die Einzonung der Parzellen Nrn. 1158, 1538 und 1539 erst nach erfolgten Abklärungen zum neuen Standort und nach rechtskräftiger Aufhebung der heutigen Schutzzonenverfügung Hueb in einem nachgelagerten Teilrevisionsverfahren geprüft werden.

8 Organisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die eigens für die Revision konstituierte Planungskommission unter der Leitung von Gemeindeammann 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 (Stand 2019)

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

Fachliche Begleitung (Stand 2019)

PLANAR AG für Raumentwicklung, 8006 Zürich

- Manuel Peer
- Josua Schwegler

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. 0) in Zusammenarbeit mit der PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, erarbeitet worden. Wichtige Zwischenresultate hat der Gemeinderat laufend zur Kenntnis genommen und beschlossen.

- Planungsstart mit Startsitung 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 28. November 2016
- Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Entwurfsunterlagen für die Mitwirkung am 28. Februar 2017
- Öffentliche Mitwirkung vom 10. Februar bis 31. März 2017
- Kantonale Vorprüfung vom 28. November 2016 bis 23. August 2017
- Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat am 8. Januar 2018
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 20. April 2018
- Öffentliche Auflage vom 20. August bis zum 18. September 2018
- Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zuhanden Beschlussfassung und Genehmigung am 18. März 2019
- 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 19. Oktober bis 17. November 2015 öffentlich aufgelegt. Diese erste Möglichkeit zur Mitwirkung hat nur 1 Person genutzt, die Mitwirkungseingabe 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 28. November 2016 der Bevölkerung zur Mitwirkung und parallel dazu dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Der Gemeinderat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 28. Februar 2017 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die öffentliche Mitwirkung erstreckte sich vom 10. Februar bis zum 31. März 2017.

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben knapp 40 Personen, Firmen und Vereine genutzt. Von den eingegangenen Anträgen wurden rund 10 für die weitere Planung berücksichtigt. Details können der Übersichtstabelle zur Behandlung der Mitwirkungsbeiträge vom 8. Januar 2018 entnommen werden.

9.3 Kantonale Vorprüfung

Die fachliche Stellungnahme des Kantons datiert vom 23. August 2017. Aufgrund dessen wurde ein Gespräch mit dem zuständigen Kreisplaner am 18. Oktober 2017 durchgeführt, wobei die Stellungnahme seitens Kanton erläutert wurde. Die Planungskommission behandelte die Auswertung der Stellungnahme an den beiden Sitzungen vom 20. und 28. September 2017.

Die Überarbeitung des Planungsdossiers wurde in der Folge angegangen. Dabei wurden die kantonalen Anregungen und Empfehlungen eingearbeitet, sofern diese als zwingend, sinnvoll oder sachgerecht beurteilt wurden (nicht berücksichtigt wurden bspw. die Empfehlung einer Grünflächenziffer für Arbeitszonen). Gleichzeitig traten währenddessen Neuerungen im Baugesetz in Kraft (Mehrwertabschöpfung, Bestimmungen zur Verfügbarkeit des Baulandes usw.) und es wurden neue kantonale Handhabungen bekannt, welche wiederum aufgenommen wurden (z.B. sind die Archäologischen Fundstellen nicht mehr in den Nutzungsplänen anzugeben, da diese neu im AGIS aufgeschaltet und einsehbar sind).

Nach erneuter Einreichung zur abschliessenden Vorprüfung beim Kanton stellte dieser mit Schreiben vom 20. April 2018 den abschliessenden Vorprüfungsbericht zu. Dieser wurde an der Sitzung der Planungskommission vom 3. Juli 2018 diskutiert und anschliessend überarbeitet.

9.4 Regionale Abstimmung

Stellungnahme aargauSüd impuls
Berücksichtigung

Der Gemeinderat Unterkulm lud mit Beschluss vom 30. Mai 2017 den Regionalplanungsverband aargauSüd impuls ein, zu den Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Unterkulm Stellung zu nehmen. In seinem Schreiben vom 8. August 2017 nimmt der Regionalplanungsverband wie folgt Stellung (wichtigste Inhalte zusammengefasst, **ergänzt mit der entsprechenden Berücksichtigung**):

- Es wird bedauert, dass die Auseinandersetzungen mit den regionalen Planungsgrundlagen im Planungsbericht nicht aufgeführt sind.
Das regionale Entwicklungskonzept "REK aargauSüd" wird in Kapitel 2.3.3 ergänzt.

- Das Knüpfen von Innenentwicklungsmassnahmen an qualitätssichernde Massnahmen (bspw. Zielvorgaben für GP-Gebiete) wird sehr begrüsst.
- Es wird angeregt, im Gebiet Hansihübel, angrenzend an die Sondernutzungsplanpflicht auf teufenthaler Gemeindegebiet, ebenfalls die Einführung einer solchen Pflicht zu prüfen.
Dies wurde in der Erarbeitungsphase geprüft und diskutiert, allerdings sind die entsprechenden Grundstücke bereits erschlossen und erscheinen flächenmässig zu klein für eine Gestaltungsplan-Pflicht.
- Es wird empfohlen, im Planungsbericht die Standortstrategie der Einkaufsmöglichkeiten der Gemeinde zu erläutern; insbesondere das Injecta-Areal sollte als strategische Landreserve für wertschöpfungsintensive Unternehmen dienen, Konkurrenzstandorte zum Zentrum (bspw. Betriebe für den Direktverkauf) sollen vermieden werden.
Das Injecta-Areal befindet sich auf teufenthaler Gemeindegebiet. Für das angrenzende Industriegebiet in Unterkulm wurden in BNO entsprechende Festlegungen aufgenommen (Verkaufsnutzungen sind für überwiegend vor Ort produzierte Waren bis max. 500 m² Nettoladenfläche zulässig).
- im Planungsbericht ist die Abstimmung auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 9. Januar 2017 nicht ersichtlich.
In Kapitel 3.8 wurde der Planungsbericht in dieser Hinsicht ergänzt.

10 Auflage, Beschluss und Genehmigung

10.1 Öffentliche Auflage

Vom 20. August 2018 bis 18. September 2018 wurde das Dossier öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sämtliche Unterlagen auf der Bauverwaltung der Gemeinde eingesehen sowie auf der Homepage der Gemeinde online abgerufen werden. Innerhalb der gesetzten Frist gingen 14 Einwendungen ein, wobei auf eine Einwendung nicht einzutreten ist, da diese nicht das Planungsverfahren der Gesamtrevision Nutzungsplanung betrifft.

Die Einwendungen lassen sich wie folgt gliedern:

- Zwei Einwendungen beantragen, dass die betreffenden Parzellen, welche neu in der Wohn- und Arbeitszone WA3 zu liegen kommen, der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen werden.
- Acht Einwendungen beantragen, dass von der Nichteinzonung der betreffenden Parzellen abzusehen sei.
- Eine Einzonung bemängelt etliche Bestimmungen und den Perimeter des Gestaltungsplan-Pflichtgebiets Mülimatt.
- Eine Einwendung beantragt, dass die betreffende Parzelle statt in die Wohnzone W3, in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont wird. Zudem sei von einer Umzonung einer Parzelle von der Wohnzone W2 in die Kernzone abzusehen. Weiter sei der Begriff «Kleinbetriebe» in der BNO genauer bzw. anders zu regeln.
- Eine Einwendung beantragt, dass von der Einzonung im Gebiet «Chalberacher» abgesehen wird.
- Eine Einwendung beantragt, dass von einer Umzonung abgesehen wird, welche in einem bereits abgeschlossenen Planungsverfahren vor einigen Jahren erfolgt ist.

Einigungsverhandlung und
Änderung an den Instrumenten
der Nutzungsplanung

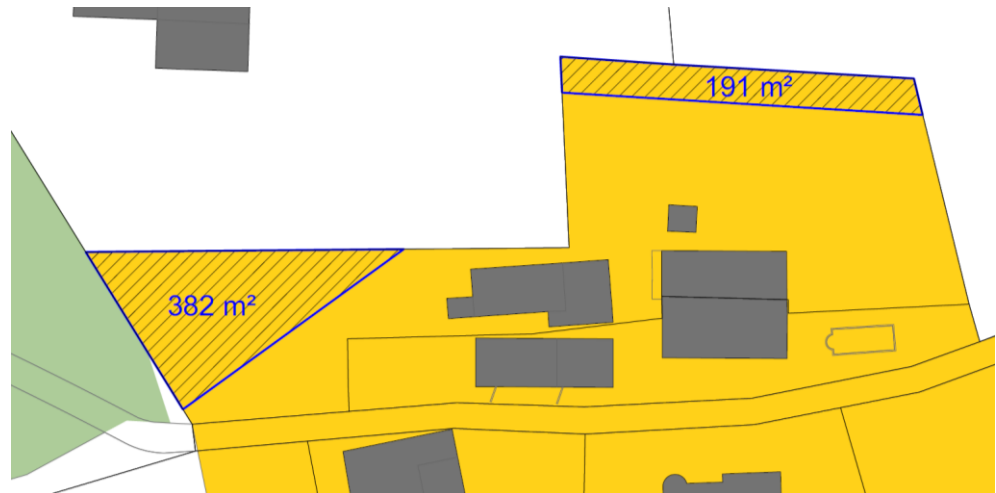
Mit allen Einwendenden wurden im November und Dezember 2018 Einigungsverhandlungen durchgeführt, entsprechende Protokolle wurden durch die Gemeindeverwaltung erstellt und den Einwendenden zugestellt. Damit wurde den Einwendenden das rechtliche Gehör gewährt, ausserdem wurde versucht, im Rahmen des Gesprächs eine Einigung zu finden. Daraufhin wurden 2 Einwendungen zurückgezogen. Die Einwendungsentscheide wurden den Parteien zugestellt.

Aufgrund der Einwendungsentscheide ergeben sich gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen:

Änderungen am Bauzonenplan

Massnahme A11
(Parz. Nr. 498)

Flächengleiche Verlagerung der Auszonung bei der Parzelle Nr. 498: statt der Auszonung von 573 m² im nördlichen Parzellenteil, wird dort lediglich 191 m² ausgezont. Die übrigen 382 m² werden im Bereich zwischen Wald und der Zufahrtsstrasse im Westen des Grundstücks ausgezont.



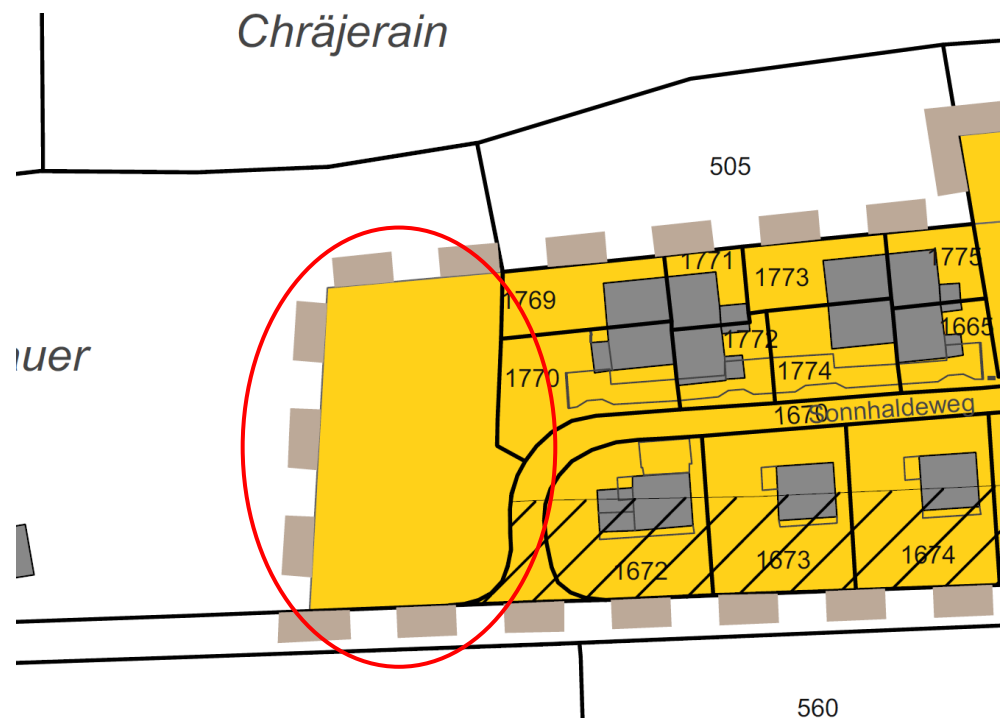
Massnahme U26
(Parz. Nrn. 100 und 1492)

Umzonung der Parzellen Nrn. 100 und 1492 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Arbeitszone WA3.



Massnahme A15
(Parz. Nr. 506)

Auf die Auszonung der Teilfläche von Parzelle Nr. 506 wird verzichtet.



Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (~~streichen~~, neu)

§ 5 Abs. 2 BNO: Gestaltungsplangebiet «Mülimatt»

Für das Gestaltungsplangebiet "Mülimatt" gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- (...) Verbesserung der Durchlässigkeit; **Schaffung Festlegung** einer öffentlichen Ost-West-Anbindung an die Kreuzstrasse (Fussweg) sowie einer öffentlichen Nord-Süd-Verbindungsachse von der Gerbergasse bis zur Rigistrasse (Veloroute, motorisierter Verkehr),
- rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen; unterirdische Erstellung der für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze (**ausgenommen Besucherparkplätze**), (...)

§ 7 Abs. 2 BNO sowie § 9 Abs. 2 BNO: Gestaltungsplangebiete «Chnübeli» und «Grünau West»

- (...) unterirdische Erstellung der für das Areal anfallenden Pflichtparkplätze (**ausgenommen Besucherparkplätze**), (...)

§ 5 Abs. 4 BNO: Gestaltungsplangebiet «Mülimatt»

Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist unter Federführung der Gemeinde innert **3-5** Jahren nach Genehmigung der vorliegenden BNO für das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet ein Entwicklungsrichtplan zu erstellen.

§ 14 Abs. 1 BNO: Wohnzonen W2/W3

Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. ~~Kleinbetriebe sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt.~~ **Nicht störende Betriebe sind zugelassen.**

§ 15 Abs. 1 BNO: Wohn- und Arbeitszone WA3

Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, **Kleinbetriebe Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe**, Restaurants und Verkaufsnutzungen von überwiegend vor Ort produzierten Waren bis zu 500 m² Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig.

§ 39 Abs. 1 BNO: Nicht, mässig,
stark störende Betriebe

Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende **Kleinbetriebe** **Betriebe** mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.

Gegenüber dem Stand «öffentliche Auflage» wurden folgende redaktionelle Anpassungen an der BNO vorgenommen:

§ 1 Abs. 4 BNO: Geltungsbereich

Der «Plan Gewässerraum Wyna (1:1000)» wird aus § 1 Abs. 4 BNO gestrichen, diese Formulierung stammt aus einer früheren Entwurfsfassung der BNO. Die Gewässerräume sind im Bauzonen- und Kulturlandplan festgesetzt, ein separater Spezialplan Gewässerraum Wyna existiert nicht.

§ 19 BNO: Grünzone

Im Zuge der Überarbeitung nach der abschliessenden Vorprüfung wurde die vorgesehene Grünzone nicht umgesetzt. Da im Bauzonenplan keine Grünzone mehr enthalten ist, werden die Bestimmungen zur Grünzone nun ebenfalls aus der BNO gestrichen.

§ 36 Abs. 4 BNO: Bauliche Dichte

Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird ein Ausnützungsbonus von 10 % der anrechenbaren Geschossfläche, maximal die effektive Grösse, jedoch nicht mehr als 25 m² pro **Wohngebäude** **Wohneinheit** gewährt.

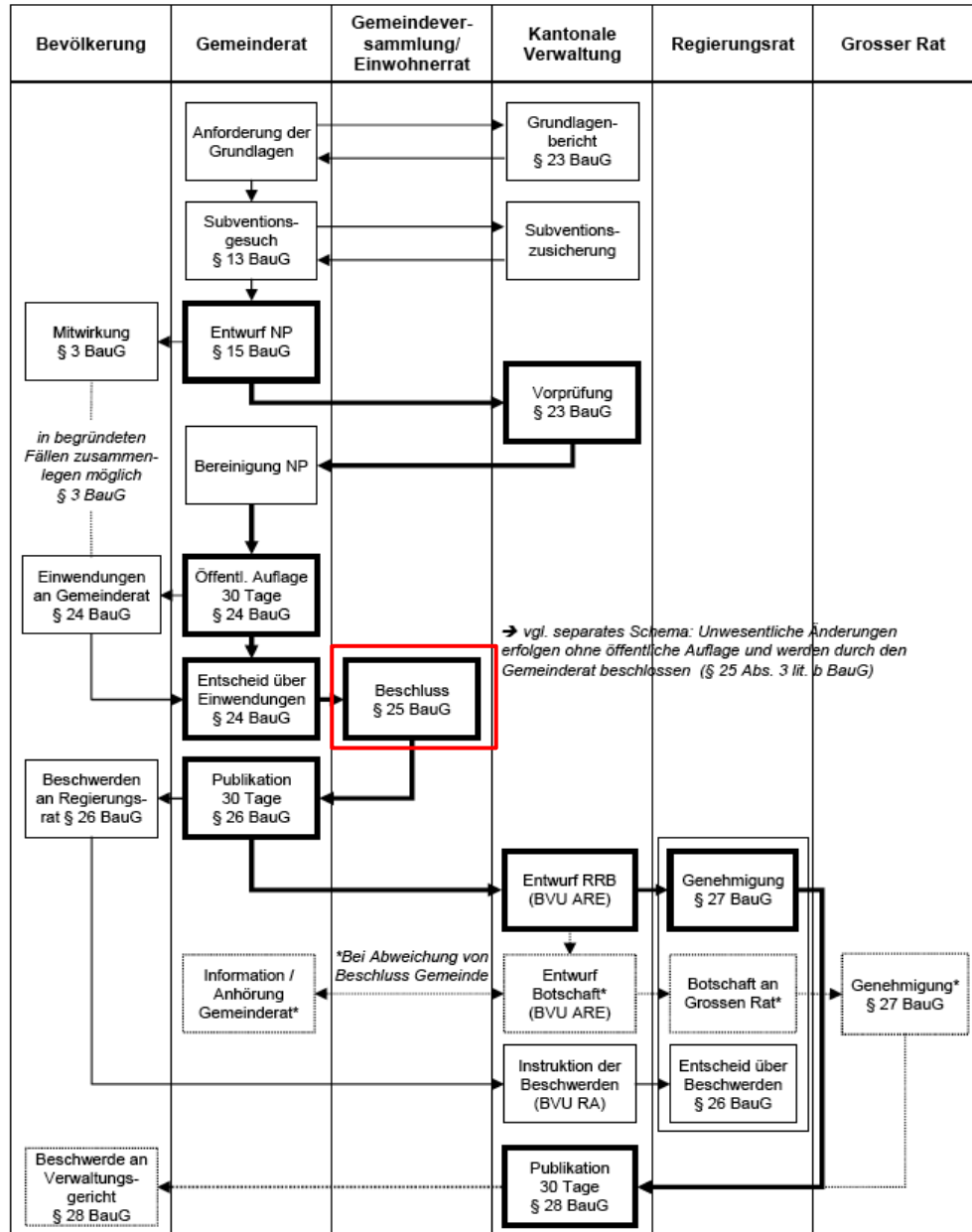
§ 37 Abs. 1 BNO: Ausnützungsziffer

§ 37 Abs. 1 BNO_{neu} wird gestrichen. Dieselbe Bestimmung zur optimalen Ausnützung der Grundstücke ist bereits identisch in § 36 Abs. 1 BNO_{neu} geregelt.

10.2 Weiterer Planungsablauf

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

Abb. 37: Planungsrechtlicher Verfahrensablauf; rot = Stand der Planung (Quelle: BVU/ARE, Kanton Aargau)



Anhang A: Einwohnerdichten und -potenziale

- Herleitung und Berechnung der Einwohnerdichten und -potenziale
- Bestand der Einwohnerdichten per 2017
- Prognose der Einwohnerdichten per 2033
- Prognose der Einwohnerdichten per 2040

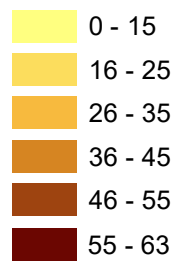
Gesamtrevision Nutzungsplanung Unterkulm

Einwohnerberechnung anhand revidiertem Bauzonenplan

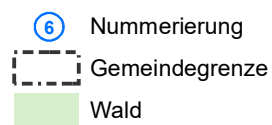
Gebietszuteilung und Nummer	Entwicklung [%] 2033	Entwicklung [%] 2040	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Zielwert [E/ha] 2033	Zielwert [E] 2033	Potenzial zusätzliche Einwohner [E] 2033	Zielwert [E/ha] 2040	Zielwert [E] 2040	Potenzial zusätzliche Einwohner [E] 2040	Erläuterung	Gebietszuordnung gemäss Konzeptplan 2035+	Änderungsplan-Nr.	
Entwicklungsgebiete															
1	-	-	2.4	20	8	40	98	78	70	171	151	Areal Zänteberg: Neuüberbauung mit EFH zu erwarten, Innenentwicklung im Bestand	geringe Dichte	E1	
5	-	-	3.5	157	45	70	244	87	80	279	122	Aufzoning von W2 zu W3, Neuüberbauung auf grösseren, un bebauten Flächen	hohe Dichte	U10	
9	-	-	7.0	284	40	70	493	209	120	846	562	Areal Mülimatt: neues Wohnquartier mit hoher Dichte, Innenentwicklung im Bestand	hohe Dichte	U16, U17, U18, U19, U21, U22, U24	
20	-	-	2.8	0	0	70	195	195	120	500	500	KWC-Areal: Grosse Neuüberbauung mit Mischnutzung zu erwarten	Zentrum	-	
Dynamische Gebiete															
2	125	130	4.2	100	24	30	125	25	31	130	30	Grosses Potenzial durch geplante Neuüberbauung (EFH) Weidstrasse. Moderate Innenentwicklung im Bestand	geringe Dichte	-	
7	120	125	3.9	155	40	48	186	31	50	194	39	Bauvorhaben in Planung / im Bau, Potenzial für Innenentwicklung im Bestand	Zentrum	-	
8	120	125	2.2	57	26	31	68	11	33	71	14	Umzonung in Zone WA3, Wohnnutzung vermehrt möglich, dadurch Potenzial Innenentwicklung / Neustrukturierung	mittlere Dichte	U12, U13, U14	
13	125	135	5.6	162	29	36	203	41	39	219	57	Grösstenteils Aufzoning von WG2 in WA3. Zusätzliches Vollgeschoss (ohne Attika) zulässig. Potenzial zur Innenentwicklung, einige wesentlich unternutzte Grundstücke	mittlere Dichte	U26, U27, U29, U30, U31	
16	140	160	2.8	77	28	39	108	31	45	123	46	GP-Areal Juch, Innenentwicklungspotenzial, etliche stark unternutzte Grundstücke	mittlere Dichte	-	
18	120	130	3.8	129	34	41	155	26	44	168	39	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, Zusätzliches Vollgeschoss (ohne Attika) zulässig	mittlere Dichte	U4	
19	115	120	2.4	74	30	35	85	11	36	89	15	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, einige unbebaute Grundstücke	Zentrum	U6	
21	120	125	4.2	262	63	76	314	52	79	328	66	Grössere Aufzoning von G in WA3 ermöglicht neu Wohnnutzung	mittlere Dichte	U3	
22	130	140	2.6	131	51	66	170	39	71	183	52	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, einige unbebaute Grundstücke, Aufzoning Chnübeli	mittlere Dichte	U1	
23	150	160	1.0	17	16	25	26	9	26	27	10	Neuüberbauung Chnübeli (GP-Pflicht), unternutzte Grundstücke	geringe Dichte	U1	
24	140	150	0.4	9	26	36	13	4	39	14	5	Innenentwicklungspotenzial im Bestand, unbebaute Grundstücke	-	-	
Statische Gebiete															
3	115	120	3.2	67	21	24	77	10	25	80	13	Grosses Innenentwicklungspotenzial, auch für Neuüberbauung. Jedoch seit längerem unbebaute Grundstücke	geringe Dichte	-	
4	115	120	8.4	199	24	27	229	30	28	239	40	Laufende Bauprojekte, einige unüberbaute Grundstücke, Einzonung, Innenentwicklungspotenzial im Bestand	geringe Dichte	E3	
6	120	130	2.3	95	40	49	114	19	53	124	29	Grösstenteils bereits überbaut. Wenige Grundstücke mit grösseren, un bebauten Flächen	mittlere Dichte	U11	
10	105	110	2.5	94	37	39	99	5	41	103	9	Mehrheitlich überbaut, moderate Innenentwicklung im Bestand	Zentrum	U23	
11	110	115	3.5	84	24	27	92	8	28	97	13	EFH-Quartiere, moderates Innenentwicklungspotenzial im Bestand, kurz- und mittelfristig keine grossen strukturellen Änderungen zu erwarten	mittlere Dichte	-	
12	105	110	1.5	94	62	65	99	5	68	103	9		Zentrum	-	
14	120	130	5.8	141	24	29	169	28	31	183	42		geringe Dichte	-	
15	110	115	2.7	41	15	17	45	4	17	47	6		geringe Dichte	-	
17	105	110	3.3	89	27	29	93	4	30	98	9		geringe Dichte	-	
TOTAL / ø			81.9	2'538	31	43	3'500	962	54	4'416	1'878				
E. ausserhalb Wohn- / Mischzonen*				455			455			455		* gemäss Einwohnerregister Stand 24. Oktober 2017			
E. nicht zuordenbar				93			93			93					
TOTAL Bevölkerung				3'086			4'048			4'964					
Prognose Kanton 2033**							3'365						** Aus Prognose kant. Richtplan für 2040 interpoliert		
Prognose Kanton 2040***										3'530			*** gemäss kant. Richtplan-Anpassung Siedlungsgebiet, März 2015		

Analyse Einwohnerdichte Bestand

Anzahl Einwohner pro Hektare (Ew/ha)



Orientierungsinhalt



Informationen EWR/GWR-Daten, Stand Oktober 2017

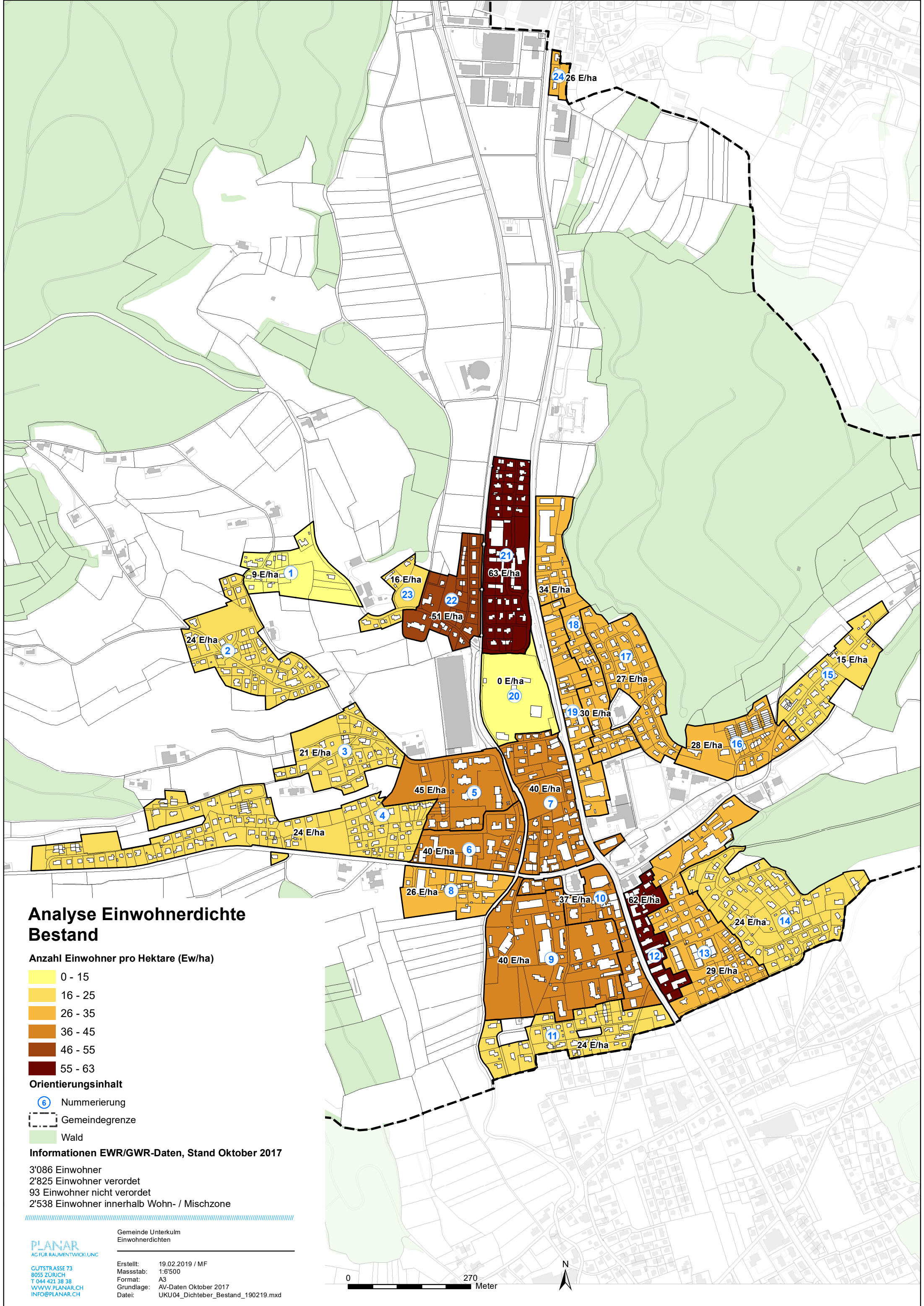
3'086 Einwohner
 2'825 Einwohner verordnet
 93 Einwohner nicht verordnet
 2'538 Einwohner innerhalb Wohn- / Mischzone

PLANAR
 AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

GUTSTRASSE 73
 8055 ZÜRICH
 T 044 421 38 38
 WWW.PLANAR.CH
 INFO@PLANAR.CH

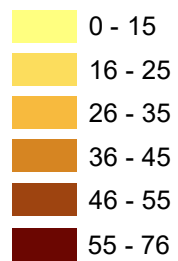
Gemeinde Unterkulm
 Einwohnerdichten

Erstellt: 19.02.2019 / MF
 Massstab: 1:6'500
 Format: A3
 Grundlage: AV-Daten Oktober 2017
 Datei: UKU04_Dichteber_Bestand_190219.mxd

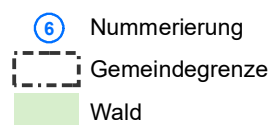


Analyse Einwohnerdichte Zielwert 2033

Anzahl Einwohner pro Hektare (Ew/ha)



Orientierungsinhalt



Informationen EWR/GWR-Daten, Stand Oktober 2017

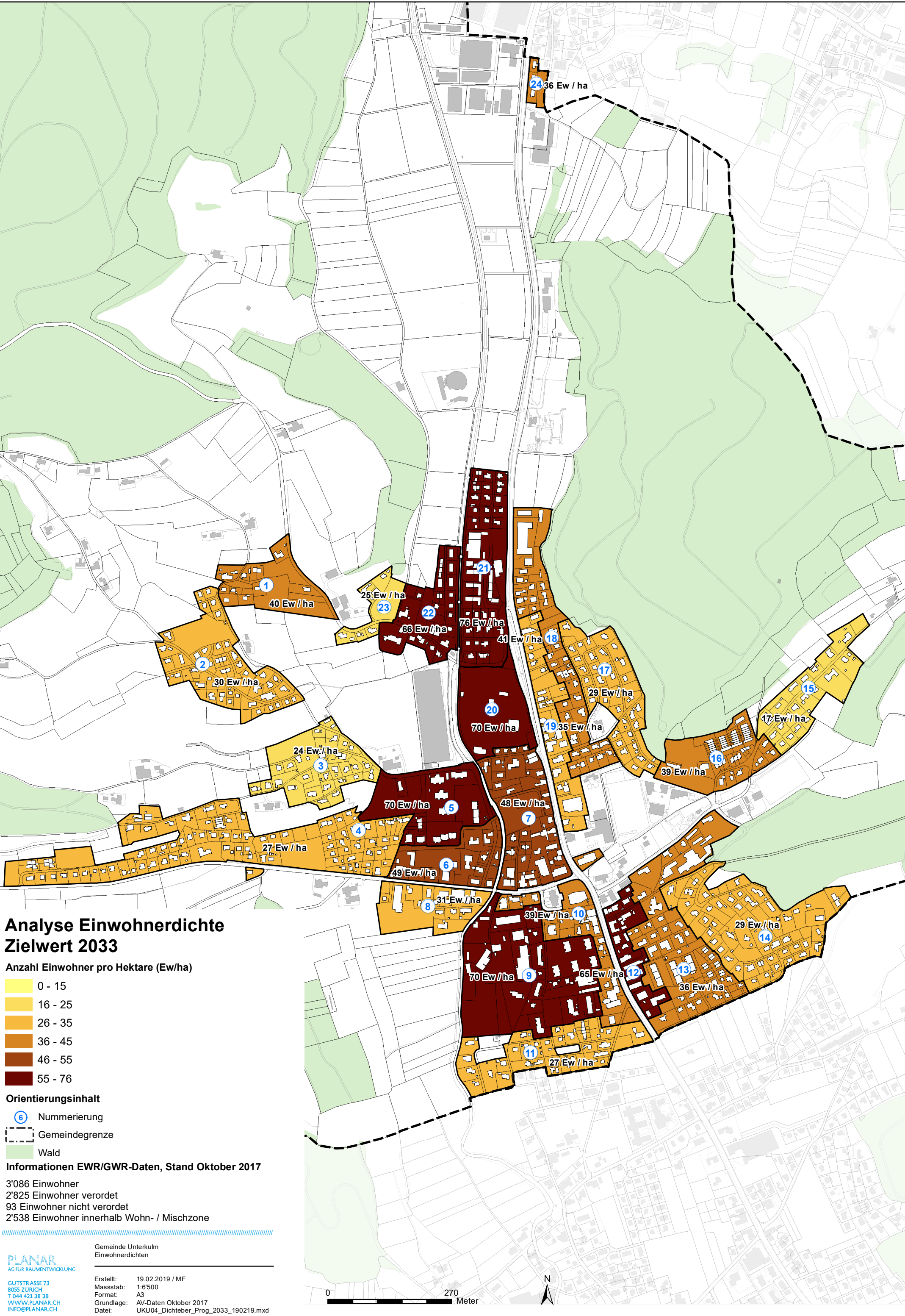
3'086 Einwohner
2'825 Einwohner verordnet
93 Einwohner nicht verordnet
2'538 Einwohner innerhalb Wohn- / Mischzone

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

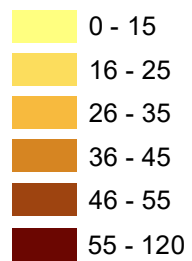
Gemeinde Unterkulm
Einwohnerdichten

Erstellt: 19.02.2019 / MF
Massstab: 1:6'500
Format: A3
Grundlage: AV-Daten Oktober 2017
Datei: UKU04_Dichteber_Prog_2033_190219.mxd

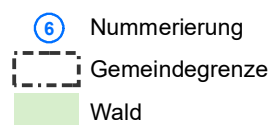


Analyse Einwohnerdichte Zielwert 2040

Anzahl Einwohner pro Hektare (Ew/ha)



Orientierungsinhalt



Informationen EWR/GWR-Daten, Stand Oktober 2017

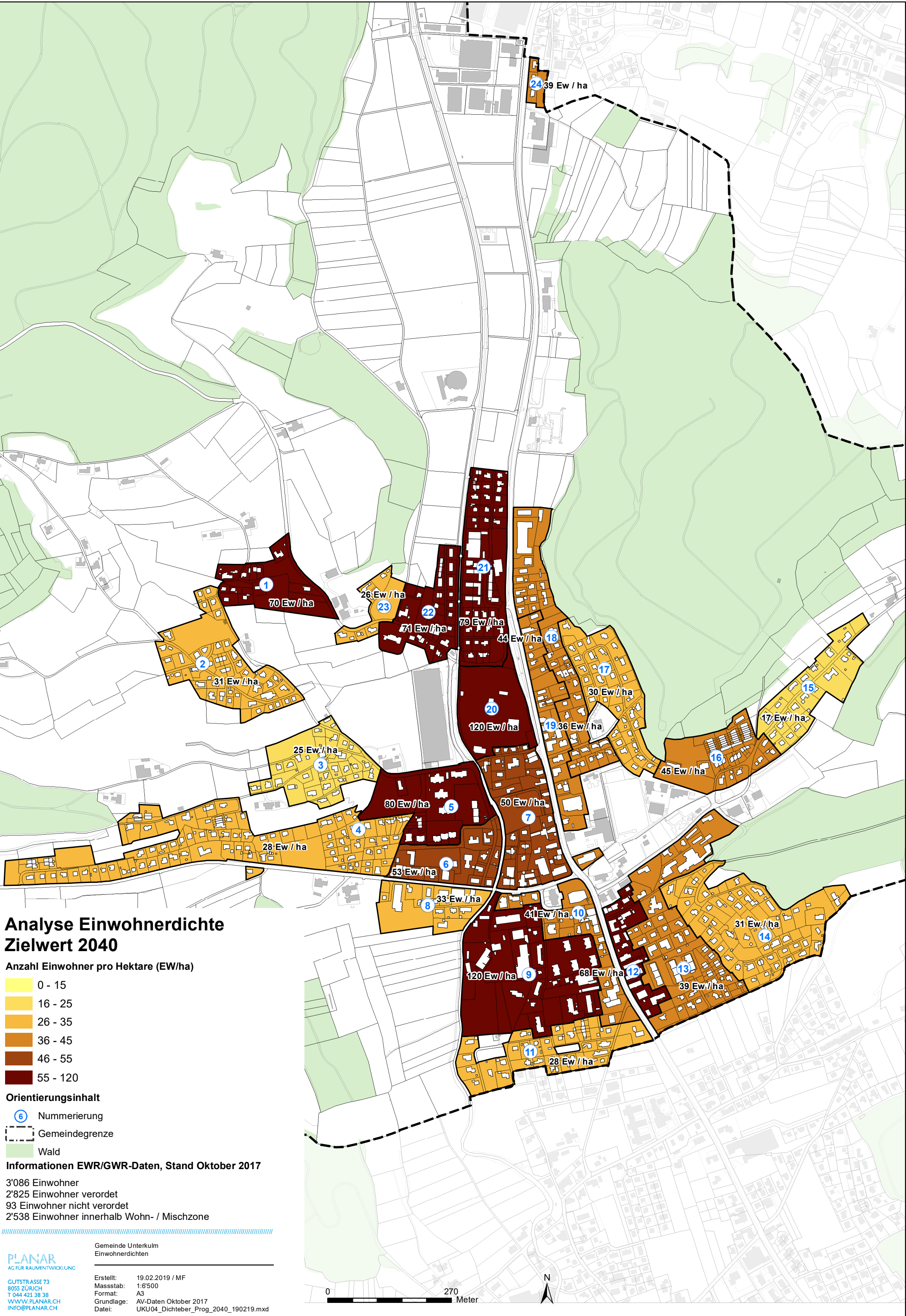
3'086 Einwohner
2'825 Einwohner verordnet
93 Einwohner nicht verordnet
2'538 Einwohner innerhalb Wohn- / Mischzone

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

GUTSTRASSE 73
8055 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Gemeinde Unterkulm
Einwohnerdichten

Erstellt: 19.02.2019 / MF
Massstab: 1:6'500
Format: A3
Grundlage: AV-Daten Oktober 2017
Datei: UKU04_Dichteber_Prog_2040_190219.mxd

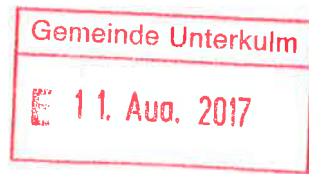


0 270 Meter

N

Anhang B: Regionale Stellungnahme

Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung,
aargauSüd impuls, 8. August 2017



Gemeinderat
Herr Roger Müller
Gemeindeammann
5726 Unterkulm

Reinach, 8. August 2017

Nutzungsplanung Gemeinde Unterkulm **Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit der Überarbeitung des Ortsplanungsleitbildes und der Festlegung der Grundsätze zur raumplanerischen Entwicklung wurden im Mai 2015 die ersten Grundlagen für die Gesamtrevision Nutzungsplanung in der Gemeinde Unterkulm erarbeitet. Am 21. September 2015 wurde das Ortsplanungsleitbild vom Gemeinderat Unterkulm beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden dann die Entwürfe der Nutzungsplanung erarbeitet.

Die Unterlagen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung lagen vom 1. März bis 31. März 2017 öffentlichen auf. Mitte März 2017 wurden die Unterlagen dem Regionalplanungsverband aargauSüd impuls zur regionalen Abstimmung gemäss § 13 des Baugesetzes vom 19. Januar 1993 zugestellt. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Ortsplanungsleitbild, vom Gemeinderat beschlossen am 21. September 2015
- Konzeptplan 2035+, 15. September 2015
- Änderung der Bau- und Nutzungsordnung, 15. November 2016
- Bauzonenplan im Mstb. 1:2'500, 15. November 2016
- Kulturlandplan im Mstb. 1:5'000, 15. November 2016
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 15. November 2016
- Arbeitsplan Änderungen Bauzonenabgrenzungen (in 2 Versionen) im Mstb. 1:2'500, 15. November 2016
- Hochwasserschutzplan im Mstb. 1:5'000, 15. November 2016

Im regionalen Kontext stehen der Gemeinde Unterkulm folgende Dokumente respektive Grundlagen zur Verfügung:

- Regionales Entwicklungskonzept (REK) aargauSüd impuls 2009 (5.11.2009)
(Zur Zeit in der Überarbeitung – RRK 2040, öffentliche Mitwirkung Herbst 2017)
- Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen aargauSüd impuls (2011/2012)
- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016

Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

Ortsplanungsleitbild & Konzeptplan 2035+

Das am 21. September 2015 verabschiedete Ortsplanungsleitbild zeichnet, zusammen mit dem Konzeptplan 2035+, ein Zukunftsbild der Gemeinde Unterkulm. Mit dem Leitbild und dem Konzeptplan wurden strategisch relevante Grundlagendokumente für die Gesamtrevision erarbeitet. Sie enthalten Ziele und Massnahmen zu den Themenbereichen Siedlungsentwicklung, Orts- und Quartierbild, Mobilität und Umwelt, Natur- und Landschaft, Wirtschaft sowie Gesellschaft. Insgesamt wird ein sehr breites Themenspektrum abgedeckt, was auf eine fundierte und sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Raum hinweist. Es wird zudem erfreut zur Kenntnis genommen, dass die regionale Abstimmung der Planung explizit als formelles Ziel der Gesamtrevision aufgeführt wird. Insbesondere bei der strategischen Ausrichtung (Konzeptplan 2035+) wären aus Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls aber auch gemeindeübergreifende Aussagen erwünscht gewesen. Interessant wären Aussagen, welche die Gemeinden im Kontext der Region respektive im Zusammenspiel mit den Nachbargemeinden Teufenthal und Oberkulm zeigen. Immerhin teilt sich Unterkulm mit der Gemeinde Teufenthal einen wichtigen Arbeitsplatzschwerpunkt (Injecta-Areal / Areal Wynentalstrasse) der im Rahmen des NRP-Projektes (Schlussbericht vom Januar 2016) aufgearbeitet wurde. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterkulm grenzt im Süden zudem unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Oberkulm, wodurch eine Verzahnung der beiden Gemeinden gegeben ist.

Der Planungsbericht zeigt im Kapitel "Regionaler Kontext" die Bedeutung der Region und die Abstimmung mit anderen Gemeinden in der Region auf, was erfreut zur Kenntnis genommen wird. Es wird etwas bedauert, dass die Auseinandersetzung mit den regionalen Planungsgrundlagen, wie sie in der Einleitung dieses Schreibens aufgeführt wurden, nicht im Planungsbericht aufgeführt und für den Leser damit nicht erkennbar sind.

Die Strategische Ausrichtung auf eine moderate und nachhaltige Bevölkerungsentwicklung (3'300 E im Jahr 2030) wird begrüsst. Ebenfalls begrüsst werden die Verdichtungsbestrebungen und die Förderung dichter Wohnformen in den zentralen, gut erschlossenen Quartiere und die Koppelung der Innenentwicklung mit der Aufwertung der öffentli-

chen Freiräume. Die Bestrebungen führen zu einer Stärkung der Zentrumsfunktion unter Wahrung der Aussenraumqualitäten und tragen zur Bildung eines Regionalzentrums bei.

Ortskern

Gemäss den formulierten Zielen soll der Ortskern gestärkt und belebt werden. Er soll zum Aufenthalt einladen und die Funktion als (über-)kommunaler Versorgungs- und Treffpunkt übernehmen (Verwaltung, Versorgung, Schulen, Einkauf, Aufenthalt). Die Entwicklung des zentral in der Gemeinde gelegenen KWC-Areals trägt massgeblich zur Stärkung des Ortskerns bei (separate Stellungnahme vom Dezember 2014). Auf dem rund 2.7 Hektar grossen Areal sind nicht nur Neubauten vorgesehen, es kommt auch zu einer bewussten Integration ortsbildprägender Bauten. Die Entwicklung erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept 2009 und diene als Pilotprojekt im Rahmen des regionalen NRP-Projekts sowie als Input für die Arbeitshilfe der Aufwertung von Ortskernen. Weiter geht die Entwicklung mit dem Erhalt der Identität einher, was sehr positiv gewertet wird. Für den bestehenden Detailhändler im Zentrum der Gemeinde Unterkulm wird ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (max. Verkaufsfläche 3'000 m²) ausgeschieden. Damit wird ein künftiger Ausbau ermöglicht, was wiederum zur Stärkung des Zentrums / Ortskerns beiträgt und deshalb begrüsst wird.

Siedlungsgebiet

Wenn es um die zukünftige Entwicklung in der Region aargauSüd geht, hat die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven erste Priorität. In diesem Zusammenhang wird auch die Reduktion des Baugebiets um 0.3 ha begrüsst. Die Gemeinde Unterkulm ergreift eine Reihe von Massnahmen, mit denen die Siedlungsentwicklung nach innen forciert werden soll. Im Rahmen der Gesamtrevision wird das Mass der zulässigen Ausnützungsziffer für die W2 und die W3 erhöht, wodurch sich Anreize für die Siedlungserneuerung und für den Ausbau bestehender Bauten ergeben. Die Reduktion der bisher zu grosszügig bemessenen Grenzabstände schafft ebenfalls neue Möglichkeiten für die Innenentwicklung. Diverse Um- und Aufzonungen, der Verzicht auf eine WG2 zugunsten der WG3 sowie die Überlagerung "verdichtete Bauweise" – durch welche in der W2 dreigeschossige Bauten erstellt werden können – stellen sicher, dass entsprechende Einwohnerkapazitäten geschaffen werden und sich die Gemeinde im Sinne eines Regionalzentrum entwickeln kann. Der Erhalt und die Förderung der Wohn- und Lebensqualität spielt bei der Innenentwicklung eine entscheidende Rolle. Dementsprechend sind die Innenentwicklungsmassnahmen an unterschiedliche qualitätssichernde Massnahmen geknüpft. So zum Beispiel die spezifischen Zielvorgaben für die Gestaltungsplangebiete oder die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung (§ 53 BNO), diese Festlegungen werden sehr begrüsst.

Da sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Unterkulm sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung bis an die Gemeindegrenze ausgedehnt hat, besteht ein beinahe naht-

loser Übergang der überbauten Gebiete. An der Grenze zwischen Teufenthal und Unterkulm, im Gebiet Hansihübel, besteht auf der Gemeinde Teufenthal eine Sondernutzungsplanpflicht. In der Gemeinde Unterkulm hingegen nicht. Es ist zu prüfen, ob eine entsprechende Überlagerung / Sondernutzungsplanpflicht, allenfalls mit entsprechenden Zielsetzungen zur Erschliessung (bspw. der Parzelle Nr. 369), erlassen werden kann.

Die Nachbargemeinde Oberkulm wollte ebenfalls die Revision ihrer Nutzungsplanung angehen. Aus regionaler Sicht wird bedauert, dass die Nutzungsplanung nicht gleich zusammen / grenzübergreifend erarbeitet wurde. Wir würden es sehr begrüßen, wenn die Siedlungsübergänge zu Oberkulm im Detail geprüft werden oder falls dies erfolgt ist, dass die Abstimmung im Planungsbericht aufgeführt ist.

Arbeitsplatzstandorte / Wirtschaft

Der Wirtschaftsstandort aargauSüd weist eine relativ niedrige Performance auf. Die Arbeitszonen erstrecken sich über das ganze Tal, was sich auch auf die Branchenstruktur auswirkt. Wachstums- und wertschöpfungsstarke Dienstleistungsbetriebe sind klar untervertreten, die Zahl der Arbeitsplätze ist rückläufig.

Aufbauend auf den Ergebnissen des NRP-Projekt "Standortentwicklung Arbeitsplätze" (Schlussbericht vom Januar 2016, als Grundlage vorliegend) soll auf drei unternutzten Arealen in der Region ein Entwicklungsprozess angestossen werden. Zusammen mit den Grundeigentümern, Gemeinden und Fachstellen des Kantons werden Rahmenbedingungen geschaffen, welche die effiziente Nutzung bestehender Industrieareale ermöglichen. Es soll eine Arealentwicklung initialisiert werden, indem Potenziale identifiziert und in Arealenkonzepten konkretisiert werden. Ist diese Konkretisierung erreicht, wird die weitere Projektleitung der Arealentwicklung an einen Key-Stakeholder des jeweiligen Areals übergeben.

Eines dieser Areale ist das Injecta-Areal, welches gemeindeübergreifend mit Teufenthal, dem Kanton und der Region bearbeitet wird. Der gemeinsame Erarbeitungsprozess wird sehr begrüsst. Der Erhalt, Ausbau und die Stärkung dieses Standorts ist von zentraler Bedeutung für die Region. In diesem Kontext wird die Einschränkung von der Ansiedlung von Verkaufsnutzungen auf 500 m² unterstützt. Welche Verkaufsnutzungen vorgesehen sind, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass diese Verkaufsnutzungen für Betriebe für den Direktverkauf genutzt werden. Aus regionaler Sicht ist es wichtig, dass die Gemeinden über strategische Landreserven für wertschöpfungsintensive Unternehmen verfügen und Konkurrenzstandorte zum Zentrum / Ortskern der Gemeinde Unterkulm möglichst vermieden werden. Bei der Standortstrategie von Einkaufsmöglichkeiten ist aus Sicht des Regionalplanungsverbandes aargauSüd impuls eine Konzentration auf die Ortskerne und keine Diversifikationsstrategie zu verfolgen. Eine Erläuterung im Planungsbericht zum Beispiel unter Kapitel 3.8 wäre zu begrüßen.

Wir gehen davon aus, dass bei den planerischen Überlegungen, die Gemeinde Teufenthal

auch einbezogen wurde. Mit der BNO-Bestimmung die nun im Rahmen der Gesamtrevision in der Gemeinde Unterkulm erlassen wird, werden rechtliche Vorgaben beziehungsweise ein Massstab für die Gemeinde Teufenthal geschaffen. Die Baumasse sind heute bereits soweit identisch und aufeinander abgestimmt, der Erlass qualitativer Anforderungen (die BNO von Teufenthal enthält entsprechende Aussagen) wäre allenfalls zu prüfen.

Verkehr

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Nutzungsplanrevision zum Ziel, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen. Gemäss Planungsbericht sind aufgrund der massvollen Erweiterungen der bestehenden Dichten (Innenentwicklung) keine signifikanten Änderungen der Verkehrsströme zu erwarten. Zudem weist das Strassennetz noch Kapazitäten auf. Beim Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder in Innen-/Entwicklungsgebieten (grössere Gestaltungsplangebiete), ist allerdings mit einer spürbaren Veränderung der Verkehrsströme zu rechnen. Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr respektive die entsprechenden Kapazitätsnachweise sind dementsprechend aufzuzeigen. Dabei sollten die Auswirkungen auch in einem regionalen Kontext betrachtet werden.

Der Gemeinde liegt ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vor, der am 9. Januar 2014 genehmigt wurde. Der Einbezug dieser Grundlage wird im Ortsplanungsleitbild erwähnt. Weiter wird ausgeführt, dass der KGV, wo machbar, im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision umgesetzt werden soll. Aus den Unterlagen ist allerdings nicht ersichtlich, welche Massnahme aus dem KGV nun wie umgesetzt werden.

Landschaft

Der Übergangsbereich zwischen Landschaft und Siedlung prägt das Orts- als auch das Landschaftsbild gleichermassen und ist damit besonders wichtig für den Erhalt eines attraktiven Erscheinungsbildes. Gemäss den Zielsetzungen aus dem Ortsplanungsleitbild (Planungsbericht Kapitel 1.2.1), sollen den Übergängen vom Siedlungs- zum Landschaftsraum besondere Beachtung geschenkt werden. Konkrete Massnahmen werden lokal / gebietsweise im Rahmen der Gestaltungsplangebiete und über entsprechende Zielsetzungen getroffen. Mit Paragraph 53 Ziff. 7 wird zusätzlich die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand geregelt. Aus regionaler Sicht wird dieser umsichtige Umgang mit den Siedlungsändern erfreut zur Kenntnis genommen.

Das bestehende Inventar Natur und Landschaft aus dem Jahr 2013 wurde aufgrund der Aktualität nicht überarbeitet, was zweckmässig erscheint. Erfreut wird zur Kenntnis genommen, dass nun auch die geschützten Einzelbäume aufgearbeitet und die Hochstammobstgärtenbestände geschützt werden.

Bei der Ausscheidung der Gewässerräume für die Wyna – durchgehender Gewässer-
raumbreite von 29.5 m – wurde der Kanton intensiv einbezogen. Da die Wyna durch
mehrere Gemeinden der Region aargauSüd fliesst, stellt sich für den Regionalplanungs-
verband die Frage, inwieweit die Gewässerraubbreite mit den Nachbargemeinden abge-
sprochen und koordiniert wurde. Letztendlich werden, zumindest im Übergangsbereich zu
den Nachbargemeinden, verbindliche Vorgaben für die Nachbargemeinden geschaffen.
Aus den Unterlagen ist dies leider nicht ersichtlich.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Unserer Regionalplanerin Bar-
bara Gloor steht für die Beantwortung weiterer Fragen gerne zur Verfügung. Für die wei-
teren Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir viel Erfolg und gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse

VORSTAND AARGAUSÜD IMPULS

Martin Widmer
Präsident aargauSüd impuls

Herbert Huber
Geschäftsleiter aargauSüd impuls

Verteiler:

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Christian Brodmann, Kreisplaner
- Barbara Gloor, Regionalplanerin, Metron Raumentwicklung AG