



Kanton Aargau
Gemeinde Unterkulm

Fassung für die Gemeindeversammlung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Einwendungen der öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG

Vom Gemeinderat beschlossen am 18. März 2019

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 FSU, Akustiker CAS FHNW

Ablauf der öffentlichen Auflage

Die öffentliche Auflage der revidierten Nutzungsplanung fand vom 20. August bis am 18. September 2018 statt. Während dieser Zeit konnten sämtliche Unterlagen auf der Bauverwaltung der Gemeinde Unterkulm eingesehen sowie auf der Homepage der Gemeinde online abgerufen werden.

Einwendungen und Ergebnis

Innerhalb der gesetzten Frist gingen 14 Einwendungen ein, wobei auf eine Einwendung nicht einzutreten ist, da diese nicht das Planungsverfahren der Gesamtrevision betrifft. Mit allen Einwendenden wurden im November und Dezember 2018 Einigungsverhandlungen durchgeführt. 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 Planungskommission hat an ihrer Sitzung vom 22. Januar 2019 die Einwendungen behandelt und entsprechende Anträge zur Berücksichtigung bzw. Abweisung der Einwendungen – sofern auf diese einzutreten ist – zuhanden des Gemeinderates verfasst. Dieser hat die Anträge an seiner Sitzung vom 18. März 2019 beschlossen. Die Einwendungsentscheide wurden den Parteien Ende März 2019 zugestellt.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
1	§ 15 BNO	<p>Antrag: Die Parzelle 229 soll neu der Zone A II oder der Zone WA3 mit der Empfindlichkeitsstufe IV zugeschlagen werden.</p> <p>Begründung: Gemäss Strassenverkehrsgesetz Art. 2 gilt für schwere Motorwagen zur Güterbeförderung ein Nachtfahrverbot von 22.00 Uhr bis 05.00 Uhr. Deshalb verlassen die Lastwagen der BM Brennstoff AG und der BM Transport AG das Areal meist zwischen 05:00-07:00 Uhr. Sie kehren zwischen 16:00 - 19:00 Uhr zurück. Dies wäre in der Zone WA3 mit Empfindlichkeitsstufe III nicht mehr möglich. Somit müssten die Firmen BM Brennstoffe AG und BM Transport AG den Firmensitz verlegen, was aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist.</p>	<p><i>Die Parzelle Nr. 229 befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG2 mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Durch die geplante Aufzoning zur Wohn- und Arbeitszone WA3 bleibt die ES unverändert. Einer Wohn- und Arbeitszone ist gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c. Lärmschutzverordnung LSV der Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen.</i></p> <p><i>Um das Grundstück der ES IV zuweisen zu können, müsste es in die Arbeitszone A2 umgezont werden. Gemäss Ortsplanungsleitbild der Gemeinde sollen zukünftige Industriebetriebe (stark störend) im Gewerbegebiet Feldmatte angesiedelt werden, um Konflikte mit best. Wohnnutzungen zu verhindern resp. zu minimieren. Eine Umzoning zur Arbeitszone A2 wird aus diesen Gründen ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Für den Einwendenden entsteht durch die vorgesehene Aufzoning im Zuge der Nutzungsplanrevision lärmrechtlich kein Nachteil gegenüber der heutigen Situation, die Nutzungsmöglichkeiten werden gar deutlich gesteigert.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
2	Auszonung Parz. Nr. 1617 (Massnahme A14)	<p>Antrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf die Auszonung des südwestlichen Teils der Parzelle Unterkulm Nr. 1617 sei zu verzichten. 2. Es sei eine Einigungsverhandlung durchzuführen <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Massnahme A14 sei in der Mitwirkung nicht vorhanden gewesen. Art. 4 Abs. 1 RPG und § 3 BauG sei damit missachtet worden. – Parzelle Nr. 1617 sei zur Bebauung geeignet. Die aufgeführten Argumente diesbezüglich (Erschliessung, Gewässerraum, Waldabstand, topographisch unattraktive Lage / Beschattung) werden bestritten. – Keine Gleichbehandlung – Parzelle Nr. 1502 hätte, würden obige Argumente gelten, auch ausgezont werden müssen, da sie mit der Parzelle 1617 vergleichbar sei. Die Gleichbehandlung sei nicht erfüllt und eine Begründung für die Ungleichbehandlung fehle. Damit sei die Begründungspflicht verletzt. 	<p><i>Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Unterkulm besitzt grosse Reserven an unbebauten Grundstücken, ein Grossteil befindet sich jedoch an besser erschlossenen Lagen. Die Gemeinde hat die gesetzliche Pflicht, den Bedarf an Bauzone auf die nächste 15 Jahre abzustimmen und ist somit in der Pflicht Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind.</i></p> <p><i>Die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung führen naturgemäss zu Änderungen gegenüber dem Entwurf zurzeit der Mitwirkung, weshalb die Begründung hinsichtlich Verletzung von Art. 4 Abs. 1 RPG und § 3 BauG nicht zutreffen. Das Vorgehen erfolgte gemäss der kantonalen Gesetzgebung und entsprechenden einschlägigen Richtlinien des Kantons zum Ablauf der Gesamtrevision.</i></p> <p><i>Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Dazu hat sie verschiedene einheitliche Kriterien angewandt: Lage am Siedlungsrand / Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topographie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. Die Parzelle Nr. 1617 wurde aus den im Planungsbericht aufgeführten Gründen als von den geprüften Parzellen am ehesten für eine Auszonung geeignet befunden.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
3	Auszonung Parz. Nrn. 1633 und 1634 (Massnahme A12)	<p>Antrag: Beibehaltung der Parzellen 1633 und 1634 in der Wohnbauzone W2</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gute Erschliessung der Parzellen möglich. – Parzellen 1633 und 1634 sind Baulücken im Siedlungsgebiet und zur Bebauung geeignet. – Auszonung würde Werteverlust verursachen, dies hätte Entschädigung zu folge. – Landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich. 	<p><i>Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Unterkulm besitzt grosse Reserven an unbebauten Grundstücken, ein Grossteil befindet sich jedoch an besser erschlossenen Lagen. Die Gemeinde hat die gesetzliche Pflicht, den Bedarf an Bauzone auf die nächste 15 Jahre abzustimmen und ist somit in der Pflicht Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind. Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Dazu hat sie verschiedene einheitliche Kriterien angewandt: Lage am Siedlungsrand / Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topographie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. Die Parzellen Nrn. 1633 und 1634 wurden aus den im Planungsbericht aufgeführten Gründen als von den geprüften Parzellen am ehesten für eine Auszonung geeignet befunden. Die beiden Parzellen bilden zusammen mit der Parzelle Nr. 494 den nordwestlichen Abschluss der Bauzone im Gebiet "Cheibacher" (einheitlicher Siedlungsrand).</i></p>
4	Massnahmen U16 / U18	<p>Antrag 1: Der Perimeter des Gebiets Mülimatt ist anzupassen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der vorgeschlagene Perimeter ist ungeeignet für die Erschliessung des Gebietes. Ohne Einbezug der Parzellen 1082, 1084 und 212 ist keine normgerechte Erschliessung möglich. – Die Parzellen 1781 und 1107 sind für die Erschliessung des Gebietes nicht relevant (1781 kann privatrechtlich über Nachbarparzelle erschlossen werden, 1107 ist bereits erschlossen). 	<p><i>Das Gebiet Mülimatt wird im Zuge der Nutzungsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen des vorgängig zu erarbeitenden Entwicklungsrichtplans soll die Anbindung und Erschliessung des Gebiets Mülimatt aufgezeigt werden, Detailfragen sind in diesem Planungsverfahren zu lösen. Für die ausreichende Erschliessung ist der Einbezug der Parzellen Nrn. 1082, 1084 und 212 nicht relevant, da diese Parzellen bereits bebaut sind und die Lage der best. Liegenschaften eine bessere Erschliessung nicht begünstigen.</i></p> <p><i>Die beiden Parzellen 1781 und 1107 wurden in den Perimeter einbezogen, um die Ost-West-Fusswegverbindung sicherstellen zu können.</i></p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
§ 5 Abs. 2 BNO	<p>Antrag 2: Die Realisierbarkeit der Einmündung Bühlerstrasse ist sicherzustellen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Erfüllung der Erschliessungsnormalien für das Gebiet Mülimatt und die vorgegebene Baudichte ist ohne die Sicherstellung der Einmündung in die Bühlerstrasse nicht realisierbar. – Es wird daher in der Auflage BNO 17 eine Massnahme gefordert, für welche aufgrund des vorgeschlagenen Perimeters keine mögliche Lösung ersichtlich ist. – Die in § 5 Abs. 2 BNO 17 geforderte Veloroute erschwert die Lösung des Einmündungsknotens in die Bühlerstrasse. Es sind bereits Lösungsansätze für eine sinnvolle Routenführung vorhanden. Diese werden in der Auflage jedoch nicht berücksichtigt. 	<p><i>Im Rahmen des vorgängig zu erarbeitenden Entwicklungsrichtplans soll die Anbindung und Erschliessung des Gebiets Mülimatt aufgezeigt werden, Detailfragen sind in diesem Planungsverfahren zu lösen. Aufgrund der Situation mit vorhandenen Denkmalschutzobjekten sind Abweichungen von den Erschliessungsnormalien mit einer Interessensabwägung begründbar.</i></p> <p><i>Gemäss dem Massnahmenbereich C1 soll die kantonale Radroute zwischen der Rigistrasse und der Gerbergasse geschlossen werden, daran besteht ein überwiegendes, öffentliches Interesse. Mit der Verankerung in den GP-Zielen (§ 5 BNO) wird dafür in der Nutzungsplanung die Grundlage gelegt. An diesen Anforderungen hält die Gemeinde fest im öffentlichen Interesse fest.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>
Erschliessung / Durchfahrt	<p>Antrag 3: Die Realisierbarkeit der Durchfahrt Nord-Süd ist sicherzustellen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Durchfahrt Nord-Süd ist von der neuen Lösung im Bereich des Pumpenhauses (Gewässerschutz) abhängig. Die für die Durchfahrt erforderliche Parz. 1538 ist nicht in der Bauzone und deshalb voraussichtlich auch nicht überfahrbar. Diese angestrebte Lösung ist daher von den Grundeigentümern nicht beeinflussbar. 	<p><i>Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Planung des neuen Standorts Grundwasserfassung (Pumpwerk), wurde die ursprünglich vorgesehene Umzonung der Parzelle Nr. 1538 in die Zone OeBA in den weiteren Handlungsbedarf ausgelagert (vgl. Kap. 7 Planungsbericht).</i></p> <p><i>Mit den § 5 Abs. 2 BNO aufgeführten Zielen für die Gestaltungsplanung Mülimatt, darunter die Durchfahrt Nord-Süd, legt der Gemeinderat fest, was mit dem Gestaltungsplan Mülimatt erreicht und ermöglicht werden soll. Der Gestaltungsplan hat somit sicherzustellen, dass die Möglichkeit besteht, eine durchgehende Nord-Süd-Verbindungsstrasse zu erstellen («Trasse-Freihaltung»). Dieses Ziel kann auch erreicht werden, wenn die Parzelle Nr. 1538 noch nicht eingezont ist. Die effektive, bauliche Umsetzung erfolgt erst im Bauprojektverfahren.</i></p> <p><i>Zur Klärung und Vermeidung von Missverständnissen wird § 5 Abs. 2 BNO wie folgt geändert (Neuerung <u>unterstrichen</u>):</i> <i>«(...) - Verbesserung der Durchlässigkeit; <u>Festlegung</u> einer öffentlichen Nord-Süd-Verbindungsachse von der Gerbergasse zur Rigistrasse (Veloroute, motorisierter Verkehr) und einer öffentlichen Ost-West-Anbindung an die Kreuzstrasse (Fussweg, (...)).»</i></p> <p>Dem Antrag wird teilweise stattgegeben.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
§ 5 Abs. 4 BNO	<p>Antrag 4: Der Zeitrahmen und die Federführung sind neu zu definieren.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Federführung durch die Gemeinde sowie ein Zeitraum von 3 bis 5 Jahren für die Erstellung eines Entwicklungsrichtplans für das gesamte Gestaltungsplangebiet ist willkürlich. – Der Zeitraum soll wesentlich von den direkt betroffenen Eigentümern bestimmt werden, diese sollen auch die Federführung haben. 	<p><i>Das für die Gemeindeentwicklung sehr wichtige Gebiet Mülimatt soll unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen sowie der Interessen der Öffentlichkeit, der Gemeinde und der Grundeigentümer entwickelt werden. Um gemeinsam eine tragfähige Lösung erarbeiten zu können, eignet sich der Entwicklungsrichtplan. Um Fehlplanungen zu vermeiden, erfolgt dieser unter Federführung der Gemeinde.</i></p> <p><i>Gemäss § 5 Abs. 4 BNO hat die Erarbeitung spätestens innert 5 Jahren zu erfolgen, kann jedoch auch früher stattfinden. Zur eindeutigeren Formulierung wird § 5 Abs. 4 BNO wie folgt angepasst: «(...) innert <u>5</u> Jahren nach Genehmigung der vorliegenden BNO (...)».</i></p>
§ 14 Abs. 2 BNO	<p>Antrag 5: Die Vorschriften zur Geschossigkeit ist aufzuheben.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Festlegung von mindestens drei Geschossen ist eine unverhältnismässig starke Einschränkung der gestalterischen und wirtschaftlichen Freiheit der Grundeigentümer. – Die Vorgabe einer Baudichte von 70 E/ha für das gesamte Gebiet ist ausreichend. 	<p><i>Gemäss Ortsplanungsleitbild möchte die Gemeinde eine qualitative, aber konsequente Innenentwicklung fördern Das zweigeschossige Einfamilienhaus ist die heute siedlungsbestimmende Wohnform in Unterkulm. Dieses soll weiterhin Bestand haben, im Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden soll jedoch an geeigneten Lagen eine dichtere Wohnform gefördert werden. Im Gebiet Mülimatt soll zukünftig ein Wohngebiet mit hoher Dichte entstehen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind anstelle von weiteren Einfamilienhäusern qualitativ hochwertige Mehrfamilienhäuser mit mindestens 3 Geschossen zu erstellen. § 5 Abs. 2 BNO formuliert darüber hinaus weitere qualitative Anforderungen, damit dieses dichtere Wohngebiet hinsichtlich Nutzung, Erschliessung, Aussenraum, Uferbereich, Denkmalschutz etc. eine hohe Qualität aufweisen wird.</i></p>
Massnahmen U16 / U18	<p>Antrag 6: Die Auflage zur BNO 2017 ist in Absprache mit den Grundeigentümern im Bereich Mülimatt zu überarbeiten. Es ist eine realistische aber auch möglichst kurze Frist für die Anhörung und Neuaufgabe festzusetzen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Auflistung der ungelösten Probleme ist unvollständig und in Absprache mit den Einsprechern zu überarbeiten und neu aufzulegen. 	<p><i>Die Herausforderungen und offenen Fragen in der Arealentwicklung Mülimatt können nicht in der Nutzungsplanung gelöst werden. Letztere legt lediglich die rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Entwicklung. Die angesprochenen «ungelösten Probleme» sind Teil des nachfolgenden Planungsprozesses, wo auf diese Fragen konkrete planerische Antworten zu finden sind.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
5	Umzonung Parz. Nr. 494 (Massnahme A12)	<p>Antrag: Auf die teilweise Umzonung auf der Parzelle 494 in Landwirtschaftsgebiet soll im neuen Zonenplan verzichtet werden.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Unser Bauland ist eine Fläche und für die weitere Nutzung noch nicht weiter parzelliert. Das Grundstück sollte frei für die Erschliessung in seiner gesamten Fläche zur Verfügung stehen. Eine teilweise Auszonung in Landwirtschaftsgebiet wäre nicht im Interesse der weiteren Planung für die Bebauung. – Das gesamte Grundstück ist infolge der Uferschutzzone jetzt schon in der Bebaubarkeit stark eingeschränkt. – In früheren Jahren hatte bereits der Erblasser Perimeterbeiträge für die gesamte Parzelle entrichtet. – Entlang des gesamten Grundstückes ist die untere Neudorfstrasse bezüglich Wasser, Abwasser, Elektrizität erschlossen oder zumindest vorbereitet. – Im Fall einer teilweisen Auszonung ist ein Zufahrtsweg für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht gewährleistet. Wir besitzen kein Wegrecht via Cheibacher über das Brüggli. Über die untere Neudorfstrasse ist der direkte Zugang zur Landwirtschaftsfläche nach einer Überbauung der Parzelle 494 mit Landwirtschaftsfahrzeugen nicht mehr möglich. – Nicht nachvollziehbar ist weshalb der nordwestliche Abschluss der Bauzone „Cheibacher“ verschoben werden soll was zur teilweisen Auszonung unseres Grundstückes führen wird. 	<p><i>Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Unterkulm besitzt grosse Reserven an un bebauten Grundstücken, ein Grossteil befindet sich jedoch an besser erschlossenen Lagen. Die Gemeinde hat die gesetzliche Pflicht, den Bedarf an Bauzone auf die nächste 15 Jahre abzustimmen und ist somit in der Pflicht Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind.</i></p> <p><i>Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Dazu hat sie verschiedene einheitliche Kriterien angewandt: Lage am Siedlungsrand / Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topographie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. Die Parzelle Nr. 494 wurde aus den im Planungsbericht aufgeführten Gründen als von den geprüften Parzellen am ehesten für eine Auszonung geeignet befunden. Sie bildet den nordwestlichen Abschluss der Bauzone im Gebiet "Cheibacher" und ist heute noch nicht bebaut. Die Zuweisung der Parzelle zur Landwirtschaftszone ist mit derjenigen der Parzellen gegenüber der Unteren Neudorfstrasse abgestimmt (einheitlicher Verlauf des Siedlungsrandes). Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone verhindert weder eine zweckmässige Erschliessung noch eine hochwertige Bebauung auf dem restlichen Grundstück.</i></p>
6	Auszonung Parz. Nr. 239 (Massnahmen A8 / A9)	<p>Antrag: Die Fläche für eine zweckmässige Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Kat. Nr. 239 für die beiden Parzellen Kat. Nr. 1371 und Kat. Nr. 138 sei einer geeigneten Bauzone zuzuweisen. Auf die Auszonung A8 auf der Parzelle Kat. Nr. 239 von der W2 in die Landwirtschaftszone sei zu verzichten. Die aktuell bestehende Bauzongrenze sei beizubehalten. Auf die Auszonung A9 auf der Parzelle Kat. Nr. 239 von der W2 in die Landwirtschaftszone sei zu verzichten. Die aktuell bestehende Bauzongrenze sei beizubehalten.</p>	<p><i>Die Erschliessung erfolgt teilweise quer durch die Parzelle Nr. 239, die Strasse ist nicht abparzelliert. Von einer Zuweisung der Strasse zur Bauzone ist daher abzusehen. Es ist zudem nicht ersichtlich, weshalb die Strasse für mehrachsige LKWs befahrbar sein müsste. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Unterkulm besitzt grosse Reserven an un bebauten Grundstücken, ein Grossteil befindet sich jedoch an besser erschlossenen Lagen. Die Gemeinde hat die gesetzliche Pflicht, den Bedarf an Bauzone auf die nächste 15 Jahre abzustimmen und ist somit in der Pflicht Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> – Erschliessungsstrasse müsste ausgebaut werden, da nicht mehr durch mehrachsige LKWs passierbar. Ausbau aber nicht möglich, da die Strasse (Parz. Nr. 239) in der Landwirtschaftszone. – Begründung zur Auszonung A8 im Planungsbericht sei nicht stichhaltig. Parz. Nr. 239 habe ein Wegrecht über Parz. Nr. 240. GP-Pflicht «Rainli» könnte auf die Parz. Nr. 239 erweitert werden. Es bestehe bereits ein 2 m breiter, befestigter Weg. Wenn die W3-Zone (Rainli) bebaut würde, sei die Hangkante nicht mehr sichtbar. Zudem liege die Parzelle näher beim Zentrum als das Gebiet Zähltenberg / Chalberacher, wo eingezont werde. – Die Begründung zur Auszonung A9 im Bericht sei ebenfalls nicht stichhaltig. Wenn die Strasse gemäss Antrag 1 ausgebaut werde, sei die Erschliessung für diese Fläche (A9) vorhanden. Die Hangoberkante als Argument zur Auszonung zähle nicht, denn wenn die Parzelle Nr. 512 ganz überbaut werde, sei die Hangkante bebaut und der Schutz obsolet. – Die Auszonungen gälten als materielle Enteignung und würden Entschädigungsklage seitens Einwenderin nach sich ziehen. 	<p><i>am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind. Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Dazu hat sie verschiedene einheitliche Kriterien angewandt: Lage am Siedlungsrand / Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topographie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. Die im Plan als A8 und A9 bezeichneten Gebiete auf der Parzelle Nr. 239 wurden aus den im Planungsbericht aufgeführten Gründen als von den geprüften Parzellen am ehesten für eine Auszonung geeignet befunden. Beide Flächen sind gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der ehemaligen «2. Etappe» zugewiesen, ein Hinweis auf eine ungenügende Erschliessung.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>
7	Umzonung Parz. Nr. 380 (Massnahme A4 / A5)	<p>Antrag: Es sei auf die Umzonung von Parzelle 380 in die Landwirtschaftszone zu verzichten. Allenfalls ist es möglich, dass der Eigentümer von Parzelle 380 (Einwendende) einer Auszonung von Parzelle 1257 zustimmen würde. Remise auf Parz. 380 (östl. des Wohnhauses) sei in die Arbeitszone einzuzonen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gemäss kantonalem ROK sei Unterkulm eine ländliche Entwicklungsachse. Dafür gälten folgende Grundsätze: Entwicklung entlang verkehrlich guterschlossenen Talachsen, Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet, Erhaltung/Verbesserung Siedlungsqualität, Standort für gewerbl. und industr. Entwicklung im ländlichen Raum. – Parz. 380 sei an Hauptstrasse und durch gute Zufahrt erschlossen (also an Talachse). – Gemäss Ortsplanungsleitbild Unterkulm sollen Auszonungen anhand der Erschliessung, Topographie und der Lage beurteilt werden. Parz. 380 sei bestens erschlossen und es bestünden schon Bauten dort. Gemäss den Wirtschaftszielen des Gemeinderats 	<p><i>Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Unterkulm besitzt grosse Reserven an unbebauten Grundstücken, ein Grossteil befindet sich jedoch an besser erschlossenen Lagen. Die Gemeinde hat die gesetzliche Pflicht, den Bedarf an Bauzone auf die nächste 15 Jahre abzustimmen und ist somit in der Pflicht Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind. Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Die Parzelle Nr. 380 wird heute landwirtschaftlich genutzt, weshalb eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone sachgerecht ist. Die Gemeinde verfolgt die Strategie, die Arbeitsgebiete im Gebiet Feldmatte zu konzentrieren. Die Firma Fritschi Transporte AG besitzt in der Dorfzone von Teufenthal sowie in der Feldmatte grössere Industrie-Reserven.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
	<p>sollen Nutzungskonflikte verhindert oder gelöst werden, geeignete Flächen für Betriebserweiterungen sollen angeboten werden. Mit vorgesehener Auszonung entstünde ein neuer Nutzungskonflikt: Wohnräume vs. Landwirtschaftszone.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einwender argumentiert, dass nebst Landwirtschaft auch Lohnarbeiten und Transporte ausgeführt würden. Betrieb gehöre damit zum lokalen Gewerbe, Betriebserweiterung sei nicht mehr gegeben. – Deshalb soll zusätzlich die bestehende Remise östlich des Wohnhauses in die Arbeitszone eingezont werden. – Begründung im Planungsbericht, für Landwirtschaftsbetrieb sei keine Bauzone nötig, sei nur teilweise richtig. Letzterer könne auch in der W2 / WG 2 Verbleiben, es gelte das Besitzstandsrecht. Zudem sei ein vermietetes Wohnhaus auf der Parzelle. Die Entwicklung des Landwirtschafts- und des Gewerbebetriebs sei mit der Umzonung gehindert. – Eine Lagerung von Landwirtschaftsgeräten in der Landwirtschaftszone ist gemäss Bundesgericht nicht in jedem Fall möglich. – Die im Mitwirkungsbericht erwähnten Flächenreserven im Zentrum von Teufenthal sind sinnvollerweise für Wohnnutzungen vorzusehen und sicher nicht für ein Transportunternehmen mit begleitenden Emissionen. 	
<p>9 Teilauszonung Parz. Nr. 498 (Massnahme A11)</p>	<p>Antrag: Auf die Auszonung gemäss Interventionsplan soll verzichtet werden. Stattdessen soll eine Fläche westlich des bestehenden Schopfs ausgezont werden.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anlässlich der Revision der Nutzungsplanung 1"988/1993 haben wir freiwillig und auf unsere Veranlassung hin das Grundstück Nr.505 (Sonnhalde) auszonen lassen. Auf Antrag hin ist unser Grundstück Nr.498 (mit 1991192 neu erstelltes Wohnhaus) bei der damaligen Revision 1993 der Bauzone zugewiesen worden. Dies entspricht flächenmässig in etwa einem 1:1-Ersatz und wertmässig einem Verlust. Sollte diese Teil-Auszonung durchgezogen werden, widerspricht dies dem Vorsatz von Treu und Glauben. – Unsere langfristige Planung der Alters- und Pflegekostenfinanzierung basiert zur Hauptsache auf dem in einigen Jahren geplanten 	<p><i>Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Unterkulm besitzt grosse Reserven an unbebauten Grundstücken, ein Grossteil befindet sich jedoch an besser erschlossenen Lagen. Die Gemeinde hat die gesetzliche Pflicht, den Bedarf an Bauzone auf die nächste 15 Jahre abzustimmen und ist somit in der Pflicht Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind. Die Gemeinde hat gemäss Planungsbericht verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Dazu hat sie verschiedene einheitliche Kriterien angewandt: Lage am Siedlungsrand / Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topographie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. Die im Plan als A11 bezeichneten Gebiete auf der Parzelle Nr. 498 wurden</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Verkauf unserer Liegenschaft. Durch die Teil-Auszonung verliert unsere Liegenschaft wesentlich an Verkaufssubstanz und stellt für uns eine materielle Enteignung dar. Diese Teil-Auszonung verhindert eine weitere Gestaltung der Parzelle in Form von Gartenhaus, Spielplatz, Terrainanpassung etc. und macht es für eine/n Interessenten/in weniger attraktiv.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die im Planungsbericht aufgeführte problematische Zugänglichkeit trifft nur teilweise zu. Über die auf der Westseite liegende, mit Pflastersteinen belegten, in die öffentliche Strasse gelegene Zufahrt, ist auch eine für grössere Fahrzeuge geeignete Zufahrt möglich. – Es gibt auf dem Gemeindegebiet von Unterkulm weitere der Bauzone zugewiesene Grundstücke die auf Grund ihrer Lage (Zugänglichkeit, Geometrie, Waldgrenzenabstand) erschwert bebautbar sind. Diese sind jedoch nicht von der Teil-Auszonung betroffen. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar' 	<p><i>aus den im Planungsbericht aufgeführten Gründen als von den geprüften Parzellen am ehesten für eine Auszonung geeignet befunden.</i></p> <p><i>An der Einigungsverhandlung vom 11.12.2018 wurde eine flächengleiche Verschiebung auf der Parzelle Nr. 498 vorgeschlagen. Ein entsprechender Vorschlag wurde den Einwendenden zur Stellungnahme zugestellt. Mit Email vom 16.12.2018 teilen die Einwendenden mit, dass sie mit dem Vorschlag zur Verschiebung der Auszonung einverstanden sind.</i></p>
10	Teileinzonung Chalberacher (Massnahme E1)	<p>Antrag: Einsprache Teil-Einzonung Chalberachen. Falls das Projekt die einzige gute Lösung sein sollte, sind noch etliche Abklärungen und Zugeständnisse zu machen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Welche steuerlichen Auswirkungen hat die Abparzellierung meines Grundstücks? – Die Planung würden nur viele leere Wohnungen generieren und zu ausufernden Infrastruktur- und Sozialkosten führen. Da keine neuen Arbeitsplätze im Tal generiert werden, werde das Pendeln gefördert. 	<p><i>Die Gemeinde hat im Ortsplanungsleitbild im Gebiet Chalberacher einen Entwicklungsschwerpunkt gesetzt. In der Nutzungsplanung soll nun mit der Einzonung und einer Gestaltungsplanpflicht die Grundlage für eine hochwertige Entwicklung gelegt werden. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung wurde auf Druck des Kantons das Ausmass der Einzonung noch deutlich reduziert. Im Planungsbericht ist beispielhaft eine Skizze enthalten, wie eine mögliche, ressourcensparende Erschliessung aussehen könnte (im Sinne einer möglichen Variante).</i></p> <p><i>Der Einwender hat in den letzten Jahren mehrfach den Wunsch geäußert, das Gebiet am Chalberacher einzuzonen und zu entwickeln. Im Rahmen der Mitwirkung sind keinerlei Hinweise auf einen gewünschten Verzicht der Einzonung eingegangen.</i></p>
13	Auszonung Parz. Nr. 506 (Massnahme Nr. A15)	<p>Antrag: Verzicht auf die Auszonung der Teilfläche Parz. Nr. 506</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die betroffene Teilfläche der Parzelle Nr. 506 wurde bei der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland 	<p><i>Im Zuge der kantonalen Vorprüfung, also nach der Mitwirkung, wurde die Gemeinde vom Kanton aufgrund des grossen Bauzonenpotenzials aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen und vorzunehmen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen, wobei schlecht überbaubare Grundstücke in erster Priorität vorzusehen sind.</i></p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
	<p>in den Jahren 1998/1999 der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Zuweisung zur Wohnzone W2 erfolgte aus folgenden, heute noch geltenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung der Erschliessung über den Sonnhaldenweg kurz vorher • In der Erschliessungsplanung ist bereits ein Anschluss für Strasse und Werke für die betreffende Parzelle vorgesehen. – Der Einwender habe im guten Glauben auf die Sachverhalts- und Rechtslage, wie sie aktuell besteht, vertraut. So habe er bereits Anstrengungen unternommen, eine Bebauung der Parzelle zu realisieren. Das Land der Parzelle Nr. 506 eigne sich nicht als Landwirtschaftsland. – Im Falle der Umzonung: Anspruch auf Entschädigung. 	<p><i>Die Gemeinde hat verschiedene Grundstücke auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft. Dazu hat sie verschiedene einheitliche Kriterien angewandt: Lage am Siedlungsrand / Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topographie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. Die im Plan als A15 bezeichnete Fläche auf der Parzelle Nr. 506 wurden als für eine Auszonung geeignet befunden.</i></p> <p><i>Im Zuge der Einigungsverhandlung konnte der Einwendende jedoch belegen, dass er bereits wesentliche Investitionen in die Erschliessung der Parzelle Nr. 506 tätigte. Der Gemeinderat entscheidet angesichts dieser neuen Sachlage, von einer Auszonung abzusehen.</i></p> <p>Dem Antrag wird stattgegeben.</p>
14 BNO § 15 Abs. 1	<p>Antrag 1: § 15 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung in der Version vom 27. Juli 2018 sei wie folgt neu zu fassen (Änderung hervorgehoben): " Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist für Wohnen, <u>Gewerbe</u>, Restaurants und Verkaufsnutzungen von überwiegend vor Ort produzierte Waren bis zu 500 m2 Nettoladenfläche bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig."</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Einwenderin führt einen graphischen Fachhandel. Die Umzonung wird akzeptiert. § 15 Abs. 1 soll gemäss obigem Formulierungsvorschlag abgeändert werden, da ihr Betrieb sonst ins Unrecht versetzt würde. 	<p><i>Die gewählte Formulierung «Kleinbetriebe» entstammt der Muster-BNO des Kantons. Die Definition von Kleinbetrieben ist nicht abschliessend geregelt. Um Unklarheit zu vermeiden, wird dieser Begriff in der BNO in § 15 Abs. 1 durch «Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe» ersetzt. Zur Vereinheitlichung wird der Begriff «Kleinbetrieb» in § 14 Abs. 1 und § 39 Abs. 1 BNO durch «Betriebe» ersetzt.</i></p> <p>Dem Antrag wird stattgegeben.</p>
Umzonung Parz. Nrn. 100 und 1492 (Massnahme U26)	<p>Antrag 2: Die Parzellen Nr. 100 und Nr. 1492 seien der Wohn- und Arbeitszone 3 WA3 zuzuweisen. Eventualiter sei die Parzelle Unterkulm Nr. 1492 der Wohn- und Arbeitszone 3 WA3 zuzuweisen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Umzonung bedeutet für den Einwender einen massiven Einschnitt betreffend zukünftiger Betriebserweiterungen, weil nur Wohnen und Kleinbetriebe zonenkonform sein sollen. Auch würde die Umzonung zu potenziellen Nutzungskonflikten mit den Nachbarn führen. 	<p><i>Die angeführte Begründung ist schlüssig, die Gemeinde erkennt die Vorteile für die Einwenderin.</i></p> <p><i>Die ebenfalls betroffene Grundeigentümerin der Parz. 100 hat in einem Gespräch mit der zuständigen Gemeinderätin und dem Bauverwalter mündlich ihre Zustimmung zur Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone WA3 gegeben.</i></p> <p>Dem Antrag wird stattgegeben.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
Teilumzonung Parz. Nr. 109 (Massnahme U28)	<p>Antrag 3: Die Parzelle Unterkulm Nr. 109 sei der Wohnzone W2 zuzuweisen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In der Kernzone ist baulich vieles zulässig. Diese in Bezug auf die Nutzungen und Baumasse weitgehend offen formulierte Zone schliesst direkt an die zweigeschossige W2 an. Das bedeutet, eine Zone mit stark störenden Betrieben weitet sich aus in die W2, in welcher maximal nicht störende Nutzungen, vorab Wohnen, zulässig sind. Das führt über kurz oder lang zu Nutzungskonflikten und Immissionsbeschwerden. – Die heute bestehende Zonenabgrenzung zwischen wird zurückgedrängt und die Kernzone weitet sich aus in die Wohnzone 2. Die Parzellen Nrn. 112, 1188, 1106 und 678 zwischen dem Gartenweg und dem Rosenweg werden quasi "eingeklemmt" zwischen der Wohnzone 3 (südlich) und der Kernzone (nördlich und westlich). 	<p><i>Der Planungsbericht begründet, dass mit der Kernzone auf der Parzelle Nr. 109 eine bessere Ausnützung möglich sei. Weiter geht heute der Zonenverlauf durch die Parzelle Nr. 109, was mit dieser Änderung bereinigt werden kann, indem die ganze Parzelle Nr. 109 der Kernzone zugewiesen wird.</i></p> <p><i>Gewerbebetriebe müssen die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung an den umliegenden Wohngebäuden einhalten, soweit technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar. Der Zonenübergang von Kernzone zu Wohnzone ist in vielen Gemeinden üblich, ohne dass dies vermehrt zu Nutzungskonflikten führen würde.</i></p>	
Einigungsverhandlung	<p>Antrag 4: Es sei eine Einigungsverhandlung durchzuführen.</p> <p>Begründung: Der Einwender ist gerne bereit, im Rahmen der Einigungsverhandlung seine Ausführungen zu ergänzen (§ 24 Abs. 2 BauG).</p>	<p><i>Die Einigungsverhandlung wurde am 15.11.2018 durchgeführt.</i></p> <p><i>Der Antrag wurde bereits berücksichtigt.</i></p>	