



Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung Planungsbericht

Stand: Vorprüfung, 31.01.2024

Auftraggeber:
Gemeinde Teufenthal

Verfasser:



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Auftrag	6
1.2	Bestandteile der Vorlage	6
2	Ablauf und Organisation	7
2.1	Planungskommission	7
2.2	Beteiligte Planer	7
2.3	Erarbeitung der Planungsinhalte	7
2.4	Vorprüfung	8
2.5	Regionale Abstimmung	8
2.6	Information und Mitwirkung	8
2.7	Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	9
2.8	Beschluss und Genehmigung	9
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
3.1	Grundlage auf Stufe Bund	9
3.2	Kantonale Grundlagen	12
3.3	Regionale Grundlagen	18
3.4	Kommunale Grundlagen	21
4	Ziele der Revision	25
5	Zentrale Sachthemen	26
5.1	Nutzungsreserven der Bauzonen	26
5.2	Bevölkerungsentwicklung	26
5.3	Einwohnerdichte	27
5.4	Entwurf neuer Bauzonenplan	33
5.5	Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan	34
5.6	Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität	36
5.7	Transformation Injecta-Areal	39
5.8	Siedlungsqualität und Denkmalpflege	51
5.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr	68
5.10	Arbeitszonen	69
5.11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	71
5.12	Ausgleich von Planungsvorteilen – Mehrwertabgabe (§28a BauG)	72
5.13	Baupflicht	74
5.14	Erschliessungsprogramm	75
5.15	Verkaufsnutzung	75
5.16	Landwirtschaft	75
5.17	Natur und Landschaft	78
5.18	Wald	82
5.19	Umwelt und Naturgefahren	82
5.20	Baubegriffe und Messweise IVHB	94
6	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	97
6.1	Inhaltsübersicht Bauzonenplan	97
6.2	Erläuterungen zum Bauzonenplan	98
6.3	Inhaltsübersicht Kulturlandplan	102
6.4	Erläuterungen zum Kulturlandplan	103
6.5	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	103

7	Interessensabwägung.....	112
8	Planbeständigkeit.....	113
9	Impressum	114

Abbildungen

Abbildung 1:	ISOS-Karte Teufenthal 1979	10
Abbildung 2:	ISOS-Karte Teufenthal 1979 und Bauzonenplan 1999.....	10
Abbildung 3	Ausschnitt Übersichtskarte IVS, Stand 2005	11
Abbildung 4:	Richtplan, Kapitel R1, Raumkonzept Aargau.....	14
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Richtplankarte.....	17
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RRK 2040.....	19
Abbildung 7	Übersicht über bestehende Sondernutzungsplanpflichten und Sondernutzungspläne	22
Abbildung 8	Bevölkerungsentwicklung in Teufenthal und dem Kanton Aargau.....	26
Abbildung 9	Entwicklung der Altersverteilung der Bevölkerung Teufenthals	27
Abbildung 10:	Einwohnerdichte in den bebauten Wohn- und Mischzonen.....	28
Abbildung 11:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan Dorfbach / Schmittengasse	29
Abbildung 12:	Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen, 31.12.2015..	32
Abbildung 13:	Vorschlag Team AMIJS mit stad raum verkehr.....	42
Abbildung 14:	Vorschlag Team ECKHAUS mit MoveIng	43
Abbildung 15:	Syntheseplan.....	44
Abbildung 16:	Überführungskonzept Studienresultate - Ausschnitt Gebiet Schmittengasse	45
Abbildung 17:	Überführungskonzept Studienresultate - Ausschnitt Gebiet Chrüz matt / Injecta	46
Abbildung 18:	Ausschnitt rechtskräftiger und Änderungen Bauzonenplan	69
Abbildung 19:	Ausschnitt rechtskräftiger und geänderter Bauzonenplan – Werkhofareal..	70
Abbildung 20:	Ausschnitt Änderungsplan Bauzonen – OeBA-Zonen	72
Abbildung 21	Anpassung Naturschutzzone Katzenhübel	78
Abbildung 22	Anpassung Naturschutzzone Katzenhübel	79
Abbildung 23	Anpassung Naturschutzzone Mühl matt.....	79
Abbildung 24	Naturschutzzone Popolori	80
Abbildung 25	Hecken; Darstellungsbeispiel Genehmigungs- bzw. Orientierungsinhalt ...	81
Abbildung 26	Beispielhafte Gerinneführung mit kontrolliertem Abflussvolumen.....	83
Abbildung 27	Festlegung Gewässerraum Wyna: Abschnitt Schmittengasse	86
Abbildung 28	Gewässerraum im Bereich des Mülikanals / Müli-Entlastung	88
Abbildung 29:	Hochwassergefahrenkarte Ausschnitt Chrüz matt und Umsetzung im BZP .	90
Abbildung 30:	Hochwassergefahrenkarte Ausschnitt Grazihof und Mühle	91
Abbildung 31	Oberflächenabfluss.....	92
Abbildung 32	Kataster der belasteten Standorte.....	93

Abbildung 33:	ÄP-Nr. 7a/7b: Einzonung Bachparzelle Dorfbach in Grünzone (U=Uferbereich) mit Gewässerraumzone und Gewässerraumzone Wyna..	98
Abbildung 34:	ÄP-Nr. 2a/2b: Umzonung Uferschutzzone in Wohnzone 3 mit Gewässerraumzone	99
Abbildung 35:	ÄP-Nr. 19,33, 35 und 52: Umzonung bestehende Hecken im Siedlungsgebiet «grüne Insel»	100
Abbildung 36:	ÄP-Nr. 48a/48b: Umzonung Dorfzone Kantonsstrasse in Verkehrsfläche.	100
Abbildung 37:	ÄP-Nr. 17, 50 und 51 (Umzonung von W1 in W2)	101

Tabellen

Tabelle 1	Vorgaben zu den Mindestdichte (E/ha) in den Raumtypen	13
Tabelle 2	Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung	21
Tabelle 3	Übersicht rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne	22
Tabelle 4	Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Teufenthal.....	28
Tabelle 5	Übersicht Bauzonen nach Bereinigung gemäss technischer Richtlinie	30
Tabelle 6:	Überbauungsgrad Bauzonen Gemeinde Lupfig (Stand: September 2023) .	31
Tabelle 7	Einwohnerkapazität in den Schlüsselgebieten (2a), Stand: September 2023	34
Tabelle 8	Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (2b),	35
Tabelle 9	Einwohnerkapazität in den Handlungsgebieten (3a), Stand: September 2023	35
Tabelle 10	Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (3b),	36
Tabelle 11	Total Einwohnerkapazität in Wohn- und Mischzonen (4b),.....	36
Tabelle 12	Einwohnerkapazität Gemeinde Teufenthal im Jahr 2040 (5),	37
Tabelle 13	Liste der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	52
Tabelle 14	Überprüfung und Aktualisierung Bauinventar 2019/2023	65
Tabelle 15	Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte.....	67
Tabelle 16	Beurteilung der Standorte für landwirtschaftliche Bauten in der Landschaftsschutzzone	76
Tabelle 17	Höhenmasse der rechtskräftigen BNO	95
Tabelle 18	Höhenmasse der neuen BNO	96

1 Einleitung

1.1 Anlass und Auftrag

Der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Teufenthal wurden letztmals 1999 einer Gesamtrevision unterzogen und im Jahr 2000 durch den Kanton genehmigt. Der Kulturlandplan wurde bereits im Jahr 1994 genehmigt und 1999 mit der Revision des Bauzonenplan teilweise angepasst. Der Planungshorizont der Nutzungsplanung von 15 Jahren ist längst überschritten. In der Zwischenzeit sind zudem viele übergeordnete Rechtsgrundlagen und Rahmenbedingungen angepasst worden. Eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung ist daher angezeigt.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bauzonenplan (BZP), Massstab 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP), Massstab 1:5'000
- Änderungsplan (ÄP), Massstab 1:2'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Sowohl im Bauzonenplan als auch im Kulturlandplan wird unterschieden zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt.

- Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte dargestellt: Nutzungszonen, überlagerte Nutzungszonen, Schutzzonen, überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte.
- Im Orientierungsinhalt (auch Informationsinhalt) sind zusätzliche Informationen dargestellt, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind und/oder in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden (z.B. Wald, Gewässer, Wanderwege, etc.).

Der Änderungsplan gibt einen Überblick über die Änderungen innerhalb des Siedlungsgebietes.

Die Bau- und Nutzungsordnung umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht, wobei die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts vorbehalten bleiben.

Im Planungsbericht werden die Ausgangslage und Ziele der Planungsvorlage beschrieben, die einzelnen Planungsinhalte erläutert sowie verschiedene Interessen gegeneinander abgewogen. Der Planungsbericht dient dazu, Interessierte, Betroffene und Genehmigungsbehörde (Regierungsrat, Grosser Rat) über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Der Bericht ist jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig.

2 Ablauf und Organisation

2.1 Planungskommission

Für die Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat folgende Mitglieder in die Planungskommission gewählt:

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - Niklaus Boss | Gemeindeammann, Vorsitz |
| - Raphael Eggmann | Gemeinderat |
| - Reto Müller | Bauverwalter |
| - Beni Gloor | Vertreter Gewerbe |
| - Hansruedi Lehner | Vertreter Landwirtschaft |
| - Jakob Müller | Vertreter Natur- und Landschaft |
| - Dominique Zbinden | Vertreter Bevölkerung |
| - Martin Bruder | Vertreter Bevölkerung |
| - Susanne Wittwer | Gemeindeschreiberin |

2.2 Beteiligte Planer

Das Büro Ackermann+Wernli AG begleitet die Revision der Nutzungsplanung fachlich und erarbeitete die Planungsunterlagen. Folgende Personen waren an der Bearbeitung beteiligt:

- | | |
|-----------------|--------------------------------------|
| - Reto Ribolla | Projektleitung |
| - Yannick Marti | Projektleitung Stv., Sachbearbeitung |

Stephan Bircher (Eins zu Eins Architekten AG, Aarau) steht dem Planungsteam als Fachberater im Bereich Ortsbildschutz und Siedlungsentwicklung zur Verfügung. In dieser Funktion war er bereits bei der Erarbeitung der räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) involviert.

Christian Kuhn vom Büro Ballmer+Partner aus Aarau überarbeitet parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung den kommunalen Verkehrsrichtplan.

2.3 Erarbeitung der Planungsinhalte

Als Grundlage für die Revision dienen die kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche den Anpassungsbedarf auf Grundlage der übergeordneten Gesetzgebung zusammenfasst (siehe Kapitel 3).

Der Gemeinderat hat vorgängig zur Gesamtrevision ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Dieses definiert Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinde und dient somit als Leitschnur in der vorliegenden Planung. Im REL wurden zudem Massnahmen definiert, welche im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt werden.

Die Inhalte der vorliegenden Planung wurden in der Planungskommission ausführlich diskutiert und dem Gemeinderat unterbreitet. Die Erarbeitung des RELs wurde ebenfalls durch die Planungskommission begleitet. Bereits früh in der Planungsphase fanden zudem Gespräche mit den kantonalen Fachstellen statt.

2.4 Vorprüfung

Die Vorprüfung gemäss § 23 BauG dient der Abstimmung der Nutzungsplanung der Gemeinde mit den kantonalen Anforderungen, damit das beschliessende Gemeindeorgan und die Genehmigungsbehörde über eine ausgereifte, widerspruchsfreie und rechtmässige Vorlage entscheiden können.

Mit der fachlichen Stellungnahme vom 7. Oktober 2020 hat die Abteilung für Raumentwicklung eine erste Prüfung des Entwurfs der revidierten Nutzungsplanung vorgenommen. Die wichtigen Hinweise wurden aufgenommen und die Vorbehalte bereinigt. Somit liegt eine konsolidierte Vorlage für die öffentliche Mitwirkung vor.

(Wird im Laufe des Verfahrens weiter ergänzt)

2.5 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 BauG, Richtplan S 1.2 verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Die Kernfrage der regionalen Abstimmung besteht darin, ob die Planung den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entspricht und mit diesen vereinbar ist. Das Ergebnis und die Entscheide werden im Planungsbericht erläutert.

Die Gemeinde Teufenthal gehört dem Regionalplanungsverband „aargauSüd impuls“ an. Dieser hat mit dem Regionalen Raumkonzept 2040 (RRK 2040) konkrete Vorgaben definiert, nach welchen auch Massnahmen der kommunalen Nutzungsplanung abzustimmen sind.

Im Rahmen der ersten Prüfung, welche zur fachlichen Stellungnahme vom 7. Oktober 2020 führte, wurde auch «aargauSüd impuls» zu einer Stellungnahme gebeten. Diese wurde am 26. November 2020 mit dem Vorstand und der Regionalplanerin besprochen. Die Ergebnisse dieser ersten Abstimmung sind in die Vorlage eingeflossen, welche für die öffentliche Mitwirkung aufliegt.

Aufgrund der umfangreichen Anpassungen an der Planungsvorlage wurde diese erneut dem Regionalplanungsverband zur Stellungnahme eingereicht. Der Verband hält fest, dass «*die Revision der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der genannten Hinweise und Bemerkungen den regionalen Entwicklungsvorstellungen und namentlich dem RRK 2040 entsprechen*».

2.6 Information und Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung gemäss § 3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Die Planungsdokumente werden nach erfolgter erster kantonalen Stellungnahme bereinigt und in konsolidierter Form in die Mitwirkung gegeben. So soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung zu einer mit der übergeordneten Gesetzgebung möglichst konformen Fassung der revidierten Nutzungsplanung Stellung nehmen kann.

Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 26. Februar 2024 wird die interessierte Bevölkerung über die Planungsvorlage informiert. Die Auflage der Vorlage folgt dann vom Freitag, 1.03.2024 bis am Montag, 1.04.2024. Während der Auflage werden Sprechstundentermine angeboten, an welchen zur Information und Beantwortung von Fragen Vertreter des Gemeinderates, der eingesetzten Planungskommission und des ausführenden Planungsbüros zur Verfügung stehen.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.7 Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Die Gemeinde legt die vorgeprüfte Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§ 24 Abs. 1 BauG). Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen können während dieser Frist Einwendung erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG). Der Entscheid ist den Einwendenden schriftlich zu eröffnen, versehen mit einer Begründung und der Rechtsmittelbelehrung.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

2.8 Beschluss und Genehmigung

Allgemeine Nutzungspläne und Vorschriften (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) werden von der Gemeindeversammlung als zuständiges Organ beschlossen (§ 25 Abs. 1 BauG). Die Planungsdokumente werden dazu zusammen mit den Einwendungsentscheiden des Gemeinderates der Versammlung vorgelegt.

(Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

3.1 Grundlage auf Stufe Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, der Bundesinventare und Sachpläne, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Folgende Grundlagen des Bundes sind für die Revision der Nutzungsplanung in Teufenthal relevant:

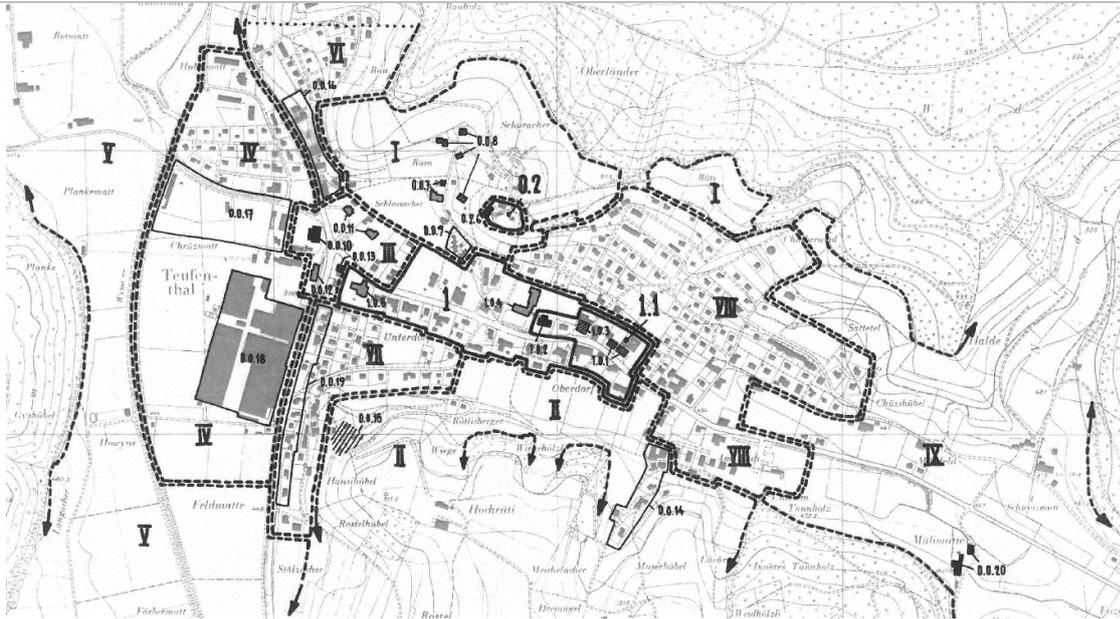
3.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im ISOS ist die Gemeinde Teufenthal als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgenommen. Bei der Inventarisierung im Jahr 1979 wurde festgehalten, dass die ursprünglich bäuerliche Bebauungsstruktur primär im östlichen Dorfteil (siehe Abbildung 1, Bereich 1.1) erhalten blieb, in den übrigen Gebieten des Dorfes (Bereich 1) jedoch durch Abbrüche und Neubauten beeinträchtigt wurde. Die Lagequalität des ursprünglichen Bauerndorfes ist durch die Bebauung der Talflanken im 20. Jahrhundert beeinträchtigt. Als Ziel wurde daher festgehalten, dass die beiden den Eingang zum Seitental markierenden Hangflanken (U-ZO I, U-ZO II) unverbaut zu belassen sind. Die vorhanden wertvollen baulichen Akzente Trostburg (B 0.2), der östliche Ortsteil (1.1), der Gasthof zur Herberge (E 0.0.10) und die Mühle (E 0.0.20) in ihrer Substanz, bzw. Struktur zu schützen.

Seit der Inventarisierung hat sich Teufenthal jedoch baulich stark verändert, weshalb die damals formulierten Ziele auf ihre Aktualität zu überprüfen sind. Abbildung 2 zeigt die rechtskräftige Abgrenzung der Bauzone überlagert mit den Erhaltungszielen des ISOS in vereinfachter Form. Es wird ersichtlich, dass insbesondere der Erhalt der Freiflächen am Siedlungsrand aufgrund der grossflächigen Einzonungen nicht erfüllt werden konnte. Aus Sicht des ISOS wäre somit eine weitere Überbauung der Umgebungszone zu vermeiden um die verbleibende Lagequalität des Dorfes sowie der Umgebungsschutz der Trostburg zu sichern.

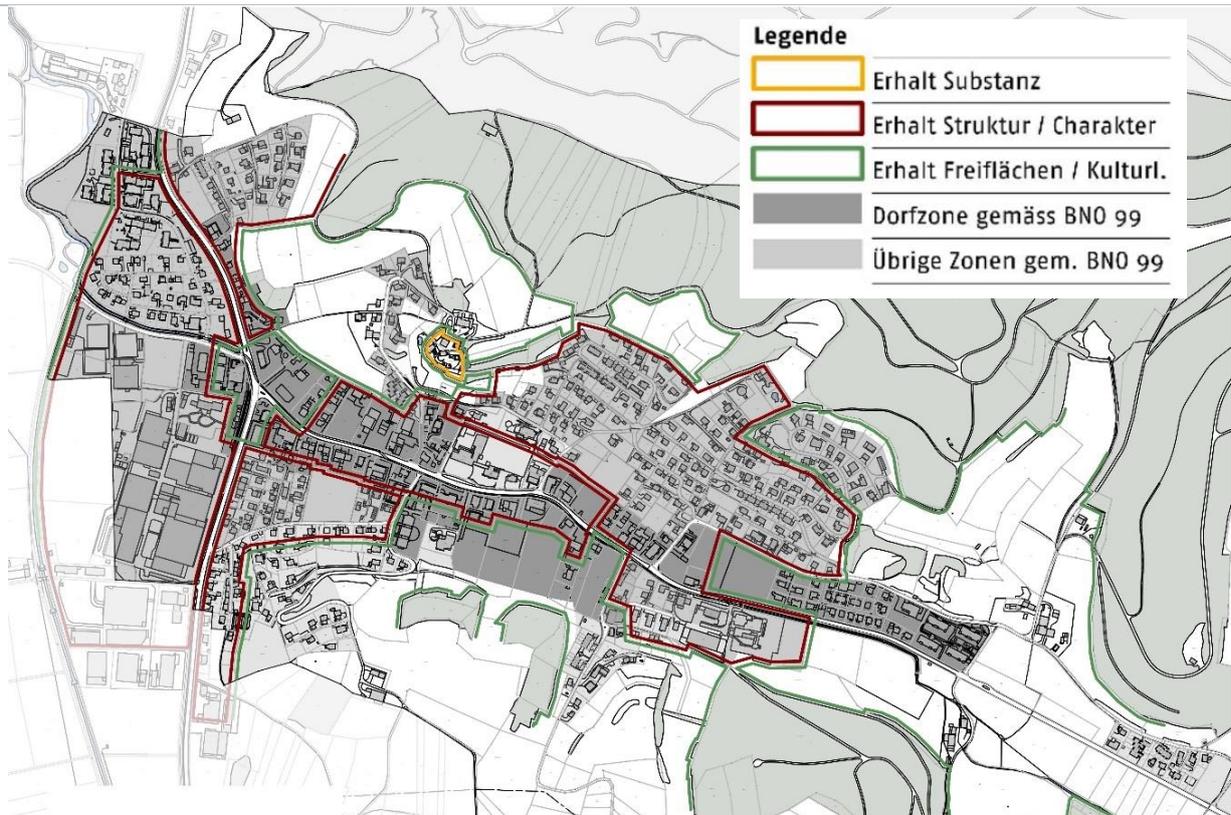
Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen ist dem Erhalt des Charakters und der Struktur der bestehenden Quartiere grosses Gewicht beizumessen.

Abbildung 1: ISOS-Karte Teufenthal 1979



ISOS-Inventar, 25.5.1979

Abbildung 2: ISOS-Karte Teufenthal 1979 und Bauzonenplan 1999



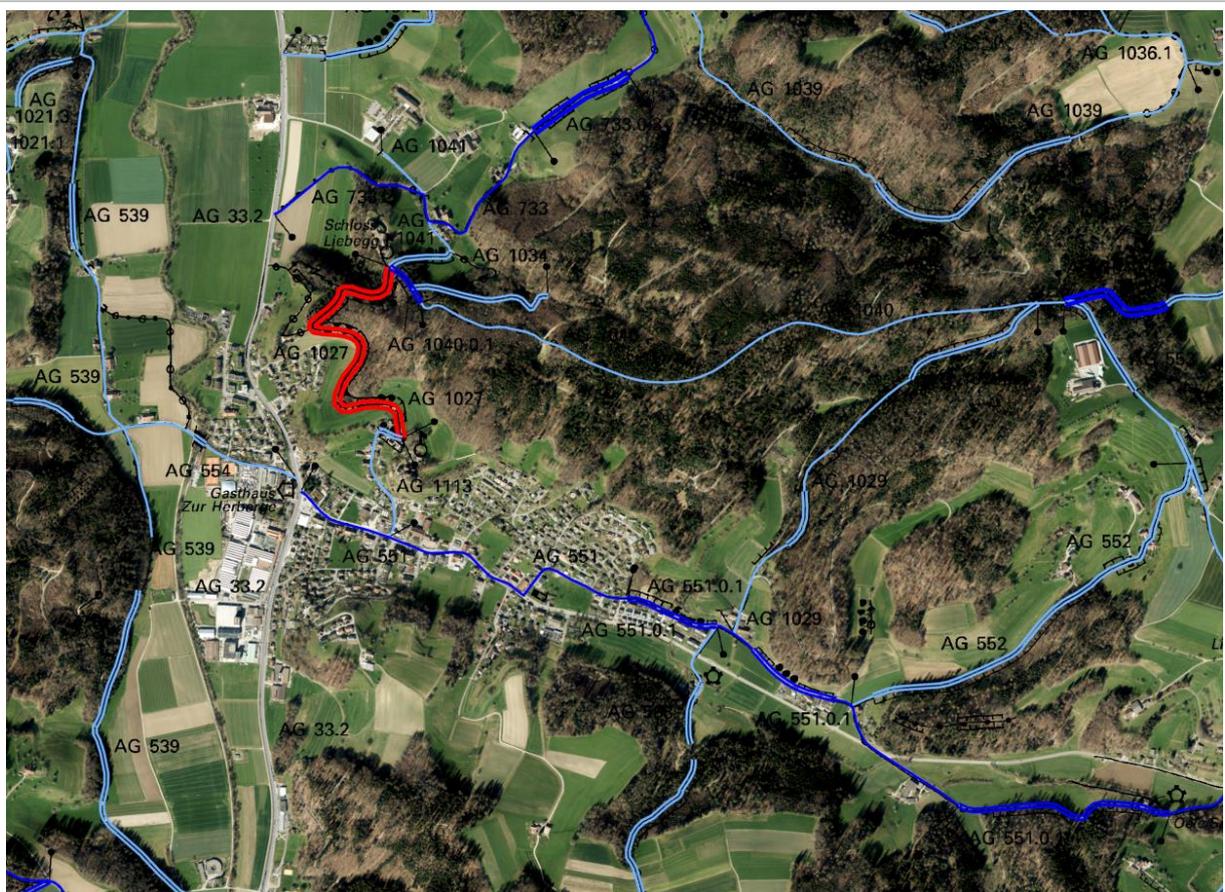
Quelle: ISOS, Bearbeitung Eins zu Eins Architekturen AG

3.1.2 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das IVS bezweckt den Erhalt und die Pflege von historischen Verkehrswegen als wichtige Zeitzeugen. Teufenthal verfügt über ein einfach strukturiertes und sehr gut erhaltenes historisches Wegnetz (siehe Abbildung 3). Der Verlauf dieser historischen Verkehrswege wird in der Nutzungsplanung als Informationsinhalt dargestellt. Die Nutzungsplanung ist gemäss Richtplankapitel S1.5 sowie § 25 Abs. 2 Kulturgesetz darauf auszurichten, dass insbesondere Wege mit hoher vorhandener Substanz zu erhalten sind.

Als Weg von nationaler Bedeutung ist das IVS-Objekt AG 1027 Schloss Liebegg-Trostburg hervorzuheben. Aufgrund ihres Baujahrs sowie guten Erhaltung ist die Wynabrücke aus dem Jahr 1866 als Teil des IVS-Objekts AG554 als Verkehrsbaute von kantonaler Bedeutung zu betrachten.

Abbildung 3 Ausschnitt Übersichtskarte IVS, Stand 2005



Legende

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| lokal, hist. Verlauf | regional, viel Substanz |
| lokal, Substanz | national, hist. Verlauf |
| lokal, viel Substanz | national, Substanz |
| regional, hist. Verlauf | national, viel Substanz |
| regional, Substanz | |

Quelle: AGIS (Zugriff am 29.09.2023)

3.1.3 Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten. Die Landesgruppe ICOMOS Schweiz führt eine schweizweite Liste mit potenziell schützenswerten Gartenanlagen, welche 6 Objekte in der Gemeinde Teufenthal beinhaltet (Objektnummer in Klammern):

- Bürgerhausgarten an der Wynentalstrasse 96, 20. Jh. (4145-1)
- Villengarten an der Wynentalstrasse/Dorfstrasse, Anfang/Mitte 19. Jh. (4145-2)
- Villengarten an der Wynentalstrasse/Dorfstrasse, vermutlich Ende 19. Jh. (4145-3)
- Alter Friedhof am Friedhofweg (4145-4)
- Friedhof an der Dürrenäscherstrasse, Mitte 19. Jh. (4145-5)
- Burggarten und Schlossgarten der Trostburg (4145-6)

Die ICOMOS-Liste hat keinerlei Verbindlichkeit. Sie dient als Ausgangslage zur Erstellung eines kantonalen bzw. kommunalen Inventares. Weder auf kantonaler noch auf kommunaler Ebene existiert ein solches Inventar, welches behörden- und/oder eigentümerverbindlichen Charakter hätte. Im Rahmen der Revision des Bauinventares der Gemeinde Teufenthal durch die kantonale Denkmal- und Ortsbildschutzpflege, wurden die Gartenanlagen nicht auf ihr Schutzinteresse untersucht.

3.2 Kantonale Grundlagen

Auf kantonaler Ebene sind insbesondere der Richtplan, das kantonale Baugesetz und die zugehörige Bauverordnung von Bedeutung:

- Der rechtskräftige Richtplan wurde am 20. September 2011 vom Grossen Rat beschlossen. Seither erfolgte namentlich die Anpassung vom 24. März 2015 an das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1). Die Genehmigung durch den Bund erfolgte am 23. August 2017.
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand: 27. Februar 2023)
- Raumkonzept Aargau.

3.2.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons. Er stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander ab. Der Richtplan des Kantons Aargau ist auf bereits genehmigte kantonale Strategien (z.B. raumentwicklungAARGAU, landwirtschaftAARGAU, waldentwicklungAARGAU) ausgerichtet.

Richtpläne sind behördenverbindlich. Die Gemeinden sind demnach verpflichtet, die Beschlüsse bei ihrer Nutzungsplanung zu beachten und umzusetzen.

Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1)

Im Raumkonzept werden funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamträumlichen Entwicklung.

Das Raumkonzept Aargau unterscheidet zwischen Kernstädten, ländlichen Zentren urbanen Entwicklungsräumen, welche die Kerngebiete der Agglomerationen darstellen und ländlichen Entwicklungsräumen und –achsen. Die Gemeinde Teufenthal wird im Raumkonzept als **ländliche**

Entwicklungssachse definiert. Ländliche Entwicklungssachsen sind 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.

Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

Ausgelöst durch die Revision des Raumplanungsgesetzes musste der Kanton Aargau seinen Richtplan anpassen. Das Kapitel S 1.2 wurde grundlegend überarbeitet. Neu ist das Siedlungsgebiet im Richtplan festgelegt und die Gemeinden können nur innerhalb des im Richtplan bezeichneten Siedlungsgebietes Einzonungen vornehmen. In einem grossen Teil der Aargauer Gemeinden sind noch genügend Reserven innerhalb der Bauzonen vorhanden, so dass das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet den heutigen Bauzonen entspricht. Dies gilt auch für die Gemeinde Teufenthal. Das heisst konkret, dass innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 keine Einzonungen vorgenommen werden können.

Das mit Planungsgrundsatz A und Beschluss 1.1 festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Gestützt auf Planungsanweisung 1.2 können die Gemeinden das Siedlungsgebiet neu anordnen, sofern die Bauzonenfläche gesamthaft nicht grösser wird. Das heisst, dass eine Einzonung de facto mindestens durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert werden muss. Die neue Anordnung des Siedlungsgebiets erfordert eine Fortschreibung des Richtplans.

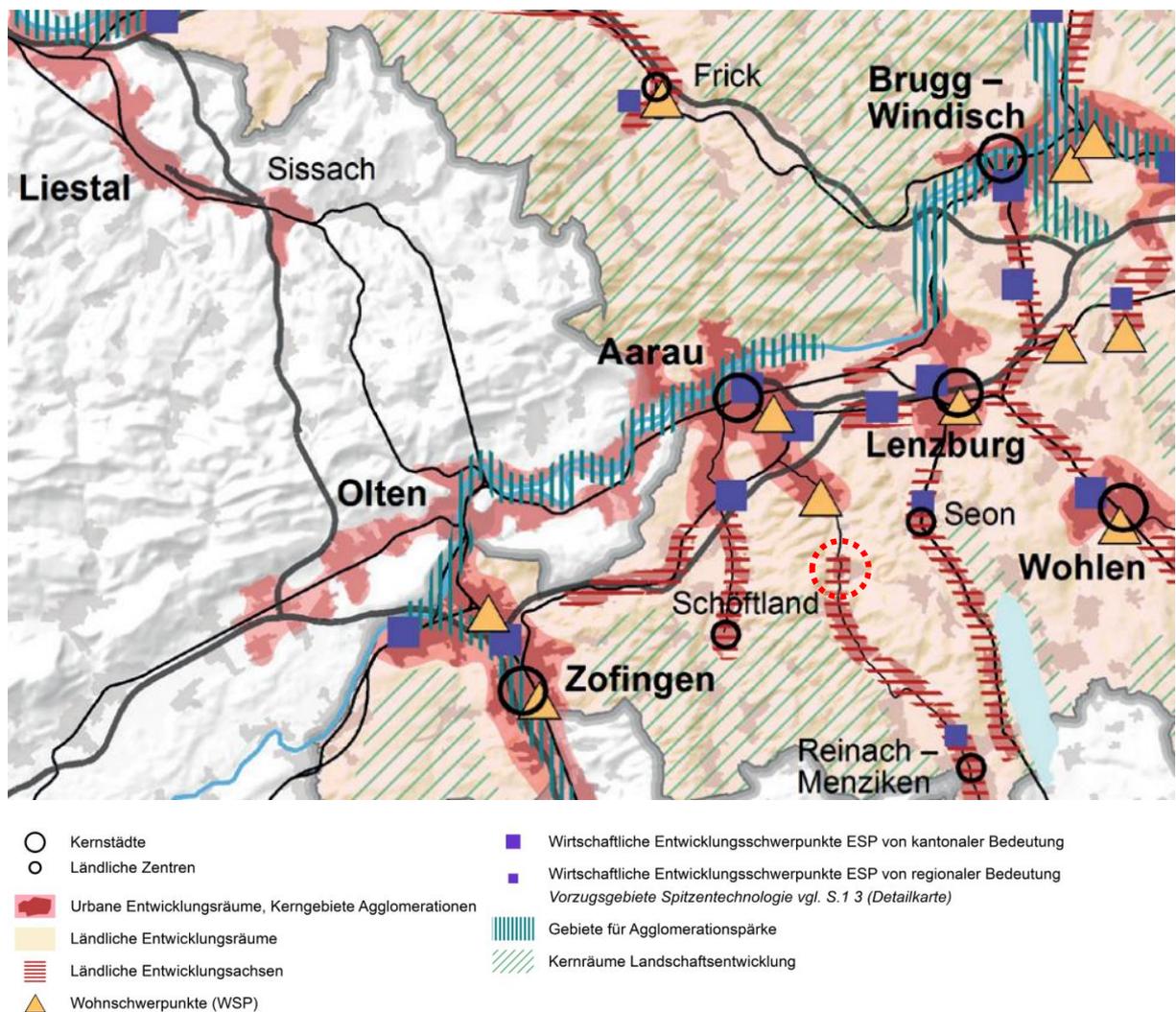
Gestützt auf das Raumkonzept gibt der Richtplan Vorgaben zu den Minstdichten an Einwohner pro Hektare in den Bauzonen vor. Die Gemeinden zeigen in der Nutzungsplanung auf, wie sie diese Vorgaben bis ins Jahr 2040 erreichen können (Innenentwicklungspfad). Für Teufenthal als Teil der ländlichen Entwicklungssachsen gelten folgende Vorgaben:

Tabelle 1 Vorgaben zu den Minstdichte (E/ha) in den Raumtypen

	Minstdichte Einwohner pro Hektare	
	Überbaute Wohn- und Mischzone	Unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungssachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Quelle: Richtplan des Kantons Aargau

Abbildung 4: Richtplan, Kapitel R1, Raumkonzept Aargau



Richtplantext, www.ag.ch, Zugriff am 29.09.2023

Die Einwohnerdichte berechnet sich aus der Anzahl Einwohnenden (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Stand der Erschliessung).

Gewässer und Hochwassermanagement (Richtplankapitel L 1.2)

Durch die Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) Art. 36a per 1.1.2011, sind die Kantone dazu verpflichtet, den Raumbedarf oberirdischer Gewässer festzulegen. Der Gewässerraum berücksichtigt die natürlichen Funktionen, den Hochwasserschutz und die Gewässernutzung. Gemäss Planungsgrundsatz B des Richtplankapitels L 1.2 sind die Gewässerräume vielfältige und biologisch wertvolle Lebensräume, die zu erhalten und aufzuwerten sind. Die Gewässer sind naturnah zu gestalten, die Ufer sind aber so weit zu sichern, dass unkontrollierter Landverlust durch Ufererosion verhindert wird. Dazu ist für einen ausreichenden Gewässerraum zu sorgen. Der Zugang für die Naherholung ist zu gewährleisten. Der Raumbedarf der Fliessgewässer ist im Rahmen der Nutzungsplanung durch die Gemeinde festzulegen.

Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarten Hochwasser und Massnahmenplanungen sind gemäss Richtplan die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legt die Gemeinde die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Nutzungsplanungen fest. Zur Umsetzung der Gefahrenkarte werden in der Bauzone Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Im Kulturland werden entsprechend die hochwassergefährdeten Gebiete bezeichnet. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarten Hochwasser dient das Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss Gefahrenhinweiskarte Hochwasser (Stand März 2002) als Grundlage für die Festlegung der hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland.

Zur Sicherung von Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen sowie für den Hochwasserrückhalt sind Freihaltegebiete zu sichern. Diese sind in der Regel vor weiterer Bebauung freizuhalten. Das Freihaltegebiet Hochwasser umfasst alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

Die Gemeinden sichern das Freihaltegebiet Hochwasser in der Nutzungsplanung, indem sie Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Freihalteziel entsprechen, ausscheiden.

Wildtierkorridore (Richtplankapitel L 2.6)

Wildtierkorridore sind die kritischen Bereiche des Vernetzungssystems von Wildtieren. Sie sind im kantonalen Richtplan festgesetzt (Teilkarte L 2.6) und bezeichnen Engstellen und Hindernisse auf den überregionalen Ausbreitungsachsen, welche die Passierbarkeit für Wildtiere einschränken oder verhindern.

Gemäss Planungsanweisung 1.2 des Richtplankapitels L 2.6 sichern die Gemeinden die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung durch Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen. Ein Wildtierkorridor von überregionaler Bedeutung (AG 7 Gränichen) befindet sich zu einem geringen Teil auf Teufenthaler Boden. Dieser Korridor schafft die Verbindung zwischen Seetal, Wynental, Ruedertal und Suhrental. Er verbindet die Waldkomplexe auf den Hügelzügen beidseits des Wynentals und die Feuchtgebiete der Wyna und ihrer Seitenbäche miteinander.

Richtplankarte

Die Richtplankarte enthält für das Gebiet der Gemeinde Teufenthal folgende relevanten Aussagen (die entsprechenden Richtplankapitel sind mit einem → bezeichnet):



Siedlungsgebiet → S 1.2

Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgelegt



Siedlungstrenngürtel → S 2.1

Die Siedlungstrenngürtel dienen der grossräumigen Gliederung der Landschaft. Die Gemeinden sichern die Freihaltung der Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung. Der Siedlungstrenngürtel zwischen Teufenthal und Gränichen ist im Richtplan festgesetzt.



Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) → L 2.3

LkB sind Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und sind ein vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neue Bauten und Anlagen sind nur

zulässig, wenn sie im öffentlichen Interesse liegen. Erneuerungen und Erweiterungen von landwirtschaftlichen Bauten sind möglich.



Naturschutzgebiete von kant. Bedeutung im Wald (NkBW) → L 4.1

Im Waldnaturschutzinventar (WNI) wurden die aus Sicht des Naturschutzes wertvollen Waldobjekte zwischen 1989 und 1994 flächendeckend erhoben. Die im WNI bezeichneten Flächen wurden als NkBW im Richtplan festgesetzt. Sie sind u.a. Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung und der forstlichen Planung, welche die notwendigen Schutz- und Unterhaltmassnahmen bezeichnet.



kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung → V 1.1

Mit dem Schutz des Grundwassers stellt der Kanton die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Wasser sicher. In den festgesetzten kantonalen Interessengebieten für Grundwassernutzung sichert der Kanton langfristig die Möglichkeit zur Nutzung des Grundwassers.



Vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung → V 1.1

In den festgesetzten vorrangigen Grundwassergebieten haben die Interessen der Grundwassergewinnung Vorrang vor den Interessen der Kiesgewinnung. Es sind daher keine Kiesabbaugebiete zulässig.



Doppelspurausbau im Wynental → M 3.3

Die Projektidee für einen Doppelspurausbau im Wynental wurde als Vororientierung im Richtplan aufgenommen.



Landwirtschaftsgebiet → L 3.1

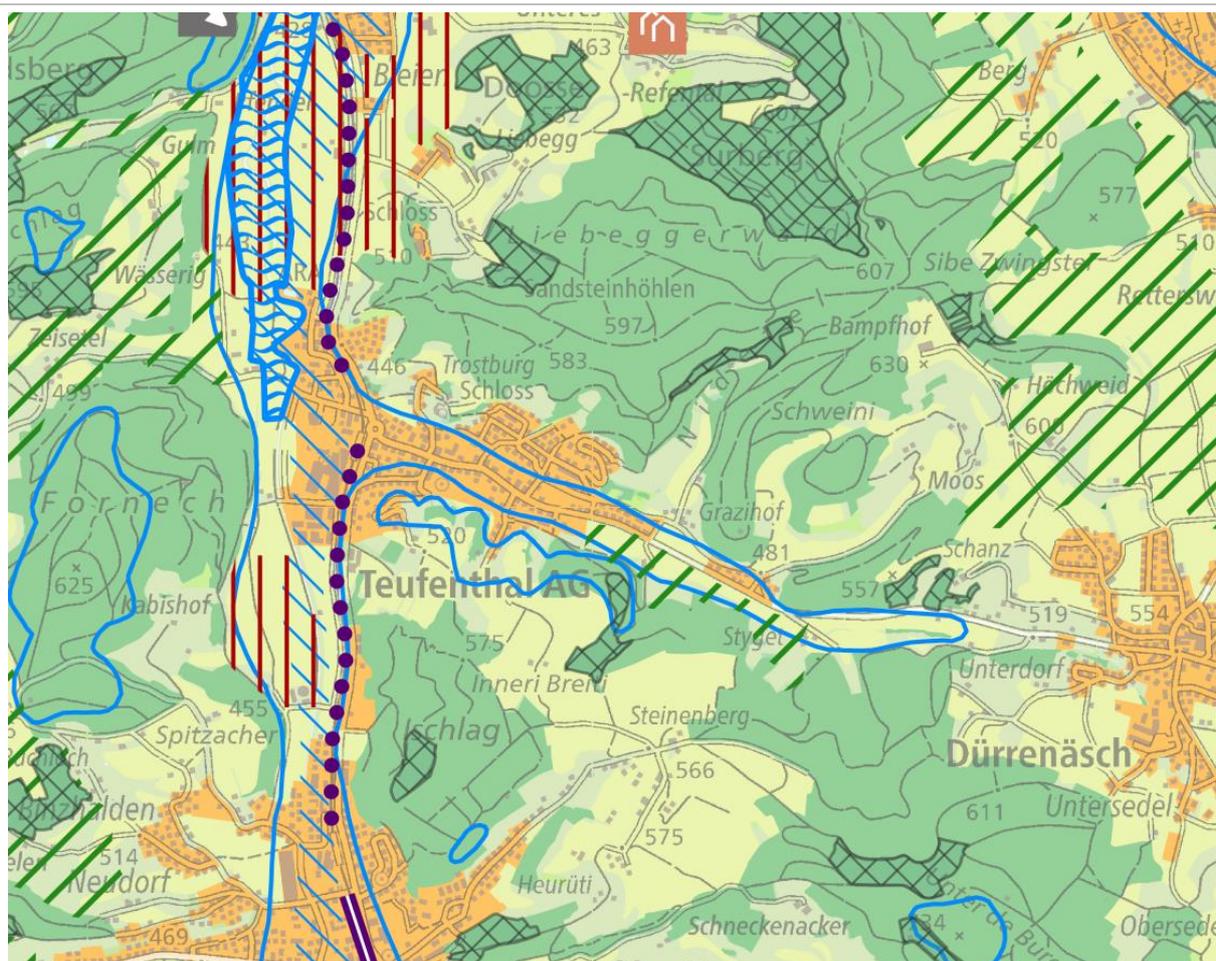
Das Landwirtschaftsgebiet umfasst landwirtschaftliche Kulturland mit den ökologischen Ausgleichsflächen.



Fruchtfolgeflächen (FFF) → L 3.1

Fruchtfolgeflächen sind für den Ackerbau geeignete Gebiet. Mit dem Sachplan FFF hat der Bundesrat den Kanton Aargau verpflichtet, 40'000 ha FFF zu sichern. Diese Flächen sind im Richtplan bezeichnet.

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Richtplankarte



AGIS, Zugriff am 29.09.2023

3.2.2 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Die IVHB ist ein interkantonales Konkordat zur schweizweiten Vereinheitlichung und Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen. Der Kanton Aargau hat die neuen Bestimmungen und Begriffe in der Bauverordnung übernommen (§§ 16 – 31), welche die Gemeinden nun in der kommunalen Nutzungsplanung ebenfalls umsetzen müssen. Die IVHB definiert zum Beispiel Masse und Messweisen für Grenz- und Gebäudeabstände, Geschoss- und Gebäudehöhen.

3.3 Regionale Grundlagen

3.3.1 Regionales Raumkonzept – RRK 2040

Das RRK 2040 ist die Grundlage für die regionalen Vernehmlassungen zu den kommunalen Planungen (siehe Kapitel 0). Es definiert ein übergeordnetes Zukunftsbild mit folgenden, für Teufenthal relevanten Leitsätzen.

Siedlung

- Die Gemeinden bewahren ihr ländliches Erscheinungsbild und verfügen über attraktiv gestaltete Ortskerne
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär über eine hochwertige Innenentwicklung

Landschaft

- Identitätsstiftende Kultur- und Landschaftswerte sowie Gewässer sind erlebbar und einfach erreichbar. Sie erfüllen eine wichtige Erholungsfunktion
- Die Landwirtschaft ist als Wirtschaftszweig und als landschaftsprägende Nutzung regional zu fördern
- Die Lesbarkeit der Topografie wird erhalten und die vielfältigen Landschaftstypen mit ihren Eigenheiten und Naturwerten werden weiterentwickelt

Nutzung

- Dienstleistungs-, Einkaufs und Mischnutzen konzentrieren sich auf die Zentrumsgebiete und auf die Ortskerne
- Die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten von regionaler Bedeutung erfolgt an den im Zukunftsbild vorgegebenen Standorten.
- Spezielle Nutzungen im Zusammenhang mit Freizeit / Sport, Kultur und Identität (Hallenbad, Freibad, Pferdesport, Fussballplätze, Bootswerft, etc.) integrieren sich gut in das Orts- und Landschaftsbild und werden regional koordiniert.

Für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung in Teufenthal sind folgende Inhalte und Ziele des RRK relevant (siehe Abbildung 6):



Ortskern

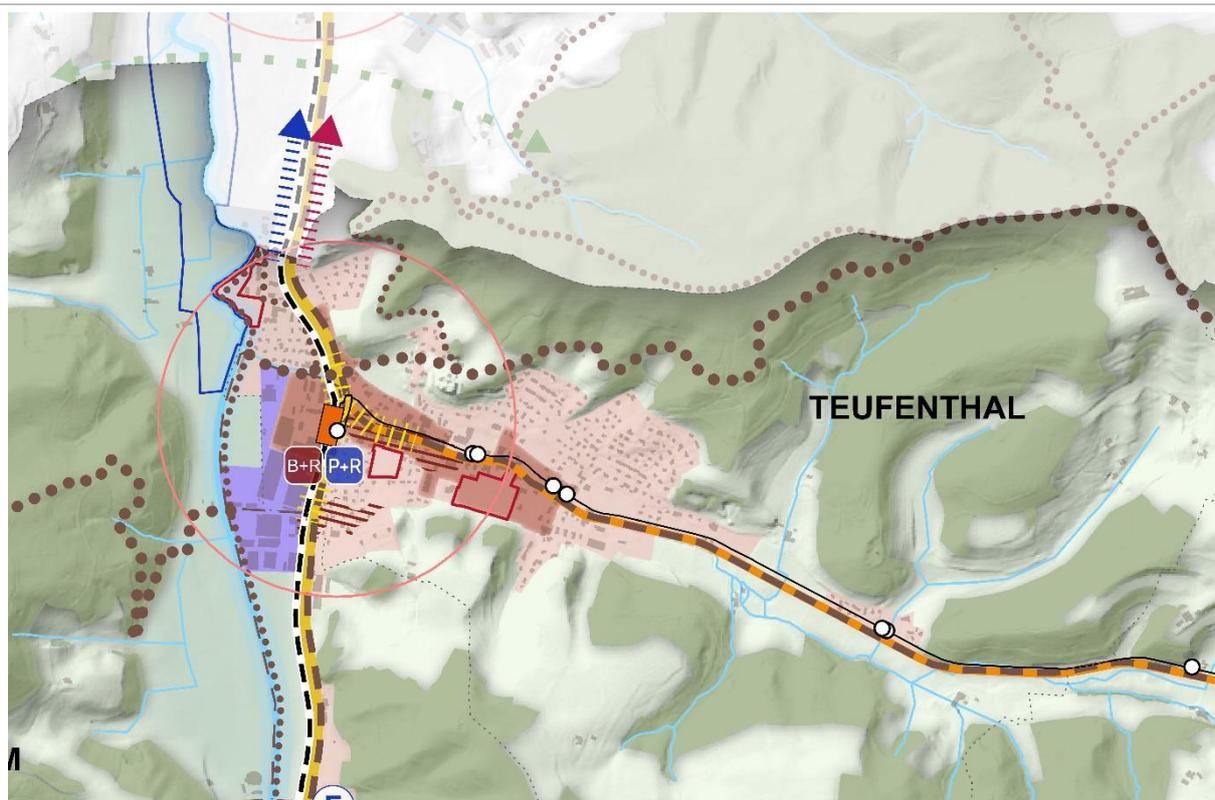
Die Ortskerne sind aufzuwerten und tragen zu einem positiven Gesamtbild der Region bei. Sie sind attraktiv zu gestalten. Begegnungsräume bieten der Bevölkerung sich zu treffen und fördern so das Zusammenleben und die Identität. Dienstleistungs-, Einkaufs-, und Mischnutzungen sind in den Ortskernen angesiedelt.



Siedlungsgebiet

Die Nähe zur Natur und das ländliche Erscheinungsbild werden von den Gemeinden als Chance genutzt. Sie konzentrieren sich auf ihre Funktion als attraktive Wohngemeinden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des RRK 2040



Quelle: RRK 2040



Schlüsselgebiet

Unbebaute Areale in Wohn- und Mischzonen von mindesten 0.8 ha Grösse und zentral gelegen sind (ÖV-Güteklasse A, B oder C)



Sichtungsgebiet

Gebiete die hinsichtlich einer Nachverdichtung überprüft werden sollten. Sie umfassen Gebiete in denen der Anteil von Gebäuden (Bauperiode 1946 bis 1980) höher als 40% ist. Gleichzeitig wohnen dort überdurchschnittlich viele ältere Menschen.



Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung

Die Gebiete verfügen bezüglich Infrastruktur, Erschliessung, Anlieferung usw. über ideale Voraussetzungen und verfügen über Reserven zur Ansiedlung neuer Betriebe.



Landschaftsraum Hochplateau

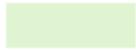
Auf den Hochplateaus stärken reich strukturierte Waldränder die Randlinien. Hecken, vielfältige Ackerbaukulturen, extensive Weiden und Baumpaare strukturieren die offene und halboffene Hügellandschaft.



Landschaftsraum Talboden

Der Talboden ist eine offene und weitgehend baum- und strauchlose Ebene. Die gemischte landwirtschaftliche Nutzung mit einer grossen Kulturenviefalt und die naturnahen und extensiv genutzten Flächen führen zu einem Mosaik abwechslungsreicher Pflanzenbestände. Eine markante Längsachse

bildet die Wyna mit ihrem begleitenden Baumbestand; Orientierungspunkte sind ausserdem Einzelbäume oder Baumpaare an wichtigen Wegepunkten.



Landschaftsraum Westseite und Ostseite

An den Hangseiten werden Kleinstrukturen wie offene Wasserflächen, Hecken, Hochstammobstgärten, extensive Weiden, Trockenstandorte, Magerwiesen, markante Einzelbäume und Baumpaare gefördert. Die vielfältige, durch Bauernhöfe mit Obstgärten geprägte Landschaft wird gestärkt. Es werden reich strukturierte Waldränder mit extensivem Krautsaum geschaffen. Die Bäche werden ausgedolt und renaturiert. Der Hügelzug Steinenberg-Wampfle-Homberg ist ein wichtiges Vernetzungsgebiet zum Seetal.

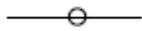


Aufwertung Ortsdurchfahrt

Betrifft Hauptachsen im Siedlungsgebiet. Sie sollen als siedlungsverträgliche Strassenräume gestaltet werden. Bei den verkehrlichen den verkehrlichen Anforderungen steht das Durchleiten, Verbinden sowie Erschliessen von Gewerbe- und Wohngebieten inkl. Parkieren und Anliefern im Zentrum. Bei den städtebaulichen Anforderungen sind der Aufenthalts-, Begegnungsort, die Ansprüche der Wirtschaft, die Orientierung, der Schutz vor Lärm und Schadstoffen sowie die Gestaltung und Schönheit im Fokus.



Umsteigeknoten



Buslinien mit Haltestellen



Bike + Ride Standort und Park + Ride Standort bestehend

3.4 Kommunale Grundlagen

3.4.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung:

Tabelle 2 Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Kulturlandplan (KLP)	19. Juni 1992	17. Mai 1994
Bauzonenplan (BZP) und Bau- und Nutzungsordnung	26. November 1999	15. März 2000
Teiländerung KLP	26. November 1999	15. März 2000
Teiländerung BZP Werkhofareal / Kirchenareal	3. Juni 2005	28. September 2005

Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung

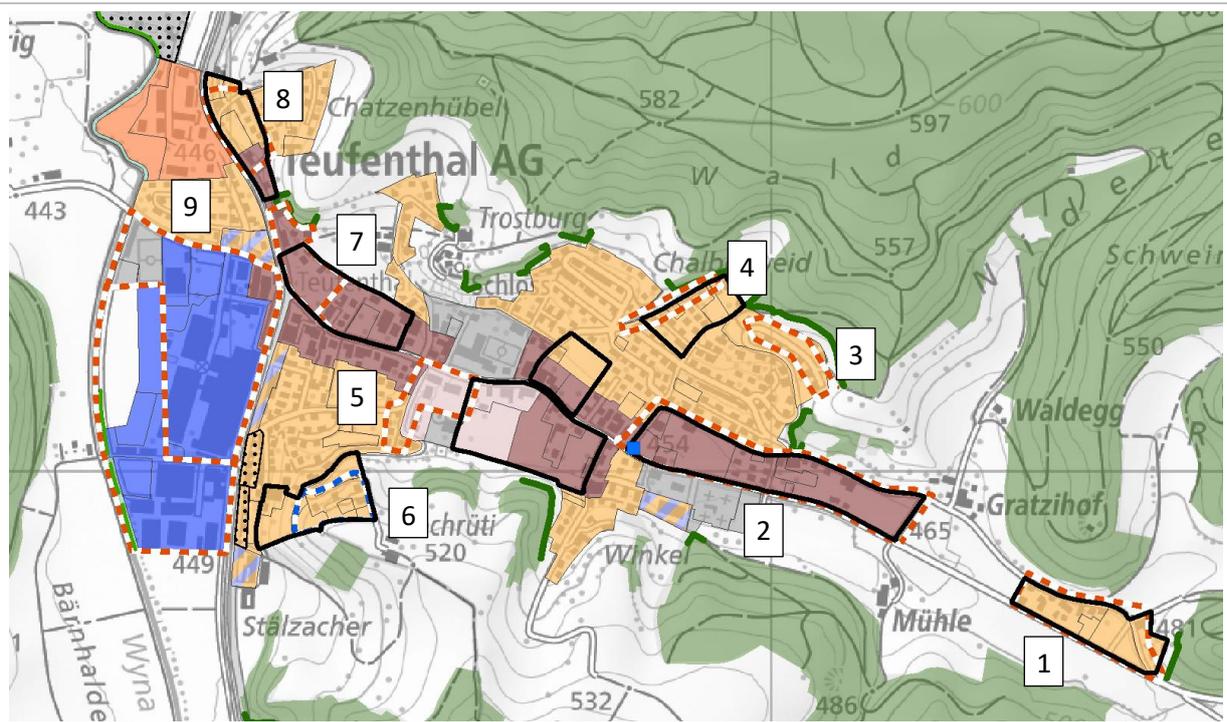
Seit der Genehmigung der letzten Gesamtrevision haben auf übergeordneter Ebene relevante Anpassungen des Richtplans, sowie Anpassungen von Gesetzen und Verordnungen stattgefunden. Zudem hat die Nutzungsplanung der Gemeinde Teufenthal den Planungshorizont von 15 Jahren nach Art. 15 des Raumplanungsgesetzes erreicht. Eine Gesamtrevision ist somit angezeigt.

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind zudem zahlreiche Sondernutzungsplanpflichten festgelegt. Es gibt zwei Arten von Sondernutzungsplänen: Erschliessungspläne zeigen die Erschliessung eines Baugebietes auf. Gestaltungspläne machen neben der Erschliessung auch Aussagen über die Bebauung, Nutzung und Gestaltung. Sie basieren in der Regel auf einem architektonischen Richtprojekt und können in begründeten Fällen von der Grundordnung abweichende Regelungen vorsehen. Abbildung 7 und Tabelle 3 geben eine Übersicht über die rechtskräftigen Sondernutzungsplanpflichten sowie Sondernutzungspläne.

Bestehende Sondernutzungsplanpflichten sind im Rahmen der Gesamtrevision zu überprüfen und ggf. anzupassen oder aufzuheben, wenn ein rechtsgültiger und umgesetzter Sondernutzungsplan vorliegt.

Ebenso sind die Auswirkungen der Gesamtrevision auf die rechtsgültigen Sondernutzungspläne zu prüfen. Die Änderung oder Aufhebung eines rechtsgültigen Sondernutzungsplan ist jedoch ein separates Verfahren.

Abbildung 7 Übersicht über bestehende Sondernutzungsplanpflichten und Sondernutzungspläne



- Bereich mit rechtsgültigem Erschliessungsplan
- Bereich rechtsgültiger Gestaltungsplan (Nr. siehe Tabelle 3)
- Bereich Sondernutzungsplanpflicht

Quelle: AGIS, Zugriff am 7. Mai 2019

Tabelle 3 Übersicht rechtskräftige Gestaltungs- und Erschliessungspläne

Nr.	Name	Status
1	Erschliessungsplan «Styget»	rechtskräftig, teilweise umgesetzt
2	Erschliessungsplan «Mühlefeld»	rechtskräftig, teilweise umgesetzt
3	Erschliessungsplan «Sattental 2»	rechtskräftig, umgesetzt
4	Erschliessungsplan «Linzenthalboden»	rechtskräftig, umgesetzt
5	Erschliessungsplan «Dorfkern»	rechtskräftig, umgesetzt
6	Gestaltungsplan «Hansihübel»	rechtskräftig, teilweise umgesetzt
7	Erschliessungsplan «Unterdorf»	rechtskräftig, umgesetzt
8	Erschliessungsplan «Untere Rau»	rechtskräftig, nicht umgesetzt
9	Erschliessungsplan «Chrüz matt»	rechtskräftig, nicht umgesetzt

Quelle: Regionale Bauverwaltung Kulm

3.4.2 Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Vorgängig zur Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat unter Einbezug der Planungskommission und Mitwirkung der Bevölkerung ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Kernziel des RELs ist die Konzentration der (baulichen) Entwicklung im Dorfzentrum (Bereich zwischen Gasthof zur Herberge und Restaurant Lindenhof) beziehungsweise in der Dorfzone entlang der Dorfstrasse. Zudem sollen durch die Entwicklung des Injecta-Areals als Arbeitsgebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbes geschaffen werden.

Hauptzielsetzung der räumlichen Entwicklung:

- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Dorfzentrums entlang der Dorfstrasse
- Gewerbegebiete, insbesondere das Injecta-Areal zukunftsfähig machen
- Bauliche Entwicklung in der Dorfzone konzentrieren
- Erneuerung der Einfamilienhausquartiere
- Bereinigung des Siedlungsrandes

Im REL werden verschiedene Teilräume ausgeschieden und für jeden Teilraum Ziele und Massnahmen definiert.

Die Dokumente des REL sind integraler Bestandteil der vorliegenden Planung.

3.4.3 Kommunales Naturschutzinventar

Im Hinblick auf die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde im Jahr 2015 das kommunale Naturschutzinventar überprüft. Dabei wurden sämtliche im Kulturlandplan ausgewiesenen Naturschutzzone und geschützten Einzelobjekte auf ihren Zustand überprüft. Im Ergebnisbericht wurde ein allfälliger Handlungsbedarf für sämtliche Objekte definiert. In der Entwurfsphase der Revision wurde die exakte Lage der Naturobjekte (insbesondere der Hecken) und der Zustand der Naturschutzzone überprüft.

3.4.4 Gesamtkonzept Gebiet Hubelmatt

Für das Gebiet Hubelmatt existiert eine unterzeichnete Vereinbarung vom 29. Januar 1993 zwischen der Einwohnergemeinde Teufenthal und den Grundeigentümern der Parzellen 101, 104 und 110 betreffend ungleicher Verteilung der Grenzabstände und Vorvertrag zum Abschluss eines Tausch- und Parzellierungsvertrages sowie Erschliessungsvereinbarungen. Die Parteien verpflichten sich zu Vereinbarungen zu folgenden Themen:

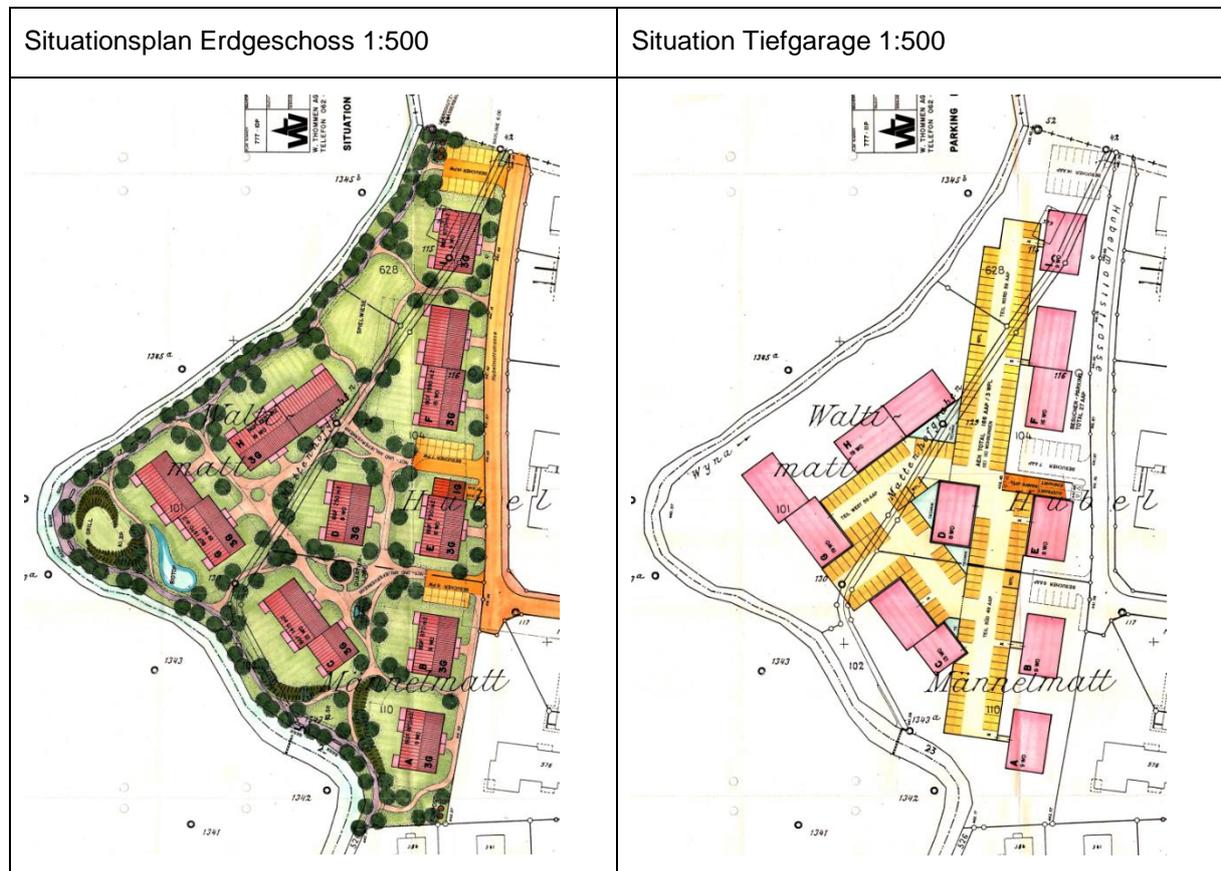
- Unterirdische Autoeinstellhalle: Total 166 Autoabstellplätze, Zufahrt auf Parzelle 104, im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird separate Stammparzelle ausgeschieden, welche der Erschliessung der Parzellen 101, 102, 104, 110 und 628 dient. Die Miteigentümer an der Stammparzelle bilden eine Miteigentümerschaft. Für diese wird eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung ausgearbeitet und im Grundbuch angemerkt.
- Überbaurecht für die unterirdische Autoeinstellhalle: Zugunsten der Stammparzelle bei der Zufahrtsrampe wird ein Überbaurecht zu Lasten der Parzellen 101, 102, 104, 110 und 628 begründet. Mit dem Überbaurecht sind die jeweiligen Miteigentümer der Stammparzelle berechtigt, die unterirdische Autoeinstellhalle unter den genannten Parzellen zu bauen und dauern beizubehalten
- Fuss- und Fahrwegrechte: Die Parteien verpflichten sich gegenseitig sämtliche erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte einzuräumen
- Werkleitungen: Die Parteien verpflichten sich gegenseitig sämtliche Durchleitungsrechte für alle Werkleitungen einzuräumen

- Spielplätze und Freiflächen: Die öffentlich-rechtlich verlangten Spielplätze und Freiflächen werden im Grundbuch angemerkt

Integrierender Bestandteil dieser Urkunde bilden die von den Parteien und vom Notar unterzeichneten Pläne: Situationspläne bezüglich ungleicher Verteilung der Grenzabstände, Tauschflächen, Gesamtkonzept und Parking.

Im Situationsplan Erdgeschoss sind auf den Parzellen 101, 104, 110 und 628 sind 13 Mehrfamilienhäuser ausgeschieden. Sie beinhalten insgesamt 110 Wohnungen und eine Bruttogeschossfläche von 11'015 m². Die Gebäude weisen jeweils 3 Vollgeschosse auf. Sie sind oberirdisch durch ein durchgängiges Fusswegnetz erschlossen. Die Umgebung ist stark begrünt und weist unter anderem eine Quartierlinde und Spielwiese auf.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über der Hubelmattstrasse östlich des Gebäudes E. Es ist eine Rampe mit 12 % Steigung eingetragen. Die Tiefgarage erschliesst sämtliche Gebäude miteinander. In der Tiefgarage sind im Teil Süd sind 49 Parkfelder, im Teil Nord 58 Parkfelder und im Teil West 59 Parkfelder ausgeschieden. Bei 110 Wohnungen ergibt dies insgesamt 166 Parkfelder und zusätzlich 3 Behindertenparkfelder. Entlang der Hubelmattstrasse sind 27 oberirdische Besucherparkplätze positioniert.



4 Ziele der Revision

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Revision der Nutzungsplanung die Grundlage für ein kontinuierliches Wachstum zu legen. Als Planungswert dient das im Richtplan prognostizierte Bevölkerungswachstum für Teufenthal. Die Siedlungsentwicklung soll auf die gut erschlossenen Reserven im Baugebiet gelenkt werden. Gestützt auf das REL spielt dabei die Transformation der Arbeitszone Chrüz matt in ein Mischnutzungsgebiet eine Schlüsselrolle. Ein weiterer Kernpunkt ist die funktionale und gestalterische Aufwertung des historischen Ortskerns. Gezielte Massnahmen wie Sondernutzungsplanpflichten stellen dabei eine qualitativ hochwertige Bebauung und einen bedürfnisgerechten Wohnungsmix sicher. Einhergehend mit dem Siedlungswachstum werden für die Öffentlichkeit wichtige Freiflächen und Naherholungsgebiete im Siedlungsgebiet und Kulturland geschützt. Im Kulturlandplan sollen die bestehenden und weiterhin schützenswerten Naturwerte langfristig gesichert und gute Voraussetzungen für die landwirtschaftlichen Betriebe geschaffen werden.

Durch die Aktualisierung und Anpassung an das übergeordnete Recht sind einige neue Inhalte in die kommunale Nutzungsplanung aufzunehmen. Gleichzeitig beabsichtigt die Gemeinde das Regelwerk möglichst schlank und prägnant zu halten. So werden z.B. Regelungen die durch das übergeordnete Recht abschliessend definiert sind aus der Nutzungsplanung entfernt. Zudem fliessen die Erfahrungen aus dem Vollzug der rechtskräftigen Nutzungsplanung ein, damit zukünftig gewisse Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben verhindert werden können.

5 Zentrale Sachthemen

5.1 Nutzungsreserven der Bauzonen

Die Gemeinde Teufenthal weist gemäss dem Stand der Erschliessung aus dem Jahr 2021 51.6 ha an Wohn- und Mischzonen, 6.6 ha an Arbeitszonen und 4.7 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und 0.25 ha an übrige Zonen auf (Total 63.1 ha).

Die Wohn- und Mischzonen weisen noch Reserven von 9.3 ha (ca. 18%) und die OeBA-Zonen noch Reserven von 0.47 ha (10%). Die Arbeitszonen und übrige Zonen sind vollständig überbaut.

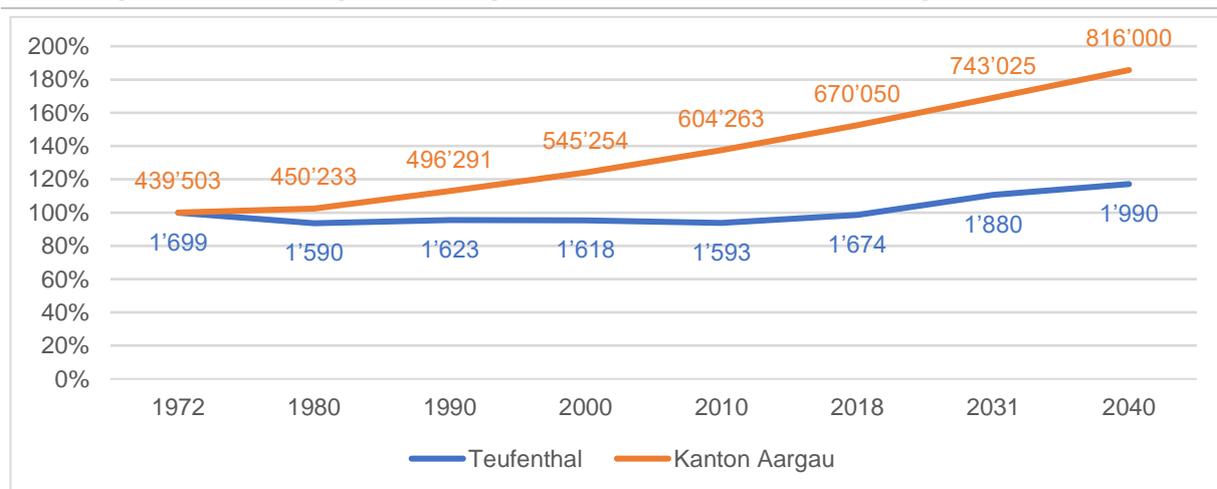
5.2 Bevölkerungsentwicklung

Gemäss dem Raumkonzept Aargau liegt Teufenthal in einer ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Richtplan S 1.2 sind bis zum Horizont 2040 in ländlichen Entwicklungsachsen die Minstdichten von 50 E/ha in überbauten und 70 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Die kantonale Siedlungsstrategie sieht für diesen Raumtyp ab 2012 bis 2040 eine Zunahme der Bevölkerung um 24% vor. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.77%.

Die Bevölkerung von Teufenthal hat sich seit dem Einsetzen der Industrialisierung in den 1920er Jahren bis heute mehr als verdoppelt. Der Höhepunkt des Wachstums wurde in den 1970er Jahren mit ca. 1'700 Einwohner erreicht. Jedoch stagniert seither die Bevölkerungszahl, während diese im restlichen Kanton gesamthaft nochmals um ca. 50% zunahm. Die Wohnbevölkerung beträgt per 31.12.2019 1'649 Personen (per 31.12.2022 bei 1'765 Personen).

Das kantonale Bevölkerungswachstumsszenario geht davon aus, dass die Bevölkerung Teufenthals bis 2031 auf ca. 1'880 Einwohner und bis 2040 auf ca. 1'990 steigt. Der Kanton stützt das prognostizierte Wachstum auf die jeweiligen Raumtypen gemäss Raumkonzept (siehe auch Kapitel 3.2.1). Das Raumkonzept gibt vor, welche Anteile des prognostizierten kantonalen Wachstums, durch die jeweiligen Raumtypen aufgenommen werden sollen. Gemeinden des Raumtyps ländliche Entwicklungsachsen, zu welchem Teufenthal zählt, sollen rund ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums aufnehmen. Daraus lässt sich ein jährliches Bevölkerungswachstum vom 0.77% ableiten. Die prognostizierte Bevölkerungszahl ist damit als Planungswert aus Sicht des Kantons zu verstehen.

Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung in Teufenthal und dem Kanton Aargau

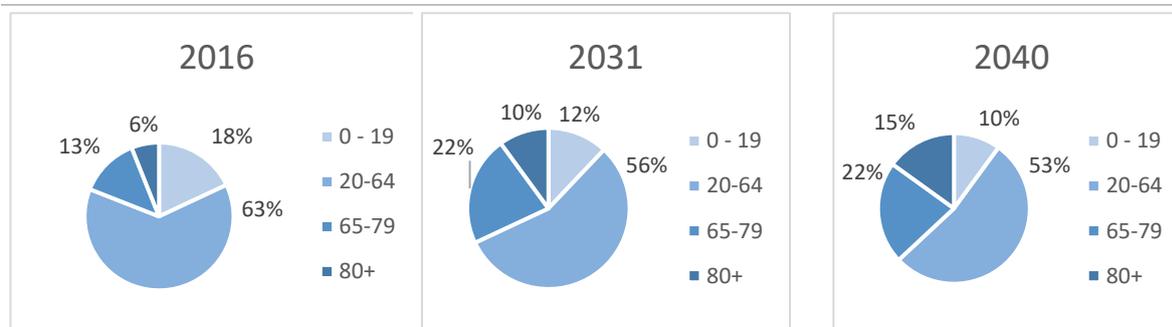


Prozentuale Zu- und Abnahme der Bevölkerung in der Gemeinde Teufenthal und dem Kanton Aargau im Bezug zum Ausgangsjahr 1972 (100%) bis ins Jahr 2018. Bevölkerungsprognose bis 2040 gemäss kantonalem Szenario. Die Zahlen zeigen die absolute Bevölkerungszahl in den Jahren auf der Zeitachse.

Quelle: Statistik Aargau

Durch den demografischen Wandel steigt gegenüber heute zudem der Anteil der Einwohner über 65 Jahre bis 2040 bis fast auf das Doppelte, während der Anteil der unter 20-jährigen zurückgeht. Dieser Trend setzt sich fort, was die Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen beeinflusst.

Abbildung 9 Entwicklung der Altersverteilung der Bevölkerung Teufenthals



Prozentuale Verteilung der Altersklassen im Jahr 2016 sowie gemäss kantonalem Bevölkerungsszenario in den Jahren 2031 und 2040

Quelle: Statistik Aargau

5.3 Einwohnerdichte

Gemäss der Abteilung Raumentwicklung ARE wird als Indikator der Einwohnerdichte die Wohnbevölkerung innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen pro Hektare überbauter Wohn- und Mischzonen definiert (E/ha).

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Teufenthal liegt bei ca. 39.9 E/ha. Sie liegt somit unter der spezifischen Mindestdichte der Gemeinde an einer ländlichen Entwicklungsachse gemäss Richtplan (50 E/ha). Die Wohnzone MF Hubelmatt für Mehrfamilienhäuser mit 3 und 4 Vollgeschossen weist eine hohe Einwohnerdichte von rund 158 E/ha in der Wohnzone 3 und rund 135 E/ha in der Wohnzone 4 auf. In den Wohnzone 1 und Wohnzone 2 sind dagegen relativ tief Einwohnerdichten von 23 E/ha und 39 E/ha vorzufinden. Die Spezialbauzone Dorfkern weist eine höhere Einwohnerdichte (43 E/ha) als die Dorfzone (30 E/ha) auf.

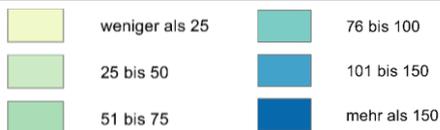
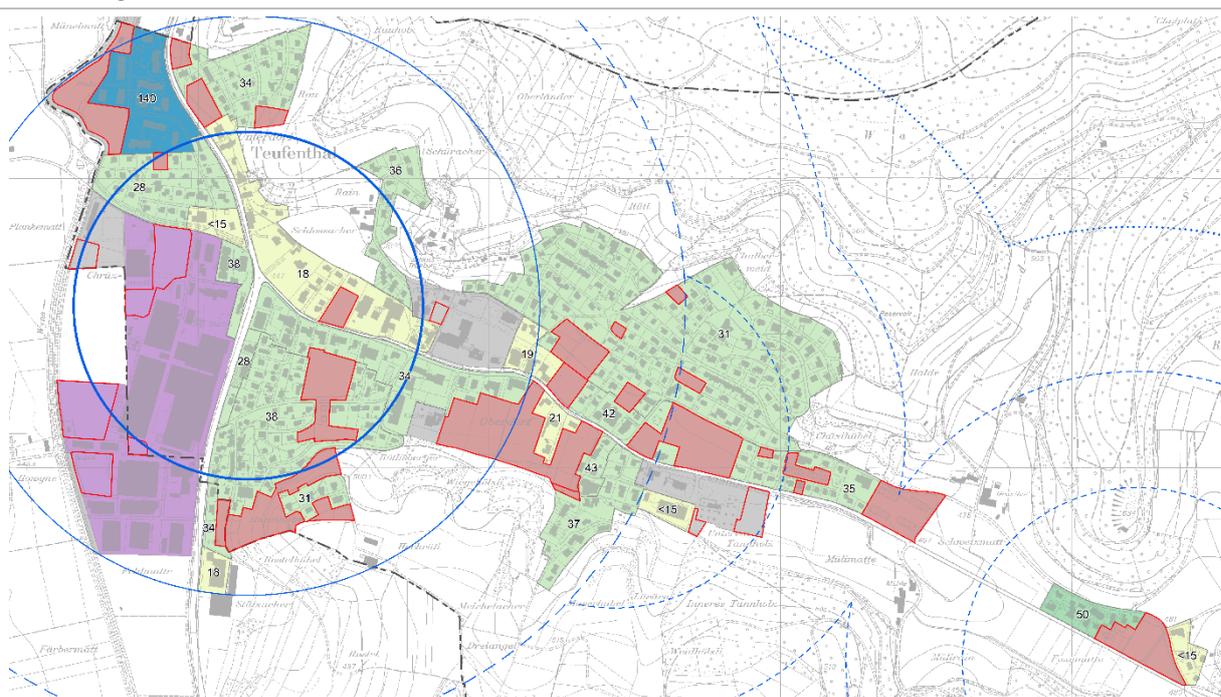
Teufenthal ist gemäss Raumkonzept eine Gemeinde in der ländlichen Entwicklungsachse. In ländlichen Entwicklungsachsen sind gemäss Richtplankapitel S 1.2 (Innenentwicklung) bis 2040 in überbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 50 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 70 E/ha anzustreben.

Die gemäss Richtplan geforderte Dichte in der ländlichen Entwicklungsachse von 50 E/ha in überbauten Wohn- und Mischzonen wird momentan nicht erreicht. Die teilweise ausserordentlich geringe Einwohnerdichte der Gemeinde Teufenthal führt entsprechend auch zu einem sehr grossen Innenentwicklungspotential von gegen 600 Personen. Das bedeutet, dass rein rechnerisch auch ein Mehrfaches der erwarteten Bevölkerungsentwicklung innerhalb des bestehenden bebauten Raums abgedeckt werden könnte. Erfahrungsgemäss kann innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren eine Innenentwicklung von 8 bis 15 % erreicht werden, was in etwa der erwarteten Bevölkerungsentwicklung entspricht. Die Kapazität der bestehenden Bauzonen liegt deutlich über dem gemäss Richtplan prognostizierten Bedarf.

Tabelle 4 Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Teufenthal

Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan		Überbaute Wohn- und Mischzonen			
		Flächen (exkl. Strassen)		Einwohner	
		ha	%	Anzahl	pro ha
Wohnzone 1	W1	2.82	6.9	65	23.0
Wohnzone 2	W2	20.87	51.2	810	38.8
Wohnzone 3	W3	0.45	1.1	71	157.8
Wohnzone 4	W4	1.57	3.9	212	135.0
Spezialbauzone Dorfkern	SD	1.39	3.4	59	42.4
Dorfzone	DK	13.03	31.9	389	29.9
Wohn- und Gewerbezone 2	D	0.64	1.6	19	29.7
Total Wohn- und Mischzonen überbaut		40.77	100.0	1'625	39.9

Abbildung 10: Einwohnerdichte in den bebauten Wohn- und Mischzonen



Quelle: ARE

Nicht alle Gebiete eignen sich per se für eine bauliche Nachverdichtung des Bestands. In Teufenthal sind insbesondere die peripheren W2-Zonen in Hanglage nicht die priorisierten Verdichtungsgebiete. In diesen Gebieten soll die Dichte primär durch eine Erhöhung der Belegung erreicht werden, insbesondere durch den Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern. Ansonsten soll die Einwohnerdichte durch eine entsprechend dichte Überbauung der zahlreich vorhandenen grossflächigen Reserven mit Gestaltungsplanpflicht erreicht werden.

5.3.1 Aufarbeitung Bauzonenplan nach technischer Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau

Zu Beginn der Gesamtrevision wurden vom Kanton (Aargauische Geografische Informationssystem AGIS) die digitalen Nutzungsplandaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung als Datensatz zur Verfügung gestellt. Diese Daten entsprechen nicht der neu verbindlichen technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau und müssen daher entsprechend aufgearbeitet werden. Dabei werden die Zonenabgrenzungen an die Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst. Die grössten Anpassungen waren insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen (Kantonsstrasse, Bahn) sowie am Bauzonenrand notwendig.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan Dorfbach / Schmittengasse



Quelle: Rechtskräftiger Bauzonenplan der Gemeinde Teufenthal (genehmigt am 15. März 2000)

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist die Bachparzelle des Dorfbaches entlang der Schmittengasse keiner Bauzone zugewiesen. Da gemäss technischer Richtlinie eine flächendenkende Grundnutzung erforderlich ist, wurde der Bereich der Grünzone zugewiesen. Diese ist eine faktische Nichtbauzone im Baugebiet und der Zonenzweck entspricht am ehesten den geltenden Vorgaben zum Gewässer-raum (siehe Abschnitt 5.19.1).

Tabelle 5 Übersicht Bauzonen nach Bereinigung gemäss technischer Richtlinie

Zonenart Gemeinde	Zonenart Kanton	(A) Fläche Stand der Erschliessung (ha) ²⁾	(B) Fläche bereinigt (ha) ¹⁾	Differenz (A) –(B) (ha)
W1/W1H			2.82	
W2	W2	30.63	27.51	-0.31
MF	W3	3.3	3.37	+0.07
DZ	D	13.81	13.48	-0.33
SPZD	K3	2.62	2.43	-0.19
WG2	WA2	1.22	1.09	-0.13
I	All	6.57	6.57	0
Oe	OeBA	4.7	4.53	-0.17
US	USbz	0.23	0.46	+0.23
Summe		63.08	62.24	-0.84

Hinweis: Abweichungen im Bereich von Nachkommastellen sind auf die Rundung zurückzuführen.

Quelle: 1) Eigene Berechnung A+W AG; 2) Stand der Erschliessung 2017

Die gemäss der Richtlinie bereinigte Bauzone gilt als Grundlage für die Flächenbilanz bei Veränderungen an der Bauzone sowie für die Berechnung des Innenentwicklungspotenzials (Einwohnerkapazität der Wohn- und Mischzonen). Zur Berechnung des Innenentwicklungspotenzials werden die Zonen teilweise gemäss der Systematik des kantonalen Datenmodells zusammengefasst.

Aufgrund der Bearbeitung ergeben sich Abweichungen der Bauzonen gegenüber den AGIS-Daten. Die Gesamtfläche der Bauzone beträgt bereinigt 62.24 ha, während die Fläche in den unbereinigten AGIS-Daten mit 63.08 ha angegeben wird. Es besteht somit eine Differenz von -0.84 ha.

5.3.2 Einwohnerkapazität der rechtskräftigen Bauzonen

In die Berechnung der Einwohnerkapazität fliessen die Flächen sämtlicher überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen ein. Für Teufenthal sind dies die Wohnzonen W1, W1H, W2, MF sowie die Mischzonen D, SPZD und WG2.

Die Abteilung für Raumentwicklung des Kantons geht in den kantonalen Grundlagen von 2017 davon aus, dass die unbebauten Bauzonenreserven eine Reserve für 721 Einwohner bieten. Berücksichtigt man die Reserven in den bebauten Bauzonen, bieten die Wohn- und Mischzonen des rechtskräftigen Bauzonenplans rechnerisch eine Kapazität von 2'488 Einwohnern im Jahr 2031 (2'377 innerhalb der Bauzone und 111 ausserhalb der Bauzone) und 2'911 Personen im Jahr 2040. Insgesamt ist das Fassungsvermögen der Gemeinde Teufenthal somit viel höher als der Planungswert gemäss Kanton. Die Reserven werden als zu gross beurteilt.

Die unterschiedlichen Kapazitäten in den Jahren 2031 und 2040 können auf die Reserven in den bebauten Wohn- und Mischzonen zurückgeführt werden. Gesamthaft könnten bis 2040 rein rechnerisch in den überbauten Wohn- und Mischzonen zusätzlich 585 Einwohner angesiedelt werden. Dieses Innenentwicklungspotenzial in Form von Neu- und Erweiterungsbauten ist jedoch nur langsam realisierbar, weshalb der Kanton annimmt, dass innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren ca. 8 bis 15% dieses Potenzials realisiert werden kann. Bis ins Jahr 2040 kann entsprechend ein zusätzliches Innenentwicklungspotenzial realisiert werden.

Durch die Bereinigung der Bauzone gemäss den technischen Richtlinien des kantonalen Datenmodells resultiert eine Verkleinerung der Bauzone. Dadurch reduziert sich auch das Fassungsvermögen der rechtskräftigen Bauzone. Diese rechnerischen Kapazitäten können nicht absolut herangezogen werden, da vieles auf generellen Annahmen beruht. Auf eine Neuberechnung der Kapazität aufgrund der bereinigten Bauzone wird daher bewusst verzichtet. Die Kapazitäten sind vor allem als Richtschnur für die Revision zu verstehen. Im Falle von Teufenthal bedeutet dies, dass die Kapazität der Bauzone durch Aus- und Umzonungen an das erwartete Bevölkerungswachstum angenähert werden soll. Neben der gesamthaften Einwohnerkapazität ist zudem entscheidend, dass sich die Reserven an den gut erschlossenen, zentralen Lagen befinden.

5.3.3 Überbauungsstand und Bauzonenbilanz

Die Gemeinde verfolgt den Überbauungsstand ihrer Bauzonen laufend anhand des Planungsinstrumentes „Stand der Erschliessung“. Sämtliche Flächen im Entwurf des Bauzonenplans wurden auf Basis des Erschliessungsstands rein rechnerisch auf der Grundlage von baureifen Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken gemäss §32 BauG hergeleitet. Die Reserven werden nach den Kriterien Baureife und Nutzungsform (Wohnen, Arbeit, etc.) unterschieden.

Gemäss Bauzonenstatistik (31.12.2020) hat die Gemeinde Teufenthal rund 51.6 ha an Wohn- und Mischzonen, davon sind 9.61 ha noch nicht überbaut. In den übrigen Zonen mit einer Fläche von 11.5 ha sind noch 0.8 ha unüberbaut. In dieser Statistik werden die Strassen ebenfalls in die Flächenangaben einbezogen. Die Bauzonenstatistik ist somit nur bedingt als Vergleich mit der eigenen Flächenberechnung geeignet, wo die Strassen nicht dazugerechnet wurden.

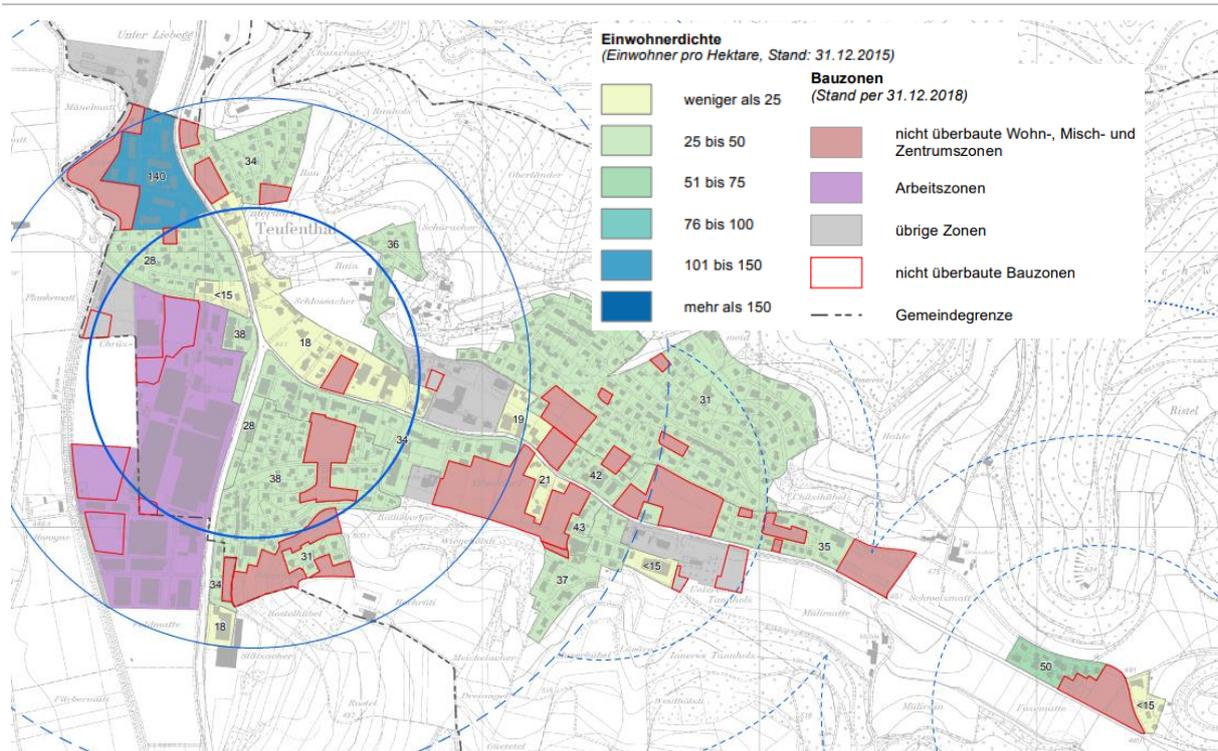
Die Gemeinde weist heute 46.05 ha an Wohn- und Mischzonen und 11.00 ha an übrigen Bauzonen auf. Im Entwurf Bauzonenplan verfügt Teufenthal über 46.2 ha an Wohn- und Mischzonen, davon sind 6.6 ha unüberbaut. In den übrigen Bauzonen (OeBA-Zone, Arbeitszone II) mit einer Fläche von 7.7 ha sind noch 0.4 ha nicht überbaut. Die Reserven liegen primär in der OeBA-Zone.

Die Änderungen am Bauzonenplan und die entsprechende Bilanz der einzelnen Zonenarten ist in der nachfolgenden zusammengefasst. Abweichungen im Kommastellenbereich sind auf die Rundung zurückzuführen. Die Änderungen sind in Kapitel 6.2 erläutert und begründet. Aufgrund der Auszonungen wird in gleichem Umfang neue Landwirtschaftszone geschaffen.

Tabelle 6: Überbauungsgrad Bauzonen Gemeinde Lupfig (Stand: September 2023)

Nutzungszone		überbaut	Total nicht überbaut	nicht überbaut			Total	
kommunale Bezeichnung	kantonale Bezeichnung			davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	davon langfristige Reserven		
Wohnzone 2	W2	W	22.4 ha	1.7 ha	0.5 ha	0.8 ha	0.3 ha	24.1 ha
Wohnzone 3	W3	W	0.4 ha	1.1 ha	0.0 ha	0.6 ha	0.0 ha	1.5 ha
Wohnzone 4	W4	W	1.6 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	1.6 ha
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	WA	2.9 ha	0.2 ha	0.2 ha	0.0 ha	0.0 ha	3.1 ha
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	WA	2.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	2.0 ha
Dorfzone	D	D	10.2 ha	3.7 ha	1.3 ha	1.3 ha	0.9 ha	13.9 ha
Total Wohn- und Mischzonen			39.6 ha	6.6 ha	2.0 ha	2.6 ha	1.2 ha	46.2 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA	OeBA	4.3 ha	0.4 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.4 ha	4.7 ha
Arbeitszone 2	All	A	3.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha	3.0 ha
Total übrige Zonen			7.3 ha	0.4 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.4 ha	7.7 ha
Total Bauzonen			46.9 ha	7.0 ha	2.0 ha	2.6 ha	1.6 ha	53.9 ha

Abbildung 12: Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen, 31.12.2015



Quelle: Kanton Aargau, Abteilung Raumentwicklung

5.3.4 Bezugnahme zum Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die Kapazität der Wohn- und Mischzonen des revidierten Bauzonenplans wird im Handlungsprogramm Innenentwicklung (HPI) gemäss Anhang A.2 auf einer anderen Basis als gemäss den Zieldichten des Richtplans abgeschätzt. Die Berechnung berücksichtigt das Innenentwicklungspotenzial der bebauten und un bebauten Reserven. Gestützt auf der Flächenangabe des Areals und der Ausnützungsziffer (AZ) wird die realisierbare Bruttogeschossfläche (BGF) an Wohnraum bestimmt. Die minimale Ausnützungsziffer leitet sich aus den Vorgaben des Richtplans ab (70 Einwohner/ha in un bebauten Wohn- und Mischzonen), die maximale ist in der Regel die maximal zulässige AZ der BNO. Mit der Annahme, dass eine Person 50 m² BGF an Wohnraum beansprucht, kann das Einwohnerpotenzial berechnet werden. Aufgrund der groben Annahmen und vielen Unsicherheiten wird im HPI mit diesen minimalen und maximalen Spangenwerten gearbeitet. Aus diesen Werten kann anschliessend die Einwohnerdichte (E/ha) abgeleitet werden. Zusätzlich wird für alle Reserven die Realisierungswahrscheinlichkeit innerhalb der nächsten Planungsperiode in Prozent angegeben.

Für die Abschätzung der Einwohnerkapazitäten der Gemeinde Teufenthal werden im Folgenden die Zieldichten gemäss Richtplan angewendet (50 E/ha in überbauten und 70 E/ha in un überbauten Bauzonen). Für die Bestimmung der Zieldichten in den Schlüssel- und Handlungsgebieten mit einer potenziell erhöhten Einwohnerdichte wird auf die abgeleiteten Einwohnerdichten im HPI gemäss den obenstehenden Annahmen abgestützt. Die Einwohnerdichten im HPI geben einen Rahmen vor, wie hoch diese im jeweiligen Gebiet ungefähr sein könnten.

5.4 Entwurf neuer Bauzonenplan

In der Tabelle sind die neuen Flächen der Bauzonen und daraus folgend die Änderungen ersichtlich.

Rund die Hälfte der Industriezone (Injecta-Areal) wird basierend auf einem Studienauftragsverfahren in eine Wohn- und Arbeitszone 3 und 4 mit hohem Wohnanteil umgezont. Zur Qualitätssicherung wird eine Gestaltungsplanpflicht für die beiden Handlungsgebiete Schmittengasse und Chrüz matt (ehemals Injecta) festgelegt.

Die Spezialbauzone Dorfkern wird der Dorfzone zugewiesen. Die Dorfzone wird im Gebiet der reformierten Kirche / Gemeindehaus zugunsten der OeBA-Zone reduziert bzw. im Gebiet des Schulhauses zu Lasten der OeBA-Zone erweitert.

Die Wohnzone 1 (W1) wird neu in die Wohnzone 2 (W2) umgezont. Ein Teil der Wohnzone 2 und Wohn- und Arbeitszone 2 sowie OeBA-Zone und Dorfzone im Bereich des ehemaligen Werkhofs wird der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen. Einzelne nicht zweckmässig überbaubare Teilflächen werden der Grünzone zugeteilt. Die Wohnzone MF Hubelmatt mit 3 (schraffierter Bereich, Gesamtkonzept) und 4 Vollgeschoss wird in die Wohnzonen 3 und 4 unterteilt.

Sämtliche Flächen im Entwurf des Bauzonenplans sind rein rechnerisch auf Basis von baureifen Grundstücken oder Teilflächen von Grundstücken gemäss §32 BauG hergeleitet. Zur Herleitung der Bauzonenkapazitäten wurden als unüberbaute Flächen nicht überbaute Einzelparzellen, Baulücken sowie potenziell zweckmässig überbaubare Flächen in überbaut geltenden Grundstücken miteinbezogen. Die unüberbauten Flächen auf der Basis der rechnerischen Herleitung (ca. 6.6 ha) weichen von den Flächenangaben gemäss Überbauungsstand (Stand der Erschliessung 2021) ab (ca. 9.3 ha) und sind wesentlich kleiner. Dies ist unter anderem mit den festgelegten Auszonungen und den inzwischen realisierten oder projektierten Bauvorhaben zu begründen.

Tabelle 4: Flächenbilanz Entwurf neuer Bauzonenplan (Stand: September 2023)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung		Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche rechtskräftig (ha)	Bruttofläche Entwurf (ha)	Bruttofläche überbaut (ha) <i>Bruttofläche Entwurf</i>	Bruttofläche unüberbaut (ha) <i>Bruttofläche Entwurf</i>	Änderungen (ha) <i>Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche rechtskräftig</i>
Flächen (ha) exkl. Strassen			Total	Total	Total	Total	Total
Wohn- und Mischzonen							
Wohnzone 1	W1	W	3.33	0.00	0.00	0.00	-3.33
Wohnzone 2	W2	W	23.87	24.10	22.43	1.67	0.24
Wohnzone Hubelmatt W3	W3	W	1.74	1.52	0.44	1.09	-0.21
Wohnzone Hubelmatt W4	W4	W	1.57	1.57	1.57	0.00	0.00
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	WA	0.00	3.11	2.95	0.17	3.11
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	WA	0.00	1.98	1.98	0.00	1.98
Dorfzone	D	D	12.83	13.93	10.23	3.69	1.10
Spezialbauzone Dorfkern	Z	Z	2.70	0.00	0.00	0.00	-2.70
Total Wohn- und Mischzonen			46.04	46.21	39.60	6.62	0.17
Übrige Nutzungszonen							
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	4.44	4.66	4.26	0.40	0.22
Arbeitszone 2	All	A	6.57	3.03	3.03	0.00	-3.54
Total übrige Zonen			11.00	7.69	7.29	0.40	-3.32
Total Bauzonen ganze Gemeinde			57.05	53.90	46.88	7.02	-3.15

5.5 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, wie die Gemeinde die Dichtevorgaben des Richtplans erreichen kann. Grundlage bildet das Dokument «Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag» (Departement BVU, Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Werkzeugkasten W4d). Zur Berechnung und Abschätzung der Einwohnerkapazität im Entwurf Bauzonenplan werden die Gestaltungsplangebiete Kirchweg, Brunnengasse, Rötlisberger, Hubelmatt und Alte Landstrasse als Schlüsselgebiete mit höherer Dichte festgelegt. Die Gebiete befinden sich alle in der Ebene und werden mit einem qualitätssichernden Verfahren überbaut. Sie liegen an einer gut erschlossenen und zentralen Lage. Als Schlüsselgebiete werden grosse zusammenhängende Baulandreserven bezeichnet. Sie beinhalten ein grosses Entwicklungspotenzial.

Für das Gestaltungsplangebiet Kirchweg inmitten der Wohnzone 2 wird von einer erhöhten Dichte von 80 E/ha gegenüber der Zieldichte gemäss Richtplan (70 E/ha) ausgegangen. Für das Gebiet Brunnengasse liegt ein konkretes Richtprojekt (Gestaltungsplanverfahren) vor, auf welches abgestützt auf die anrechenbare Geschossfläche und einer anrechenbare Geschossfläche pro Einwohner von 50 m² einer Dichte von 135 E/ha angenommen wird. Für das Gebiet Rötlisberger werden gestützt auf der Grundstücksfläche, der Ausnutzungsziffer (AZ) und der aGF pro Einwohner von 50 m² mit einer Dichte von 110 E/ gerechnet. Unter denselben Voraussetzungen wird für das Gebiet Hubelmatt eine Dichte von 150 E/ha prognostiziert. Für das Gebiet Alte Landstrasse werden unter Berücksichtigung der gemäss hängigem Bauprojekt vorgesehenen 67 Wohnungen (Annahme: 2 Pers./Whg.) eine Dichte von 110 E/ha vorgesehen.

Bis 2040 kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 534 zusätzlichen Einwohnern in den Schlüsselgebieten ausgegangen werden.

Tabelle 7 Einwohnerkapazität in den Schlüsselgebieten (2a), Stand: September 2023

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete- und Fokusgebiete	Parzellen	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren
		kantonal	kommunal				
Kirchweg	842	W	W2	0.62 ha	80	49	40
Brunnengasse	70, 71	D	D	0.84 ha	135	113	91
Rötlisberger	672, 749, 750	D	D	0.68 ha	110	75	60
Hubelmatt	101, 110	W	W3	1.09 ha	150	163	131
Alte Landstrasse	84	D	D	1.21 ha	110	133	106
Total				4.44 ha		534	427

Neben den Schlüsselgebieten sind auch die übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen für die Innenentwicklung von entscheidender Bedeutung. Sie stellen beispielsweise mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern bebaubare Baulücken in den bereits bebauten Parzellen oder unbebaute Einzelparzellen dar. Für die Wohn- und Arbeitszone 3 und Dorfzone wurden die Mindestdichten gemäss Richtplan für unüberbaute Wohn- und Mischzonen festgelegt (70 E/ha). In der Wohnzone 2 wurden tiefere Dichten als die Richtplan-Vorgabe angenommen, da betreffend Körnigkeit von Einfamilienhäusern auszugehen ist (50 E/ha). Bis 2040 kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 132 Einwohnern ausgegangen werden.

Tabelle 8 Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (2b),
Stand: September 2023

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren
kantonal	kommunal	Total		Total	Total
W	W2	1.05	50	53	42
WA	WA3	0.17	70	12	9
D	D	0.96	70	68	54
Total weitere Wohn- und Mischzonen		2.18		132	105

In der Gemeinde Teufenthal wurden im Rahmen der Nutzungsplanung die ehemaligen Arbeitsgebiete Schmittengasse und Chrüz matt (ehemals Injecta) als Handlungsgebiete festgelegt. Die Handlungsgebiete umfassen bereits bebaute Bauzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotential und in denen spezifische Massnahmen zur Innenentwicklung angeordnet werden.

Zur Berechnung und Abschätzung der Einwohnerkapazität die berechneten anrechenbaren Geschossflächen für Wohnen gemäss Studienauftrag Injecta (Eckhaus) verwendet. Basierend auf einer Annahme von 50 m² Flächenbedarf pro Person werden die Anzahl Einwohner abgeleitet. Mit einer anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen von rund 16'150 m² ergibt dies 322 Einwohner für die beiden Handlungsgebiete.

Tabelle 9 Einwohnerkapazität in den Handlungsgebieten (3a), Stand: September 2023

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Parzellen	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern bis 2040	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren
		kantonal	kommunal							
Schmittengasse	689, 690, 1034	WA	WA3	0.78	0	117	91	0	91	64
Chrüz matt (ehemals Injecta)	15, 973	WA	WA4	1.98	0	117	231	0	231	162
Total Areale der Handlungsgebiete				2.8	0.0		322	0	322	225

In den bebauten Wohn- und Mischzonen werden zwar keine spezifischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen getroffen, sie können aber zum Beispiel mit dem Einbau von zusätzlichen Wohnungen (Einliegerwohnungen) oder den Ersatzneubau von kleinen Ein- oder Mehrfamilienhäusern zu einer höheren Einwohnerdichte führen. Aufgrund der heutigen zum Teil abgeschätzten Einwohnerzahlen (Stand Februar 2023) in den überbauten Zonenflächen wurde die jeweilige Einwohnerdichte eruiert.

Diese wurden für die Berechnung der potenziellen Einwohnerzahlen bis 2040 in den Wohnzonen leicht erhöht. In der Dorfzone wurde von einer geringen baulichen Entwicklung ausgegangen. In der Wohn- und Arbeitszone 2 wurde gegenüber heute von einer erhöhten Dichte ausgegangen, da noch viel Potenzial besteht. Bis 2040 kann aufgrund der getroffenen Annahmen von zusätzlich rund 162 Einwohnern ausgegangen werden.

Tabelle 10 Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (3b),
Stand: September 2023

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute (2023)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren
kantonal	kommunal	Total	Total	Total	Total	Total	Total
W	W2	22.43	33.8	38	852	758	75
W	W3	0.44	156.1	160	70	68	1
W	W4	1.57	136.8	140	220	215	4
WA	WA3	2.15	70.2	75	161	151	8
D	D	10.24	45.0	50	512	461	41
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		36.82	44.9		1'815	1'653	130

Gemäss Gesamtbetrachtung kann die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf rund 2'540 Einwohner und bis 2040 auf rund 2'800 Einwohner erhöht werden. Die Einwohnerdichte wird dadurch von heute 36 auf 55 respektive 61 Einwohner pro Hektare erhöht.

Tabelle 11 Total Einwohnerkapazität in Wohn- und Mischzonen (4b),
Stand: September 2023

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute (Februar 2023)	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	4.44	0	427	534
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	2.18	0	105	132
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	36.82	1'653	1'783	1'815
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	46.19	1'653	2'540	2'803
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		36	55	61

5.6 Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität

Das Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung liegt bei rund 2'540 Einwohnern in 15 Jahren (2035) und 2'800 Einwohnern bis zum Richtplanhorizont 2040. Zusammen mit den 59 Einwohnern ausserhalb des Baugebiets, beträgt die Einwohnerzahl rund 2'600 (2035) bzw. 2'860 (2040).

Das rechnerisch hergeleitete Fassungsvermögen gemäss Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung weist gegenüber der angenommenen Bevölkerungsentwicklung des kantonalen Richtplans einen Kapazitätsüberschuss auf. Der Planungswert von 1'990 Einwohner bis 2040 wurde gemäss dem Bezugsjahr 2020 mit einem Wachstum von 0.77% Wachstum pro Jahr hergeleitet. Aufgrund des entstehenden Kapazitätsüberschusses konnte rein rechnerisch kein Bedarf für zusätzliche Wohn- und Mischzonen hergeleitet werden.

Allerdings waren die Wachstumsraten in den letzten Jahren in der Gemeinde Teufenthal deutlich höher und liegen bei ca. 2%. Für die Festlegung eines realitätsnahen Planungswertes wird ein leicht tieferes Bevölkerungswachstum für die Jahre 2017-2022 von 1.25% angenommen. Der Planungswert liegt somit statt bei 1'990 Einwohner bei rund 2'200 Einwohner bis 2040.

Tabelle 12 Einwohnerkapazität Gemeinde Teufenthal im Jahr 2040 (5),
Stand: September 2023

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2030	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung		2'540	2'803
Einwohner ausserhalb Baugebiet		59	59
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		2'599	2'862
Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept (0.70% Wachstum pro Jahr)	1'880	1'935	1'990
Prognosewert (1.25% Wachstum pro Jahr)			2'195

Als massgebender Prognosewerte werden die rund 2'200 Einwohner mit einem Wachstum von 1.25% pro Jahr angenommen. Dies ergibt eine Differenz von rund 660 Einwohner. Rund die Hälfte der rund 660 Einwohner geht aus den beiden Handlungsgebieten Chrüz matt / Injecta und Schmittengasse hervor. Die übrigen potenziellen Einwohner sind insbesondere auf die Schlüsselgebiete zurückzuführen, welche sich zumeist im innern des Siedlungsgebiets befinden. Damit ist in der Regel eine Auszonung oder die Umzonung in eine Grünzone auch aufgrund der Flächen (0.6 ha – 1.2 ha) nicht zweckmässig und eine zusätzliche Reduktion des Siedlungsgebietes nicht möglich.

5.6.1 Reduktion der Bauzonenkapazität durch Nichteinzonungen (Auszonungen)

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Eine Vielzahl der Gemeinden im Kanton, darunter auch Teufenthal, haben in den vergangenen Revisionen Bauland eingezont, welches weit über den vorgegebenen Bedarf von 15 Jahren hinausgeht. Um diesen Umstand zu bereinigen, legt der kantonale Richtplan das Siedlungsgebiet fest und definiert das Wachstum aller Gemeinden im Kanton gemäss ihrem Raumtyp. Verglichen mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum verfügt Teufenthal über eine zu grosse Bauzonenreserve. Gemäss kantonalem Richtplan besteht für Teufenthal die Vorgabe, Auszonungen im Umfang von 4 ha zu prüfen.

Faktisch war die rechtskräftige Nutzungsplanung von Teufenthal zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat nicht mit Art. 15 RPG konform. Demzufolge konnten zwischenzeitlich an den Kanton eingereichte Sondernutzungsplanungen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne) seitens des Kantons nicht behandelt werden, da zuerst das Resultat der vorliegenden Gesamtrevision abgewartet werden musste. Für eine bundesrechtskonforme Nutzungsplanung müssen in der vorliegenden Revision die Bauzonenreserven reduziert werden. Das Bundesgericht bezeichnet Auszonungen zur Reduktion der Bauzonenkapazität als sogenannte Nichteinzonungen, wenn sie primär dazu dienen, einen bundesrechtskonformen Zustand zu schaffen. Als solches sind Nichteinzonungen in der Regel nicht entschädigungspflichtig. Auch wenn in Teufenthal rechtlich Nichteinzonungen gemeint sind, wird in diesem Bericht der allgemein geläufigere Begriff Auszonung verwendet.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsvorlage auf Basis der fachlichen Stellungnahme erfolgte eine umfassende Überprüfung potenzieller Auszonungsflächen im gesamten Gemeindegebiet (vgl. Anhang A.4). Die Beurteilung erfolgte anhand der nachfolgenden Kriterien:

Zweckmässigkeit Z	Verhältnismässigkeit V
Z1: Lage innerhalb der Bauzone	V1: Zeitpunkt der Einzonung
Z2: Zentralität / öV-Erschliessung	V1: Bauabsicht / Vorleistungen
Z3: Stand der Erschliessung	
Z4: Bebaubarkeit	
Z5: Eignung landwirtschaftliche Nutzung	

Anlässlich seiner Sitzung vom 19. September 2022 verabschiedete der Gemeinderat Teufenthal das Arbeitsdokument zur Überprüfung von Auzonungen anhand Kriterien (Anhang A.4), welches Auszonungen bzw. Nichteinzonungen mit einer Gesamtfläche von **3.16 Hektaren** vorsieht. Zur Wahrung der gemeindeübergreifenden Interessen an der Konformität der Teufenthaler Nutzungsplanung mit übergeordnetem Recht und im Falle von zwischenzeitlich eingehenden Baugesuchen auf den entsprechenden Parzellen wird der Erlass einer Planungszone gemäss §29 BauG bzw. eine Bausperre gemäss §30 BauG geprüft.

5.6.2 Anreize für eine verdichtete Bauweise

Die Gemeinde möchte mittels Anreizen für eine dichtere Bauweise den Fokus gezielt auf die grösseren unbebauten Bauzonenreserven lenken. Hierzu werden diverse Gestaltungsplanpflichten festgesetzt, welche unter Wahrung der ortsbaulichen Qualität eine höhere Ausnutzung ermöglichen (vgl. Kapitel 5.8.5).

Auf eine generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer oder gar eine Abschaffung in den Wohnzonen wird verzichtet. In der Realität wird die maximale Ausnutzung eines Grundstücks kaum realisiert, weshalb eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer keine grosse Wirkung hätte. Mit der neuen Definition der Ausnutzungsziffer gemäss §32 BNO werden Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht mehr berücksichtigt. Daraus resultiert implizit eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer, da die Ausnutzungsziffern gleich behalten werden. Ausnahme bildet die Dorfzone, in der zukünftig auf die Festlegung einer Ausnutzungsziffer verzichtet wird. Die in der rechtskräftigen BNO festgesetzte Ausnutzung von 0.6 gilt lediglich als Richtwert bei Neubauten und hat im Vollzug teilweise zu Unklarheiten geführt. Der Verzicht auf die Ausnutzungsziffer in der Dorfzone ist daher nicht als Anreiz zur Innenentwicklung zu sehen.

Mit dem Verzicht auf eine AZ in der Dorfzone wird auch ein Bonus für Arealüberbauungen hinfällig. Für die Wohnzone W2 wird die Arealüberbauung jedoch wie bisher beibehalten (Erhöhung der AZ von 0.45 auf 0.5).

Nutzungsbonus in den Wohnzonen: neu werden für die Erstellung einer zusätzlichen Wohneinheit gemäss §13 Abs. 5 BNO 50 m² Nutzungsbonus gewährt. Dies soll ein Anreiz zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, insbesondere für Einfamilienhäuserbesitzer schaffen.

5.7 Transformation Injecta-Areal

Das Areal der ehemaligen Injecta im Gebiet Chrüz matt kann in der heutigen Konstellation als sogenannte Industriebrache bezeichnet werden. Der Planungskommission wie auch dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, die bestehenden Potenziale dieser Brache zielgerichtet und unter grösstmöglicher Berücksichtigung der gesamt kommunalen Interessen mobilisieren zu können und dazu die sich im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision bietende Chance zu nutzen. Die Transformation einer Industriebrache in ein für die gesamte Gemeinde nutzbringendes Quartier stellt allgemein und für die Gemeinde Teufenthal insbesondere eine grosse Herausforderung dar. Als eine vielschichtige Planung innerhalb der Gesamtrevision nimmt die Arealentwicklung Injecta eine Sonderstellung ein, auf welche auch im vorliegenden Planungsbericht eingegangen wird. Zur besseren Lesbarkeit und damit auch Nachvollziehbarkeit werden sämtliche relevanten Sachthemenaspekte innerhalb des Transformationsgebiets in den folgenden Unterkapiteln behandelt. In den einzelnen Sachthemen wird in der Folge auf die restlichen Gemeindegebiete eingegangen.

Ausgangslage

Die 1920 gegründete Aktiengesellschaft Injecta AG betrieb bis 2010 in Teufenthal ihre Spritzgusswerke und eine Apparatefabrik. Anfangs arbeiteten mehr als 800 Personen in der Firma, gegen Ende hin noch ca. um die 100. Die Injecta AG war eine bedeutende Arbeitgeberin in der Region und prägte das wirtschaftliche Leben der Gemeinde für eine lange Zeit. Ende 2010 wurde der Betrieb eingestellt. Seither wird das Areal mehrheitlich durch das Mittel- bis Kleingewerbe und Teile der ehemaligen Fabrikhallen als Abstellfläche für Wohnmobile genutzt.

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet Chrüz matt mehrheitlich der Industriezone zugewiesen, welche für gewerbliche und industrielle Bauten sowie für Dienstleistungen bestimmt ist. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Die Vergangenheit zeigt, dass trotz der guten ÖV-Erschliessung die Umnutzung der bestehenden Gebäude der ehemaligen Injecta äusserst schwierig ist. Das Marktumfeld für reine Industriezonen, respektive Arbeitszonen II ist seit längerer Zeit ungünstig, weshalb die notwendigen Investitionen in Um- und Neubauten auf dem Areal ausbleiben. Zusätzlich sind kostspielige Altlastensanierungen notwendig. Die Industriezone befindet sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohn- und Mischzonen, was zu möglichen Konflikten bezüglich Arbeits- und Verkehrslärmes führt. Die Immissionsgrenzwerte der Wohnzone gemäss Empfindlichkeitsstufe (ES) II sind einzuhalten und schränken damit die Möglichkeiten in der Industriezone (ES IV) ein.

Die heutige Grundeigentümerin der ehemaligen Betriebsfläche (Parzelle LIG 15) ist die YLB Immos SA. Die YLB Immos SA übernahm die Parzelle 15 im vergangenen Jahr von der Foncière Commerciale Teufenthale SA und nimmt seither aktiv am laufenden Entwicklungsprozess teil. Dies war in der Vergangenheit nicht gleichermassen der Fall, was eine partnerschaftliche Arealentwicklung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin erschwerte.

Vorgaben im räumlichen Entwicklungsleitbild

Der Gemeinderat hat bereits im REL den Grundsatzentscheid getroffen, den Übergang zwischen Arbeitsgebieten und Wohngebieten durch geeignete Nutzungen, respektive Zonierungen in der Grundnutzung besser abzustufen.

Ebenfalls im REL hat der Gemeinderat die Grundlage für eine Transformation des ehemaligen Injecta-Areals in der Chrüz matt in ein Mischnutzungsgebiet gelegt. Als Bedingung wurde festgelegt, dass für die Mischnutzung die Vorgaben zu den Lärmimmissionen aus der Arbeitszone und des Verkehrs (Kantonsstrasse, WSB) einzuhalten sind (siehe Anhänge A.4 und A.1).

5.7.1 1. Entwurf / Fachliche Stellungnahme ARE Kanton Aargau

Nach Beschluss des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) durch den Gemeinderat hat die Gemeinde im Jahr 2019 / 2020 mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen und diese zwischenzeitlich zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Mit der fachlichen Stellungnahme der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau sowie des Regionalplanungsverbandes aargauSüd wurden jedoch diverse Genehmigungsvorbehalte und fachliche Hinweise für die Weiterbearbeitung vorgebracht.

Die zur ersten Vorprüfung eingereichte revidierte Nutzungsplanung (Stand vom Juni 2020) sah vor, den östlichen Teil der Parzelle GB Nr. 15 einer Spezialzone «Injecta-Areal» mit einem Wohnanteil von 4/5 der Bruttogeschossfläche zuzuweisen. Der Bereich südlich der Schmittengasse wurde neu in eine Wohn- und Arbeitszone 3 umgezont (ES III). Zusammen mit den Tennisanlagen (neu ganz in der OeBA) bildete sich damit ein abgestufter Übergang zwischen Wohnen und Arbeit. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde in einer Bebauungsstudie (vgl. Bebauungsstudie Chrüz matt, Dossier Zwischenbesprechung vom 10.02.2020, Kaden Architekten AG) sowie einen begleitenden Lärmgutachten (Umzonung Areal Chrüz matt, 5723 Teufenthal – Lärmuntersuchung, G+P Ingenieure, 13.05.2020) aufgezeigt. Diese Bebauungsstudie diente auch als Grundlage für die Ausgestaltung der Zonenvorschrift der Spezialzone Injecta und der zugehörigen Gestaltungsplanpflicht. Die Spezialzone Injecta und der Gestaltungsplan bezweckten eine Transformation des Industrieareals in ein Mischnutzungsgebiet mit hohem Wohnanteil.

Die in der Revision der Nutzungsplanung angedachte Umzonung wurde sowohl seitens Kanton als auch vom Regionalplanungsverband aargauSüd impuls aus diversen Gründen kritisch beurteilt (siehe fachliche Stellungnahme Amt für Raumentwicklung und Regionale Abstimmung, aargauSüd impuls).

Die Vorschriften der Spezialzone Injecta wurden demzufolge zu offen formuliert (Nutzung, max. AGF, Wohnanteil, Nettoladenfläche, Gestaltungsplanpflicht). Mit der Gestaltungsplanpflicht konnten zwar ergänzende Zielvorgaben definiert werden, die Spielräume für die Entwicklung blieben jedoch recht offen. Berechtigterweise wurde seitens der kantonalen Fachstelle zudem die mangelnde Sicherung der Qualität und die nicht abschätzbaren Konsequenzen in Bezug auf die resultierenden Wohnraumkapazitäten kritisiert. Ebenfalls wurde bemängelt, dass das öffentliche Interesse an der Umnutzung zu wenig aufgezeigt wurde.

Auf Basis dieser Rückmeldungen wurde die Transformation des Injecta-Areals grundsätzlich neu aufgelegt und ein Studienauftragsverfahren ausgeschrieben, um die seitens Kanton und Regionalplanungsverband gestellten Fragen beantworten zu können.

5.7.2 Öffentliches Interesse – Anforderungen an den Studienauftrag

Aus den erwähnten Gründen soll die künftige Arealentwicklung unter Berücksichtigung der Bestandesbauten der ehemaligen Firma Injecta sowie der privaten und öffentlichen Interessen erfolgen können. Die Ermittlung und Herleitung dieser Interessen ist ein wesentlicher Bestandteil, um die künftige Entwicklung des Areals lenken zu können.

In einem ersten Schritt sollen daher die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung (Nutzung, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte) definiert und zur Überprüfung von Dichten und Baumassen in ein grobes, räumliches Konzept umgesetzt werden. In Nutzungsszenarien soll geprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten unter den gegebenen Rahmenbedingungen zweckmässig und realistisch sind. Dabei ist der Nutzungsmix auch hinsichtlich der Verkehrskapazitäten zu prüfen. Kapazitätsberechnungen sollen als Grundlage für die Abstimmung von Siedlung Verkehr dienen, welche grob abzuschätzen und zu beurteilen sind. Weiter ist zu eruieren, welche bauliche Dichte am Ort umsetzbar und verträglich ist (inkl. Berechnungen Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze).

In einem zweiten Schritt erfolgt eine Gesamtbetrachtung der Ergebnisse im Kontext zur Gesamtentwicklung der Gemeinde. Es sollen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeleitet werden.

5.7.3 Studienauftrag

An der Wintergemeindeversammlung 2021 wurde der Kreditantrag für den Studienauftrag von der Versammlung mit einer Stimme unterschied knapp abgelehnt. In der Folge wurde das Referendum ergriffen, worauf es zur Abstimmung und damit zum Kreditbeschluss kam. Der Gemeinderat erachtet den Referendumsbeschluss und die danach deutlich gewonnene Urnenabstimmung insofern als Auftrag der Bevölkerung, die Transformation und Entwicklung des ehemaligen Injecta-Areals zu prüfen und voranzutreiben. Die fachliche Begleitung des Studienauftrages erfolgte durch das Büro KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH aus Brugg. Die Teams bestehend aus einem Architektur- und Verkehrsplanungsbüro waren die Eckhaus AG Städtebau Raumplanung zusammen mit MOVING und die AMJGS Architektur AG zusammen mit dem Verkehrsplanungsbüros stadt raum vekehr.

Der Studienauftrag erfolgte zweistufig. Die Teams erarbeiteten erste Entwürfe und stellten diese dem Beurteilungsgremium anlässlich einer Zwischenbesprechung vor. Das Beurteilungsgremium hatte so Gelegenheit, Anpassungs- und Vertiefungswünsche anzubringen (vgl. Beilage B.7 Bericht des Beurteilungsgremiums zur Zwischenbesprechung vom 24.05.2023).

Der Bearbeitungssperimeter für den Studienauftrag umfasst das heutige Industrieareal Teufenthal und die angrenzende Industriezone der Gemeinde Unterkulm inkl. des restlichen Grünraums bis zur Wyna. Aufgrund einer Zwischenbesprechung im Juni 2022 wurde der Bearbeitungssperimeter dahingehend angepasst, dass die Parzellen des Gasthofs zur Herberge (kantonales Denkmalschutzobjekt) und die angrenzende Wohnüberbauung in den Perimeter aufgenommen wurden. Zudem konnte ein Bereich definiert werden, auf den sich eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten beschränken sollte.

Die Kernfrage, ob und wenn ja in welchem Masse, eine Mischnutzung insbesondere auch in Verbindung mit dem Wohnen, im Injecta-Areal denkbar ist, wurde von beiden Teams klar positiv beantwortet. Beide Teams haben empfohlen, und zwar in ähnlicher Dichte und Anordnung, die Wohnung im Gebiet zu verankern. Mit dem Nachweis der Verträglichkeit, sowohl in Hinsicht auf die Qualitätssicherung (sensible Nebeneinander von unterschiedlich empfindlichen Nutzungen) wie auch der Verkehrsbelastung, konnte damit auch das geeignete Mass der Nutzungsmischung festgelegt werden.

Partizipation / Mitwirkung im Rahmen des Studienauftrages

Dem Gemeinderat war es ein grosses Anliegen, die Bevölkerung und insbesondere die direktinvolvierten Eigentümer und Interessenvertreter aktiv am Verfahren zu beteiligen. Aus diesem Anlass wurde vor Beginn des Studienauftrages eine breit angelegte Bevölkerungsumfrage mittels Online-Fragebogen durchgeführt. Insgesamt machten 47 TeilnehmerInnen von der Möglichkeit Gebrauch (vgl. Beilage B.3 Auswertung Resultate der Bevölkerungsumfrage).

Es kann festgehalten werden, dass den meisten UmfrageteilnehmerInnen «ihr» Injecta-Areal und seine Entwicklung am Herzen liegen und sie mehrheitlich interessiert sind, an diesem Entwicklungsprozess zu partizipieren. Ebenfalls wird mehrheitlich geschätzt, dass nun die Basis für eine Arealentwicklung geschaffen und diese fortan aktiv vorangetrieben wird. Eine andauernde Gesprächskultur zwischen Planenden und der Bevölkerung wird dabei als essenziell erachtet und soll im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt werden. Der Gemeinderat stellte deshalb nach Abschluss des Studienauftrages eine öffentliche Informationsveranstaltung in Aussicht, an welcher über die Resultate des Verfahrens und das weitere Vorgehen informiert werden sollen. Diese Information erfolgte am 24. Januar 2023 (vgl. Beilage B.12 Information Bevölkerung).

Während des gesamten Verfahrens fanden verschiedene Gespräche mit den involvierten Grundeigentümern statt. Diese wurden zusammen mit den relevanten Interessenvertretern eingeladen, ihre

Sichtweise zum Areal zu Beginn des Studienverfahrens zu äussern (vgl. Beilage B.5 Einladung Interessensworkshop und Beilage B.6 Fragen Interessensworkshop). Dies wiederum war eine wertvolle Informationsgrundlage für die beteiligten Planungsteams.

Die erarbeiteten Resultate wiederum wurden in einer ersten Runde den involvierten Interessenvertretern vorgestellt und gespiegelt. Der Synthesepan, wie auch die Teamresultate wurden der breiten Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung präsentiert. Die formellen Partizipations- und Mitwirkungsgefässe im Rahmen der laufenden Gesamtrevision (öffentliche Mitwirkung gemäss §3BauG und öffentliche Auflage gemäss §4BauG bleiben vorbehalten.

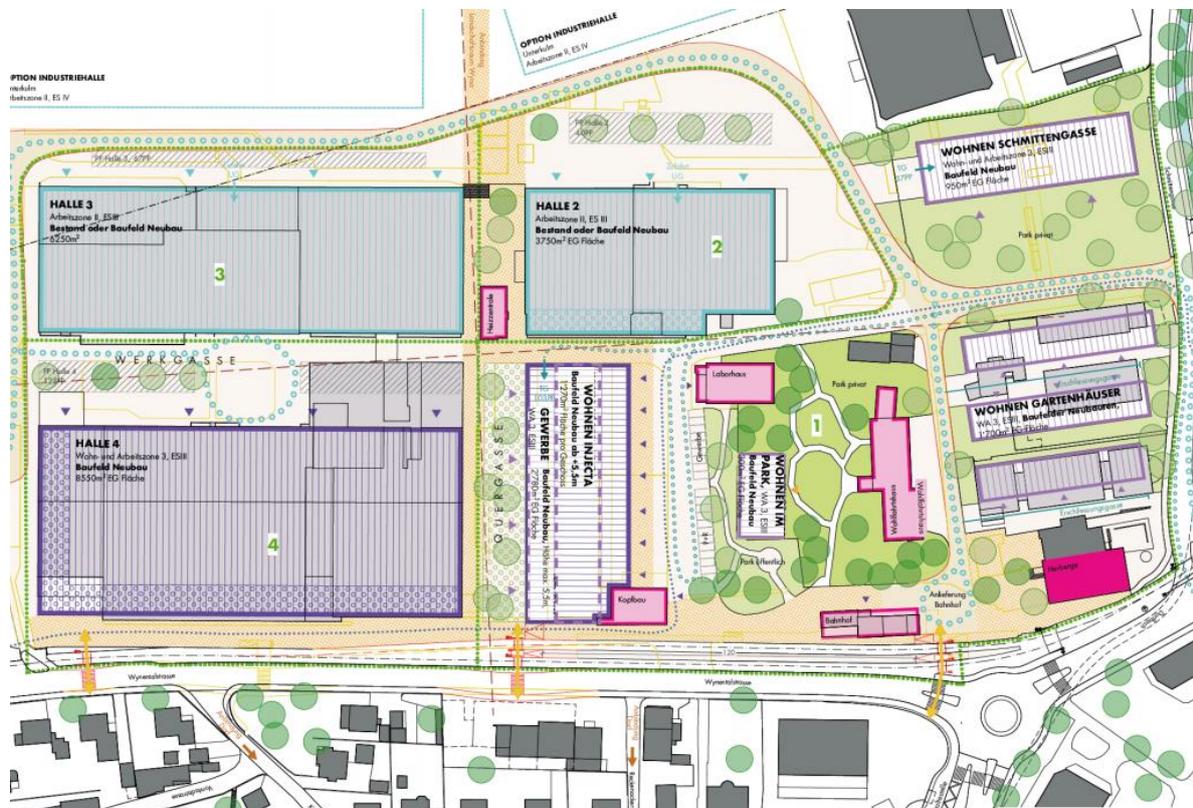
Nachfolgend wird grob auf die beiden Beiträge eingegangen. Die Berichte der beiden Teams liegend dem Planungsbericht bei (Verweis auf die Anhänge).

Team AMJGS / stadtraumverkehr

Das Studienauftragsprojekt sieht an den nördlichen Randbereichen entlang der Schmittengasse Wohnzeilen in Ost-West-Richtung vor, welche in den Grünraum eingebettet liegen. Der Parkraum des Wohlfahrtshauses wird mit einer strategisch geschickten Erweiterung in Form eines «Saum-Park» erlebbar gemacht und in den öffentlichen Raum integriert.

Südlich des Injecta-Platzes wird eine neue, bauliche Typologie mit einem «hohen Haus» für die Wohnnutzung vorgeschlagen, welches auf einen gewerblichen Sockel gestellt wird. Der historische Kopfbau der Injecta soll in diesen Komplex integriert werden. Im wiederum südlich angrenzenden Gebiet ist eine Mischnutzung vorgesehen. Der grössere, südliche Abschnitt soll jedoch der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Abbildung 13: Vorschlag Team AMIJS mit stadtraumverkehr



Quelle: Schlussbericht Studienauftrag, Gemeinde Teufenthal

Gewürdigt werden insbesondere die räumliche Grundstruktur der vier Quadranten, welche in sich stringent sind, aber unterschiedliche Ensemble-Entwicklungen zulässt. Die öffentliche Benutzbarkeit des Parkraums ist ebenfalls ein wertvoller Ansatz. Auch die Vorschläge für eine bessere Vernetzung des Injecta-Areals mit seinem Umfeld sind überzeugend.

Kritisiert werden dagegen einzelne städtebauliche Setzungen (z.B. Parkraum entlang der Schmittengasse) sowie die Grösse und Nutzung des Injecta-Platzes mit der südlich davon vorgeschlagenen Gebäudetypologie, welche mit dem Erhalt des historischen Kopfbaus Fragen aufwirft.

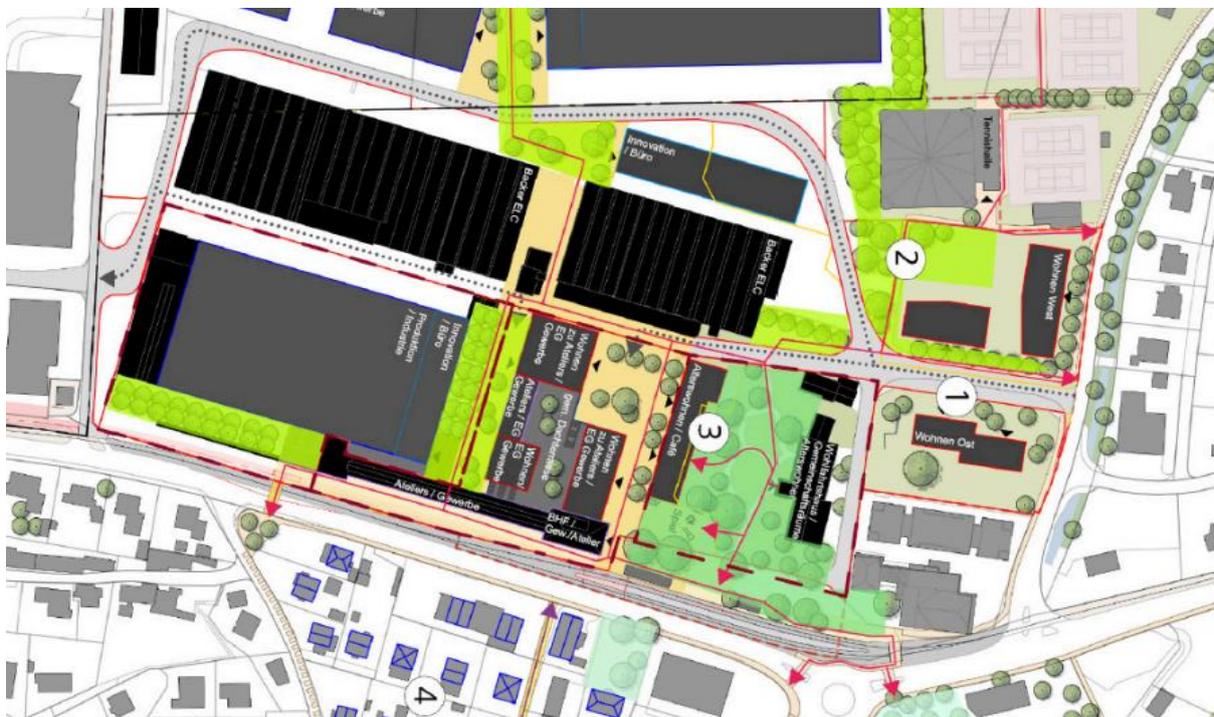
Team ECKHAUS / moveIng

Das Studienauftragsprojekt identifiziert den Quadrant 1 als besonderen Ort. In diesem sollen nicht nur klassisches Wohnen, sondern auch Atelier-Wohnen und Senioren-Wohnen vorgesehen werden. Das Angebot ist in verschiedene Gebäudevolumen untergebracht, welche einen neuen Antrittsplatz für das Injecta-Areal umfassen. In den Erdgeschossen sind zusätzlich publikumsorientierte Nutzungen ange-dacht.

Die historisch gegebene, gemeinschaftliche Nutzung im Wohlfahrtshaus soll wiederbelebt und/oder ausgebaut werden. Der Kopfbau wird erhalten und mit dem angebauten, schmalen Gewerberiegel entlang der Gleise ergänzt.

Bei den Arbeitsnutzungen wird weitgehend auf dem Bestand aufgebaut, was eine schrittweise Transformation zulässt. Der Gebäudekomplex entlang den Gleisen, im südöstlichen Quadrant, soll mittelfristig weiterhin den bestehenden Zwischennutzungen zur Verfügung stehen und langfristig einer hochwertigen Nutzung Platz machen (können).

Abbildung 14: Vorschlag Team ECKHAUS mit MoveIng



Quelle: Schlussbericht Studienauftrag, Gemeinde Teufenthal

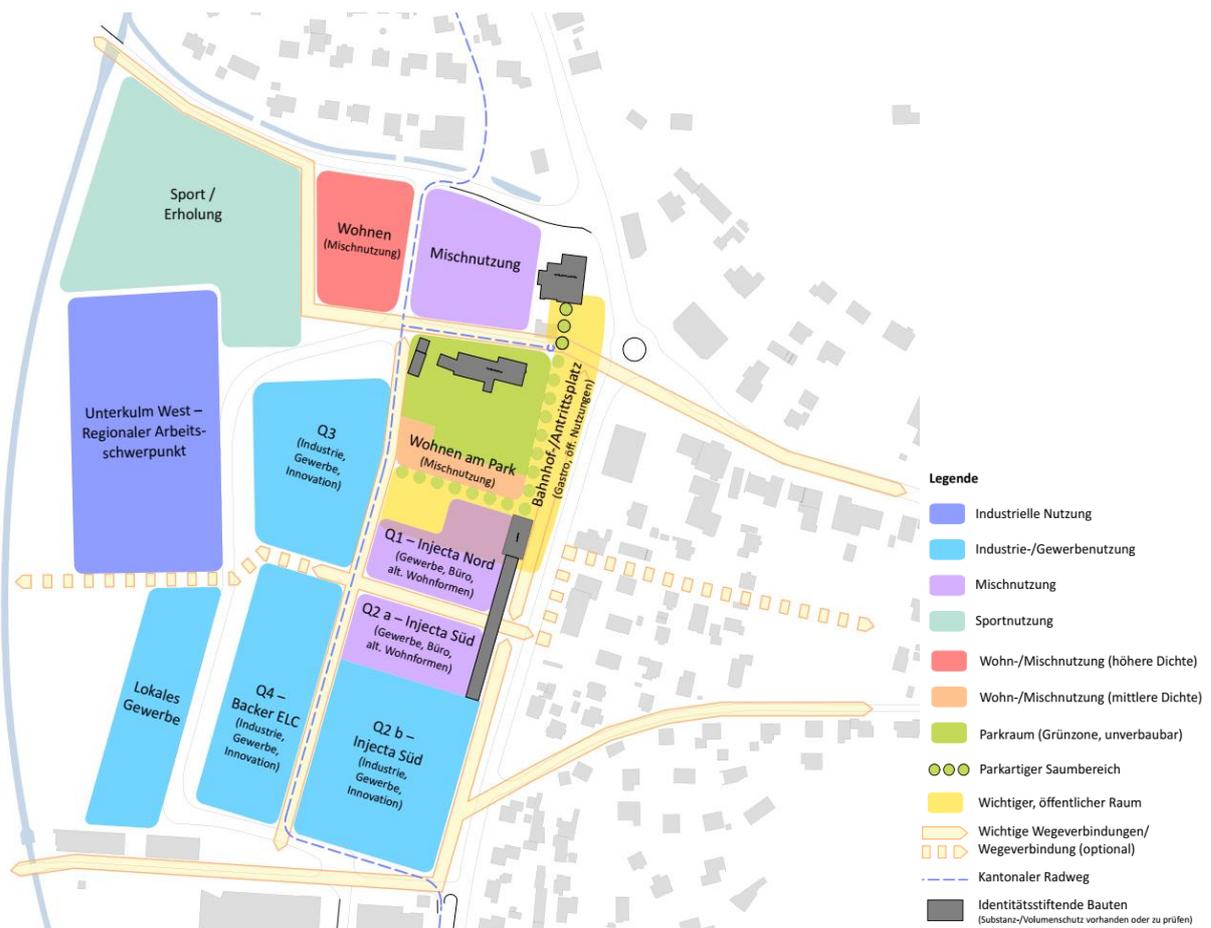
Der Entscheid zum Erhalt des Kopfbaus mit dem ergänzten Gewerberiegel wird durch das Beurteilungsgremium als klug und überzeugend gewürdigt. Der aufwärtskompatible, strategische Ansatz und der Umgang mit der historischen Bausubstanz wird als positiv bewertet.

Syntheseplan

Die Ergebnisse des Studienauftrags haben aufgezeigt, dass insbesondere im grösseren Umfeld des Bahnhofs Teufenthal ein neues, identitätsstiftendes Quartier mit Wohn- und Arbeitsnutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden soll. Im dargestellten Syntheseplan werden die wesentlichen räumlichen Erkenntnisse schematisch abgebildet. Dieser dient als Arbeitshilfe und bildet die im Rahmen des Studienauftrags diskutierten Themen und Inhalte ab. Die zentralen Erkenntnisse, wie sie im Schlussbericht zusammengefasst sind (vgl. Beilage B.10) sollen in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt und in der Folge weiter konkretisiert werden.

Als eine zentrale Erkenntnis ist die Leseart der vier Quadranten beizubehalten und darauf aufzubauen. Weiter ist die Bedeutung des inneren Wegkreuzes als Hauptrückgrat der Erschliessung beizubehalten und zu stärken. Im Grundprinzip soll die Entwicklung des Areals als Ganzes erfolgen.

Abbildung 15: Syntheseplan



Quelle: Schlussbericht Studienauftrag, Gemeinde Teufenthal

5.7.4 Sicherung der Resultate des Studienauftrages – Überführungskonzept

Auf der Basis des Synthesepanes wurde ein Überführungskonzept erstellt (vgl. Anhang A.5). Das Überführungskonzept wird in der Bau- und Nutzungsordnung dahingehend verankert, dass gemäss §6 für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Chrüz matt / Injecta» das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren auf die Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta und auf das nachfolgende Überführungskonzept abzustützen hat.

Im Überführungskonzept wird aufgezeigt, wie die Studienresultate im Bauzonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung gesichert werden sollen. Das Überführungskonzept berücksichtigt zwei Gestaltungsplanpflichtgebiete mit unterschiedlichen Zielvorgaben. Vorderhand werden die Zielvorgaben beschrieben, denen beide Gebiete nachzukommen haben:

Gebiet Schmittengasse

Das Überführungskonzept sieht für die Parzellen LIG 689 und 690 entlang der Schmittengasse eine Umzonung der bestehenden Industriezone in eine Wohn-Arbeitszone WA3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht «Schmittengasse» mit diversen Zielvorgaben gemäss §5 Abs. 6 BNO vor.

Die **Ausnutzung** ist mit einer AZ von 0.7 und einem **Wohnanteil** von max. 75 Prozent gedeckelt d.h. dass auch mit der Durchführung des Gestaltungsplanes keine Erhöhungen der Wohnnutzungen geltend gemacht werden kann. Dadurch kann bereits zum Zeitpunkt der Umzonung eine verbindliche Aussage der maximal zu erwarteten Einwohnerkapazitäten gemacht werden.

Abbildung 16: Überführungskonzept Studienresultate - Ausschnitt Gebiet Schmittengasse



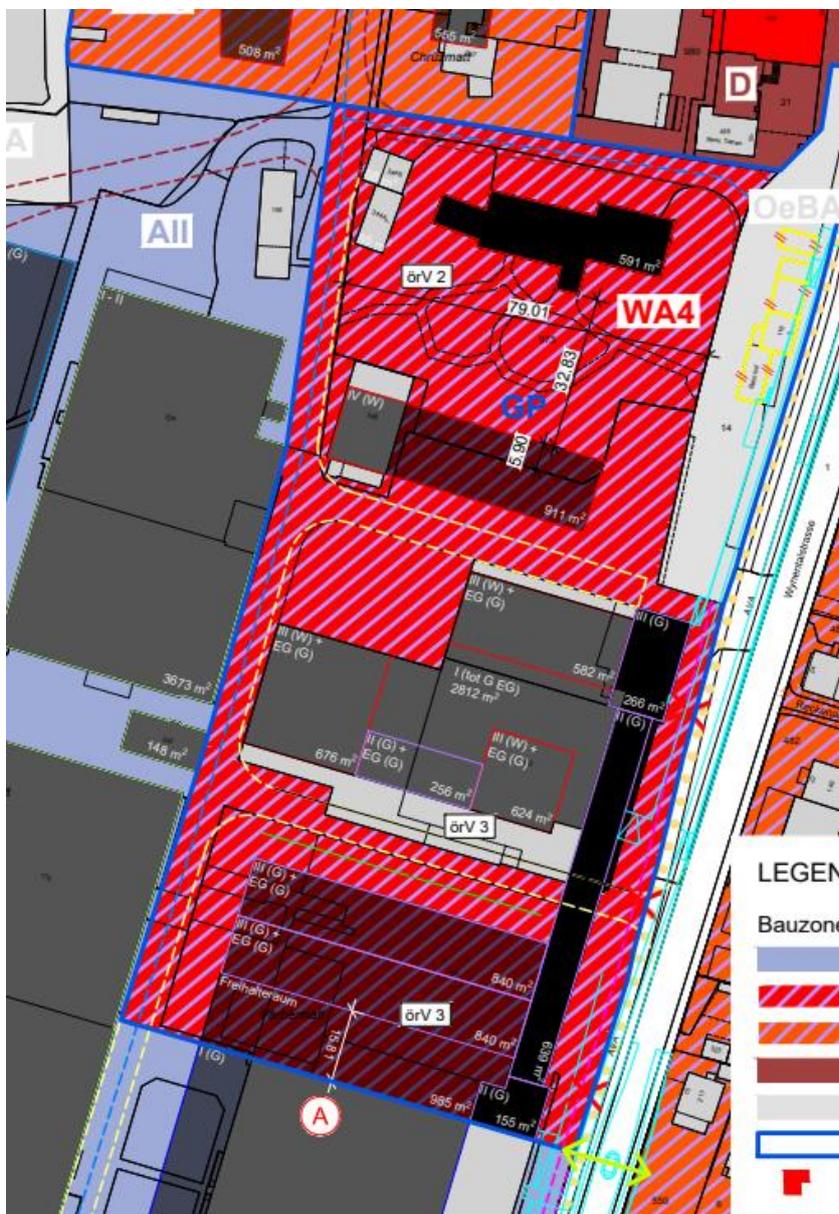
Quelle: A+W AG

Gebiet Chrüz matt / Injecta

Das Überführungskonzept sieht für die Parzellen LIG 973 und den bezeichneten Teil der Parzelle 15 eine Umzonung der bestehenden Industriezone in eine Wohn-Arbeitszone WA4 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht «Chrüz matt / Injecta» mit diversen Zielvorgaben gemäss §5 Abs. 7 BNO vor.

Die **Ausnutzung** ist mit einer AZ von 1.0 und einem **Wohnanteil** von max. 60 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche gedeckelt d.h. dass auch mit der Durchführung des Gestaltungsplanes keine Erhöhungen der Wohnnutzungen geltend gemacht werden kann. Dadurch kann bereits zum Zeitpunkt der Umzonung eine verbindliche Aussage der maximal zu erwarteten Einwohnerkapazitäten gemacht werden.

Abbildung 17: Überführungskonzept Studienresultate - Ausschnitt Gebiet Chrüz matt / Injecta



Quelle: A+W AG

Erschliessung, Verkehr, Mobilität

Die verkehrlichen Auswirkungen am Kantonsstrassen-Knoten Schmittengasse wurde durch das Planungsbüro Ballmer + Partner AG untersucht (vgl. Anhang A.7). Als Grundlage für den Studienauftrag zur Entwicklung des Injecta-Areals wurde ein Kapazitätsnachweis für die Einmündung der Schmittengasse mit der Wynentalstrasse K242 erstellt. Dabei würde für das Injecta-Areal in der Abendspitze eine Zielgrösse von 180 Fahrten festgelegt. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde überprüft, welchen Einfluss die Entwicklung von 6'400 m² Bauzonenreserve auf der Parzelle 101 in verkehrlicher Hinsicht hat bzw. mit welchen Konsequenzen dies möglich wäre.

Die Kapazitätsberechnungen erfolgten nach den Empfehlungen des Departements BVU des Kantons Aargau (BauV §46). Gemäss den Leistungsberechnungen des Planungsbüros hat zusätzlicher Verkehr aus dem Gebiet Hubelmatt direkten Einfluss auf die Möglichkeiten im Injecta-Areal. Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der Planung müssen Aspekte, wie Mobilitätskonzept, autoreduziertes Wohnen oder eine Dosierung der Ausfahrten z.B. in der ASP berücksichtigt werden. Dies gilt aus Sicht des Planers für beide Gebiete, wenn auch nicht im gleichen Masse.

Mit einer Anpassung des Verkehrsregimes in der Ausfahrt aus der Schmittengasse können die Kapazitäten erweitert und das Regime in der vorliegenden Form aufrechterhalten werden. Dazu wird ein Rechtsabbiegegebot als Lösung angesehen, wodurch Fahrzeuge, die aus der Schmittengasse in Richtung Gränichen abbiegen möchten, zuerst rechts abbiegen und rund um den Kreisel fahren.

Mobilität

Im Hinblick auf die beschränkten Verkehrskapazitäten am Knoten Schmittengasse, ist im Rahmen des Gestaltungsplanes ein **Mobilitätskonzept** mit griffigen Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten zu erstellen, das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt. Als potenzielle Massnahmen werden beispielsweise P+R-Lösungen (Autoparkmöglichkeit / AVA-Bahn fahren), B+R (Fahrradparkmöglichkeit / AVA-Bahn fahren) erachtet. Alternativ sind auch sog. «Sharing»-Modelle zu prüfen, bei welchen Fahrzeuge zur Miete bereitstehen. Damit sollen attraktive Bedingungen für die kombinierte Mobilität geschaffen werden, um so die Anzahl Fahrzeuge am Knoten Schmittengasse in einem geordneten Rahmen halten zu können.

Das Konzept ist auf die gemeindeübergreifende Mobilitätsbetrachtung im Rahmen des überkommunalen Entwicklungsrichtplanes abzustimmen.

Siedlungsqualität / Ortsbild

Die Siedlungsqualität ist gemäss §13 Abs. 2^{bis} BauG aufzuzeigen. Für die Sicherstellung der Siedlungsqualität werden basierend auf dem Überführungskonzept Zielvorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung verankert. In der BNO wird festgelegt, dass für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt Bebauung und Umgebung zu erarbeiten ist. Aufgrund des Studienauftragsverfahrens konnte mit der Wohn- und Arbeitszone eine zweckmässige Nutzungszone mit geeigneter Festlegung der Wohnanteile festgelegt werden. Es wird festgelegt, dass das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren auf die Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B.10), sowie auf das Überführungskonzept der Studienresultate (vgl. Anhang A.5) abzustützen hat und die Erkenntnisse zu berücksichtigen sind. Damit werden die Qualitäten des Studienauftragsprojektes gesichert und überführt.

Bezüglich der Lärmthematik und Emissionen wird festgelegt, dass an den Übergängen zu den angrenzenden Mischzonen eine quartierverträgliche Gestaltung sicherzustellen ist und aus der Wohnnutzung lärmrechtlich keine Einschränkungen auf die umliegenden Arbeitsnutzungen resultieren dürfen. Im Verfahren ist zu diesem Zweck eine akustische Fachvertretung beizuziehen.

Auch wird ein sorgsamer Umgang mit der wertvollen Bausubstanz und dem wertvollen Ortsbild gewährleistet. So werden der nördliche Kopfbau (Verwaltungsgebäude) mit Gebäuderiegel und der südliche Kopfbau des ehemaligen Injecta sowie das Wohlfahrtsgebäude unter kommunalen

Substanzschutz gestellt. Zum Schutzzumfang des Wohlfahrtsgebäudes gehören auch die Gartenanlagen. Sie sind entsprechend zu würdigen und im weiteren Verfahren als Schutzobjekte angemessen einzubeziehen. Es wird festgelegt, dass die Öffnung der Parkanlagen für die Öffentlichkeit sicherzustellen ist und attraktive Begegnungsräume zu schaffen sind.

Durchgrünung / Retention; Parknutzung / Klima

In der BNO wird festgelegt, dass für den Gestaltungsplan ein Richtprojekt Bebauung und Umgebung zu erarbeiten ist. Weiter ist das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren auf die Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta abzustützen und die Erkenntnisse zu berücksichtigen. Damit wird der Parkraum (Gartenanlagen) im Bereich des Wohlfahrtsgebäudes gesichert, welcher unverbaut zu schützen und in die Planung einzubeziehen ist. Die Öffnung der Parkanlage ist für die Öffentlichkeit sicherzustellen.

Die Freiraumgestaltung ist mit hohem Aufenthaltswert zu erstellen und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten.

Lärm

Das auf die Studienresultate abgestimmte Überführungskonzept wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens durch das Fachbüro Grolimund+Partner anhand der geltenden gesetzlichen Planungswerte überprüft. Der vollständige Bericht liegt bei (vgl. Anhang A.8).

Der Bericht wurde der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Prüfung eingereicht. Gemäss Rückmeldung vom 24.05.2023 kommt sie zum Schluss, dass:

„Aufgrund der Ausführungen im Lärmgutachten gehen wir davon aus, dass sich die Lärmproblematiken (Strassenverkehrslärm, Industrie- und Gewerbelärm) lösen lassen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ist dann im Detail aufzuzeigen, wie dies gemacht wird. Die in Kapitel 6.3 gemachten Empfehlungen (Anm. A+W: Kap. 6.3 des Lärmgutachtens) sollten in der weiteren Planung zwingend berücksichtigt werden.“

Die Empfehlungen umfassen:

Interessenabwägung (Aspekte der Überkapazität im Verhältnis zur Entwicklung; Mobilisierung einer Bauzonenbrache und insofern Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung im Bestand).

Qualitätssicherung (öffentliche Qualitäten in einem für die Gesamtgemeinde sehr wichtigen Quartier (Adressierung); Formulierung und Erläuterungen zu den einzelnen Gestaltungsplanpflicht-Ziele.

Mehrwertabgabe

Durch die Umzonung von Industriezone in die Wohnarbeitszonen erfahren alle involvierten Parzellen einen Mehrwert. Dieser resultiert massgebend durch die Umzonung ermöglichte Wohnnutzung. Die Gestützt auf §28s Abs. 2 BauG sind Gemeinden frei, mit den Grundeigentümern Um- und Aufzonungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln. Davon möchte der Gemeinderat Gebrauch machen.

Der Mehrwertabgabesatz, wie auch die Ermittlung der Mehrwertabgabe ist zwischen den Parteien partnerschaftlich festzulegen und hat analog der gesetzlichen Mehrwertabgaberegulierung mindestens 20 Prozent des Mehrwertes zu betragen. Der Gemeinderat hat sich diesbezüglich baujuristische Beratung seitens eines Fachanwalts beigezogen. Der errechnete Mehrwertsausgleichsbetrag ist nach Veräusserung des Grundstücks oder Rechtskraft einer Baubewilligung zur Zahlung fällig. Eine Baufreigabe kann erst erteilt werden, wenn die Mehrwertabgabe bezahlt ist.

Die Sicherstellung der Mehrwertabgabe erfolgt mittels vertraglicher Grundpfandverschreibung. Die Pfandverträge werden zusammen mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag beurkundet. Die Anmeldung

der Pfandverträge an das Grundbuchamt darf erst nach Rechtskraft der vorliegenden Gesamtrevision erfolgen. Die Kosten für die Errichtung der Grundpfandrechte und deren Löschung gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Teufenthal.

Bestehende Bauten innerhalb der beiden Gestaltungsplanperimeter dürfen weiterhin ohne Einschränkung genutzt werden (Besitzstandsgarantie gemäss §68 BauG). Darüber hinaus sind untergeordnete Umbauten sowie Erweiterungen bis zu max. 10 Prozent der bisherigen anrechenbaren Geschossfläche zulässig, ohne dass eine Gestaltungsplanpflicht ausgelöst oder Mehrwertabgabe fällig wird.

Sicherung der Qualitäten und der öffentlichen Interessen

Der Gemeinde ist es ein grossen Anliegen, ihre Interessen im Rahmen der Transformation geltend machen zu können. Neben der Sicherung von Qualitäten bzw. qualitätssichernden Aspekten im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht-Ziele gemäss §6 Abs. 7 und 8 ist vorgesehen, zusammen mit den involvierten Grundeigentümern einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu erarbeiten. Bestandteile dieses Vertrages sind insbesondere

- Rückbau / Marktfähigkeit: Gewährleistung des Rückbaus und damit der Marktfähigkeit aller baufälligen Industriebauten und -anlagen
- Öffentliche Nutzung Parkanlage Wohlfahrtspark: Öffnung und Gewährleistung des Zugangs zu den Grünanlagen für eine breite Öffentlichkeit (unter klaren Rahmenbedingungen – eine entsprechende Betriebs- und Nutzungsreglementierung ist auszuarbeiten).

5.7.5 Interessenabwägung

	Transformation mittels Umzönungen in Wohn-Mischzonen	Beibehalten der bestehenden, rechtskräftigen Situation
Innere Siedlungsentwicklung	haushälterischer Umgang mit dem Boden; Gewährleistung einer umfassenden Sanierung der bestehenden Altlasten und Ermöglichung einer siedlungsspezifischen Mehrwerts zu Gunsten der Gemeinde. Impuls für die Gemeindeentwicklung, Wertschöpfung	Dagegen spricht die beschränkte Fläche an reinen Industriezonen, die für eine lärmintensive Nutzung notwendig sind. Der Standort ist dazu grundsätzlich geeignet.
Siedlungsqualität	Ermöglichung Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten, hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen, attraktives Angebot an öffentlichen Grün- und Freiräumen, attraktive Fuss- und Velowegverbindungen, Sicherung und Integration der ehemaligen Injecta-Gebäude	Ortsbauliche und architektonische Situation begünstigt keinen harmonischen Übergang zur Nachbarschaft, Nutzung ermöglicht keine Kombination von Wohnen und Arbeiten, Wohlfahrtsgebäude mit Parkraum wirkt verloren und nicht integriert, Lagepotential (Nähe Bahnhof) wird nicht ausgeschöpft
Überkapazität der Einwohnerkapazitäten	Schaffen zusätzlicher Überkapazität, die mit der übergeordneten Gesetzgebung im Grundsatz nicht vereinbar ist.	Entschärfung der Überkapazitäten, Verunmöglichung von attraktivem Wohnraum, Einschränkung Transformation (Öffnung für Wohnnutzung) an attraktiver und gut erschlossener Lage

Lärm	Mit der Ansiedlung der benachbarten W2-Quartiere im Gebiet Hubelmatt (nördlich der Schmittengasse), sind Nutzungskonflikte insb. in Bezug auf den Lärm absehbar. Mit der vorgesehenen Umzonung wird eine stufengerechte Abfolge von zulässiger Emissionsrichtwerte vorliegen.	Sämtliche Parzellen waren bereits vor 1985 der Bauzone zugeordnet. Diese sind derzeit der Industriezone (Arbeitszone I, ES IV) zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte. Für die Wohnnutzung gilt das Gebiet jedoch als nicht hinreichend erschlossen.
Erschliessung / Verkehr / Mobilität	Zusätzliche Fahrten und Fahrzeuge auf Schmittengasse, zusätzliche Belastung der Infrastruktur auf Knoten Schmittengasse, erforderliche Prüfung von Massnahmen im Rahmen Mobilitätskonzept, Schaffung von attraktivem Angebot (P+R, B+R), zusätzliche Verbindungen im Areal und an die AVA-Haltestelle für Fussgänger und Radfahrer	Fahrten und Anzahl Fahrzeuge gemäss bisheriger Arbeitsnutzung, keine Mobilitätsmassnahmen, kein attraktives Angebot für kombinierte Mobiltät (P+R, B+R), ausreichende Strasseninfrastruktur, Beibehaltung bisheriges Wegnetz für Fussgänger und Radfahrer
Denkmalschutz / Ortsbildschutz	Wahrung der relevanten, identitätsstiftenden Merkmalen über öffentlich-rechtliche Instrumente sichergestellt. Unter Ermöglichung einer adäquaten Wertschöpfung steigen die Chancen auf einen langfristigen Erhalt.	Keine rechtliche Sicherung der wertvollen Bausubstanz und der historischen Gebäude

5.8 Siedlungsqualität und Denkmalpflege

5.8.1 Qualitätssicherung

In der Bau- und Nutzungsordnung wird gemäss §7 eine neue Bestimmung zur Qualitätssicherung aufgenommen. Darin werden die Bedingungen aufgelistet, welche ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu erfüllen hat. Dieses ist nach SIA 142/143 oder in Anlehnung daran durchzuführen. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft. Auf begründetes Gesuch hin kann sich die Gemeinde an den Kosten beteiligen.

5.8.2 Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität in der BNO

Teufenthal verfügt bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan über eine weitläufige Dorfzone. Im revidierten Bauzonenplan wird die Dorfzone insbesondere an den fürs Ortsbild wichtigen Gebieten ausgeweitet. Die Dorfzone hat bereits in der rechtskräftigen BNO-Vorgaben zur Dachgestaltung, welche unverändert übernommen werden (keine Flachdächer auf Hauptbauten). Als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben dienen die Kriterien gemäss §15e BauV (allgemeine Anforderungen). Diese allgemeinen Anforderungen stützen die Zielvorgaben gemäss REL (z.B. Sichtbeziehungen zur Trostburg, hochwertige Vorplatzgestaltung). Für Neubauten in der Dorfzone wird neu immer ein externes Fachgutachten zur Eingliederung des Gebäudes ins Ortsbild verlangt.

Die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung (§43 BNO) zielen auf eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechten Bäumen und Sträucher ab. Um den Übergang von Siedlung zum Kulturland sorgfältig zu gestalten, wurden die Vorgaben von §43 Abs. 3 BNO konkretisiert. Insbesondere sind Stützmauern möglichst zu vermeiden und falls nötig, auf das Notwendigste zu beschränken.

5.8.3 Sicherung von öffentlichen Freiflächen und Siedlungsgrün im Bauzonenplan

Im Siedlungsgebiet gibt es verschiedene Grünflächen, welche einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung und damit zur Siedlungsqualität beitragen. Teilweise sind sie mit ökologisch wertvollen Hecken oder Einzelbäumen besetzt. Diese meist kleinen Flächen werden im revidierten Bauzonenplan durch die neu geschaffene Grünzone langfristig gesichert.

Im Gebiet Oberdorf, im Umfeld der Gemeindeverwaltung und der Kirche befinden sich öffentliche Räume, die als Treffpunkt sowie dem Sport und Spiel dienen. Gestützt auf das REL werden diese Flächen in der OeBA belassen oder neu der OeBA zugewiesen, um deren Erhalt langfristig zu sichern.

5.8.4 Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

Bereits heute verfügt Teufenthal über ein breites Angebot an Wohnraum. Gestützt auf das REL sollen jedoch insbesondere in den zentral gelegenen und gut erschlossenen Reserven attraktive Wohnangebote für alle Altersstufen realisiert werden. Die Gestaltungsplanpflichten in diesen strategisch wichtigen Reserven ermöglichen der Gemeinde im Bedarfsfall Einfluss auf das Wohnangebot zu nehmen.

5.8.5 Gestaltungsplanpflichten

Der revidierte Bauzonenplan sieht für sämtliche grösseren unbebauten Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht vor. Die allgemeinen Vorgaben gemäss §5 Abs. 2 BNO umfassen unter anderem eine haushälterische Nutzung des Bodens, eine besonders gute Gestaltung der Bauten, eine rationelle Erschliessung inkl. Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr und gemeinsamen Autoabstellanlagen (Tiefgarage / Parkhaus), eine durchgehende Freiraumgestaltung von hohem ökologischem Wert (standortgerechte Bepflanzung) sowie in Bezug auf Ökologie und Energieeffizienz vorbildliche Bauweise. Grundlage der Gestaltungspläne bildet gemäss §5 Abs. 3 BNO ein Richtprojekt (Bebauung und Umgebung). Im Bedarfsfall kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) unter Einbezug der Gemeinde einfordern. Anstelle eines Gestaltungsplans über das gesamte Areal sind Teilgestaltungspläne zulässig, sofern die qualitativen Grundzüge des Gesamtkonzepts mittels behördenverbindlichem Entwicklungsrichtplan gesichert sind.

In der sind die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht aufgelistet und begründet. Wo notwendig wurden zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen noch gebietsspezifische Vorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung definiert. Für die im Bauzonenplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich. Die übrigen im rechtskräftigen Bauzonenplan bezeichneten Sondernutzungsplanpflichten werden aufgehoben, da diese Flächen entweder inzwischen überbaut sind, ausgezont werden, eine weitere Bebauung nicht erwünscht ist sowie eine zweckmässige Überbauung oder die Erschliessung ohnehin sichergestellt ist.

Zudem werden im revidierten Bauzonenplan dort die Sondernutzungsplanpflichten aufgehoben, wo ein rechtskräftiger Gestaltungs- oder Erschliessungsplan besteht (vgl. Tabelle 3). Die Erschliessungspläne selbst werden jedoch nicht aufgehoben. Auf dem Gemeindegebiet gibt es lediglich einen rechtskräftigen Gestaltungsplan im Gebiet Hansihubel. Grosse Teile des Gestaltungsplans ist durch die Auszonungen im Gebiet Hansihubel betroffen. An diesem Gestaltungsplan besteht somit Anpassungsbedarf. Die Änderung oder Aufhebung eines Gestaltungsplan muss analog zum Erlass in einem separaten Verfahren durchgeführt werden.

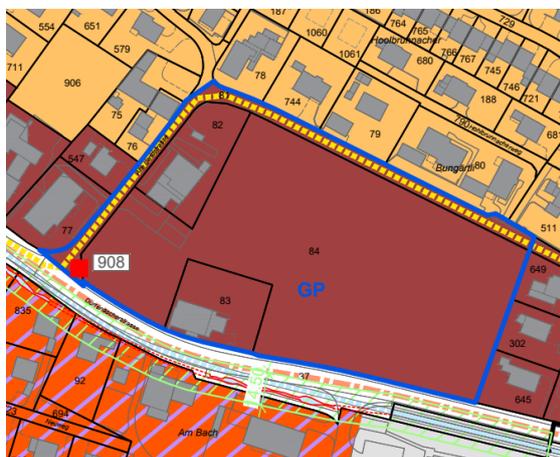
Tabelle 13 Liste der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Ortslage

Rechtskräftiger Status / Anpassung in Revision

Alte Landstrasse

Entwurf Bauzonenplan



Im rechtskräftigen Bauzonenplan besteht eine Sondernutzungsplanpflicht für das Gebiet, welche sich bis zum Müliggässli erstreckt. Da ein Grossteil des Gebiets inzwischen überbaut ist, wird die SNP-Pflicht aufgehoben.

Das Gebiet wird derzeit entwickelt und soll durch neue Wohnbauten überbaut werden. Es ist eine Arealüberbauung mit 5 Mehrfamilienhäusern, 8 Reiheneinfamilienhäusern und 20 «Tiny Houses» geplant. Sie generieren zusammen 67 Wohneinheiten. Für die geplante Überbauung liegt ein Fachgutachten vom Mai 2022 vor.

Situationsplan Baueingabe, Stand: April 2022



Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und hat Vorbildcharakter. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §39 BauV werden bei zweckmässiger Umsetzung der Auflagen erfüllt. Da nicht vollumfänglich klar ist, ob das Bauvorhaben tatsächlich realisiert wird sowie um die Reserven in der Dorfzone haushälterisch zu nutzen und eine zweckmässige Erschliessung sicherzustellen, wird eine bedingte Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen 82, 83 und 84 festgelegt.

Gestaltungsplanziele:

Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und eruierten Qualitäten des Bauprojekts der Arealüberbauung sind richtungsweisend für den Gestaltungsplan.

Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das Bauprojekt im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert wird.

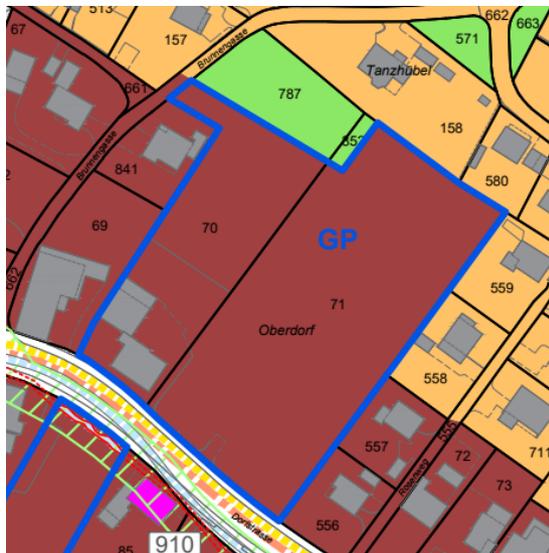
Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 4 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

- *Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.*
 - ▶ bisheriger Dorfcharakter erhalten und stärken, Förderung Ortsbild
- *Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.*
 - ▶ Haushälterischer Umgang mit Boden, Förderung des verdichteten Bauens
- *Es ist ein vielseitiges Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.*
 - ▶ gute Durchmischung von jungen und älteren Personen, Siedlungsqualität
- *Entlang des Strassenraumes zur Dürrenäscherstrasse und zum gegenüberliegenden Friedhof ist eine zweckmässige Gestaltung zu gewährleisten.*
 - ▶ gute Einpassung in die Umgebung
- *Die Erschliessung ist rationell und sorgfältig auszugestalten und hat rückwärtig über die Alte Landstrasse zu erfolgen.*
 - ▶ geringer Landverschleiss für befestigte Flächen, Klima, Förderung Leistungsfähigkeit

Name	Ortslage	Rechtskräftiger Status / Anpassung in Revision
------	----------	--

Brunnengasse

Entwurf Bauzonenplan



Situationsplan GP «Brunnengasse», Stand: April 2023



Das Gebiet Brunnengasse (Parzellen 69, 70, 71, 787, 841 und 852) liegt gemäss rechtskräftigen Bauzonenplan teilweise innerhalb der Dorfzone und Wohnzone mit Sondernutzungsplanpflicht.

Im revidierten Bauzonenplan wird diese aufgehoben und aufgrund der zentralen und exponierten Lage eine Gestaltungsplanpflicht für die noch nicht bebauten Parzellen 70 und 71 festgelegt. Die Parzellen 787 und 852 werden der Grünzone zugewiesen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist der Erhalt der bestehenden Bauten auf der Parzelle 70 zu prüfen.

Für das Gebiet Brunnengasse ist aktuell ein Gestaltungsplan-verfahren im Gange (Stand Gestaltungsplan vom April 2023), welches mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung koordiniert werden soll. Die bebauten Parzellen 69 und 841 (bereits bebaut) sowie die Parzellen 852 und 787 (Zuweisung zu Grünzone) werden dabei nicht mehr in die GP-Pflicht einbezogen, sind aber im Rahmen eines umfassenden Entwicklungsrichtplans berücksichtigt.

Gestaltungsplanziele:

Im Rahmen der Erarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen fanden mehrere Sitzungen zur Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision statt. Dabei wurden auch Anpassungen der Zielsetzungen für das Gestaltungsplangebiet «Brunnengasse» besprochen.

Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 2 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

- Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.*
 - ▶ bisheriger Dorfcharakter erhalten und stärken, Förderung Ortsbild
- Gute Einpassung in den Siedlungskontext der umliegenden Wohnquartiere und Berücksichtigung der für das Ortsbild wichtigen Lage (Exposition).*
 - ▶ Gute Einpassung der Bauten und Lage in die einsehbare Umgebung
- Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.*

► Haushälterischer Umgang mit Boden, Förderung des verdichteten Bauens

d) Zur Gewährleistung der oben genannten Ziele sind Abweichungen zu den Vorgaben und Richtwerten gemäss §10-11 BNO Teufenthal insbesondere zu den nachfolgenden Aspekten zulässig:

- Dachneigung des Satteldaches
- Gesamthöhe
- Geschossigkeit.

► Flexibilisierung Baumasse und Zulässigkeit von Abweichungen zur Erreichung der besseren Einpassung und Zieldichte

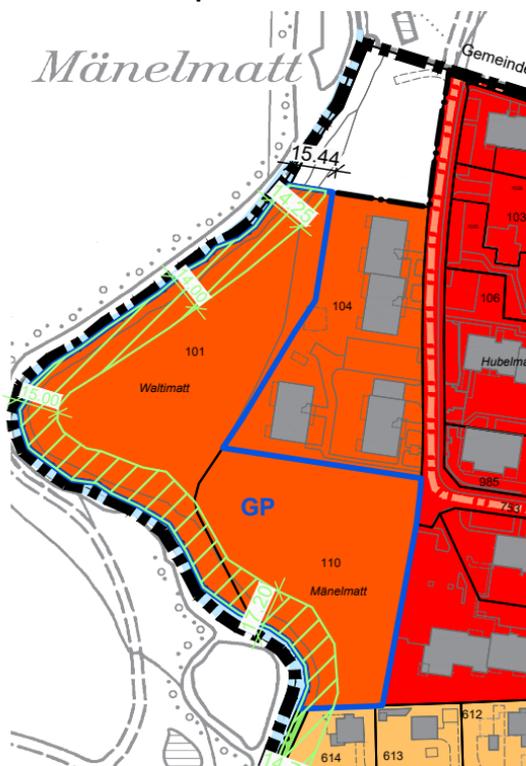
e) Der Erhalt bestehender Gebäude im Perimeter ist zu prüfen.

► Erhalt bestehender Bauten zur besseren Integration in die Umgebung, Identitätserhalt

Ortslage	Rechtskräftiger Status / Anpassung in Revision
----------	--

Hubelmatt

Entwurf Bauzonenplan



Für das Gebiet Hubelmatt existiert gemäss Kapitel 3.4.4 eine unterzeichnete Vereinbarung vom 29. Januar 1993 zwischen der Einwohnergemeinde Teufenthal und den Grundeigentümern der Parzellen 101, 104 und 110. Diese regelt unter anderem die unterirdische Autoeinstellhalle, deren Überbaurecht, Fuss- und Fahrwegrechte und Werkleitungen.

Im rechtskräftigen Bauzonenplan besteht die Pflicht zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes im unbebauten Bereich der Hubelmatt.

Für das Gebiet Hubelmatt wurde im Jahr 2016 ein Richtprojekt und Gestaltungsplan erarbeitet, für welche eine fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung ARE vom November 2016 vorliegt. In der Hubelmatt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die ganze Parzelle 101 bis auf die Schrebergärten in der Bauzone belassen und zusammen mit der Parzelle 110 in einen Gestaltungsplanperimeter überführt. Die Pflicht für ein Gesamtkonzept wird somit durch eine Gestaltungsplanpflicht ersetzt.

Situationsplan GP «Hubelmatt», Stand: März 2016



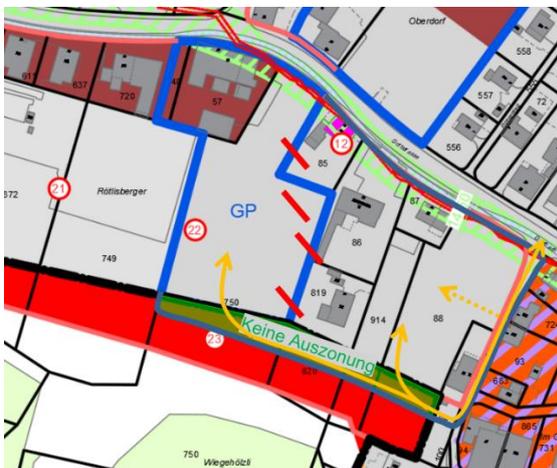
Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 6 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

- a) *Der Gewässerraum der Wyna ist angemessen in eine umfassende Aussenraumgestaltung einzubeziehen.*
 - ▶ Gesamtheitliche Abstimmung der Aussenraumgestaltung inklusive der Gestaltungsanforderungen der Wyna
- b) *Die Siedlung ist einwandfrei in den Natur- und Landschaftsraum zu integrieren.*
 - ▶ Gute Einpassung, Stärkung Natur- und Landschaftsraum
- c) *Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand (ortsbauliche und architektonische Wirkung) sicherzustellen.*
 - ▶ Siedlungsrand als Puffer zwischen Siedlungsgebiet und der Landwirtschaft, ökologische und ästhetische Funktion

Ortslage	Rechtskräftiger Status / Anpassung in Revision
-----------------	---

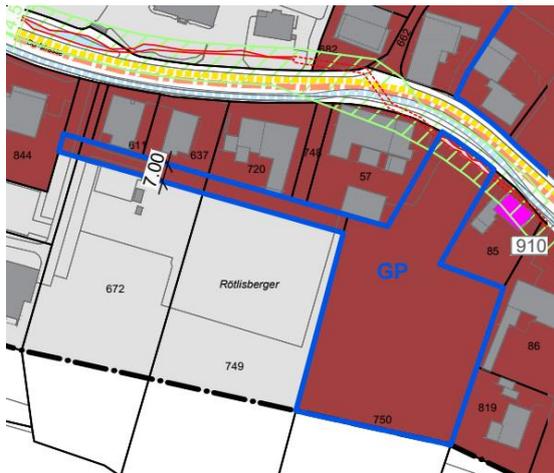
Rötliberger

Erschliessungsvariante



Gemäss fachlicher Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 7. Oktober 2020 sind die Parzellen 85, 86, 87 und 819 verkehrsmässig teilweise ungenügend und mit Direkterschliessung zur Kantonsstrasse K250 erschlossen. Kantonsstrassen dienen grundsätzlich nicht der Direkterschliessung. Aufgrund dessen wurden Varianten zur Erschliessung des Gebiets untersucht. Zur Erschliessung der Parzellen 88, 750, 819 und 914 wurde eine Anbindung ab der Kantonsstrasse über das Gässli (Parzelle 90) mit einer neuen Strasse südlich der genannten Parzellen angestrebt. Dabei wurde jedoch festgestellt, dass der Landverschleiss für eine solche Strasse unverhältnismässig ist und die bestehenden Strassen zur Erschliessung der Parzellen besser genutzt werden sollen. Zu diesem Zweck wird die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben und im revidierten Bauzonenplan aufgrund der zentralen Lage eine neue Gestaltungsplanpflicht auf die unbebauten Reserven auf der Parzelle 750 beschränkt. Zusätzlich wird auch ein 7 m breiter Bereich (5 m Fahrbahn und 2 m Gehweg) im nördlichen

Entwurf Bauzonenplan



Bereich der Parzellen 672 und 749 in die GP-Pflicht einbezogen, um die Erschliessung über die bestehende Zufahrt der reformierten Kirche sicherzustellen. Die unbebauten Reserven auf den Parzellen 88 und 914 werden nördlich der Parzelle 89 direkt über das Gässli erschlossen.

Im südlichen Teil wird die Abgrenzung der Bauzonengrenze so festgelegt, dass die bestehenden Kleinbauten auf den Parzellen 89 und 820 innerhalb der Bauzone zu liegen kommen. Aufgrund dessen wird zwischen der OeBA-Zone der reformierten Kirche (Parzelle 826) und der Parzelle 89 eine möglichst gerade Bauzonenabgrenzung definiert, welche die Kleinbauten berücksichtigt. Der restliche Bereich wird ausgezont.

Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 3 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

- a) *Ergänzung und Stärkung des Dorfkerns.*
 - ▶ bisheriger Dorfcharakter erhalten und stärken, Förderung Ortsbild
- b) *Es ist ein sorgfältiger Umgang mit der sensiblen Lage am Siedlungsrand sicherzustellen.*
 - ▶ Der Siedlungsrand wirkt als Puffer zwischen Siedlungsgebiet und der Landwirtschaft und hat eine ökologische und ästhetische Funktion.
- c) *Erreichung einer minimalen Einwohnerdichte von 90E/ha unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Freiraumqualität.*
 - ▶ Haushälterischer Umgang mit Boden, Förderung des verdichteten Bauens
- d) *Die Erschliessung hat über die bestehende Zufahrt zur reformierten Kirche auf der Parzelle 56 zu erfolgen.*
 - ▶ geringer Landverschleiss für befestigte Flächen, Klima, Förderung Leistungsfähigkeit
- e) *Eine allfällige Öffnung und Revitalisierung des Dorfbachs ist in die Aussenraumgestaltung einzubeziehen.*
 - ▶ Integration Dorfbach, Gesamtheitliche Abstimmung der Aussenraumgestaltung inklusive der Gestaltungsanforderungen des Dorfbachs

Ortslage	Rechtskräftiger Status / Anpassung in Revision
-----------------	---

Schmittengasse

Syntheseplan Studienauftrag



Das Gebiet Schmittengasse liegt heute in der Industriezone.

Für das Gebiet wurde ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Die zentralen Erkenntnisse wurden in einen Syntheseplan überführt. Basierend auf dem Syntheseplan wird für das Gebiet eine Wohn- und Arbeitszone 3 mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Reserveflächen sollen im Zusammenhang mit der Transformation des ehemaligen Injecta-Areals ebenfalls häuslicher und zweckmässig überbaut werden.

Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 7 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

Richtprojekt

a) *Als Grundlage für den GP ist ein Richtprojekt zu erarbeiten, welches die Erkenntnisse der Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B.10) sachgerecht umsetzt. Abweichungen sind nur in begründeten Fällen möglich.*

Entwurf Bauzonenplan



► Siedlungsqualität, Qualitätssicherung, Sicherstellung Einpassung Bauten und Anlagen in die Umgebung

Freiraum / Umgebung

b) *die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen,*

► Siedlungsqualität, Förderung Belebung und soziale Interaktionen

c) *Das benachbarte Wohlfahrtsgebäude (kommunales Substanzschutzobjekt) und dessen Grünflächen sind in die Konzeption der Umgebungsgestaltung einzubeziehen.*

► Dorfcharakter erhalten und stärken, Förderung Ortsbild, Identitätsstiftung

Lärm / Nutzungskonflikt

d) *Aus der Wohnnutzung dürfen lärmrechtlich keine Einschränkungen der Arbeitsnutzung in den Arbeitszonen sowohl auf Teufenthaler als auch auf Unterkulmer Boden.*

► Stärkung Arbeitszonengebiet und Gewerbe, Förderung Nutzungsmix ohne Einschränkung der jeweiligen Nutzung

e) *Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen zu gewährleisten.*

► Förderung Wohn- und Lebensqualität, Gewährleistung Nutzungsmix

Verkehr / Mobilität

f) *Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen (Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten wie z.B. P&R und B&R), das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt. Das Mobilitätskonzept hat auf eine gemeindeübergreifende Mobilitätsanalyse (Betrachtungssperimeter entspricht dem Erschliessungsplanperimeter «Feldmatte») abzustützen und kann im Rahmen eines überkommunalen Entwicklungsrichtplanes erarbeitet werden.*

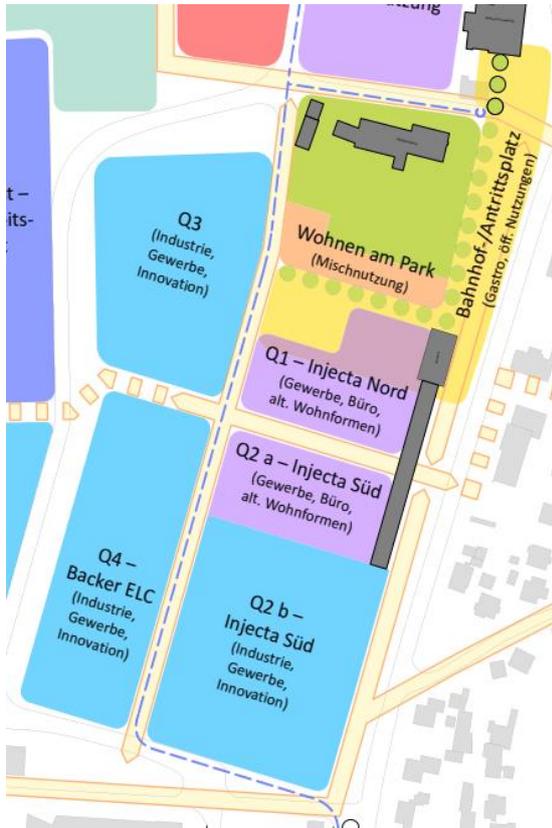
► Abstimmung Siedlung und Verkehr, Verkehrsentlastung MIV und Knoten Schmittengasse, autoarmes Wohnen und Arbeiten, Förderung und Steigerung Attraktivität für Benutzung umweltverträgliche Verkehrsmittel und Umsteigemöglichkeit vom Auto auf Bus und Bahn, Förderung kombinierte Mobilität

g) *Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen.*

► Priorisierung Fuss- und Radverkehr, Sicherstellung attraktives Wegnetz, gute Anbindung in das Zentrum

Chrüz matt / Injecta

Syntheseplan Studienauftrag



Das Gebiet Chrüz matt / Injecta liegt heute in der Industriezone und zu einem geringen Teil in der Dorfzone.

Für das Gebiet wurde ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Die zentralen Erkenntnisse wurden in einen Syntheseplan überführt.

Basierend auf dem Syntheseplan wird für das Gebiet eine Wohn- und Arbeitszone 4 mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Im Zusammenhang mit der Wohnnutzung werden abgestützt auf ein Lärmgutachten spezifische Vorgaben in der BNO gemacht. Das neu substanzgeschützte Wohlfahrtshaus (Parz. 973) ist ebenfalls im Perimeter, um eine gute Eingliederung des Gebäudes und der Gartenanlage in die Aussenraumgestaltung der neuen Überbauung sicherzustellen. Der nördliche und südliche Kopfbau mit Gebäuderiegel des ehemaligen Injecta-Gebäudes werden ebenfalls als Substanzschutzobjekt festgelegt. Aufgrund der zu realisierenden Langsamverkehrsanbindung des WSB-Bahnhofs über das Entwicklungsgebiet Injecta ist auch der Bahnhof (OeBA-Zone, Parzelle 14) im Perimeter.

Entwurf Bauzonenplan



Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 8 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

Qualitätssicherndes Verfahren / Richtprojekt

a) Dem Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt Bebauung und Umgebung voranzustellen, das auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (vgl. § 7) erarbeitet wurde. Neben dem Gemeinderat ist auch der Regionalplanungsverband in der Jury vertreten.

► Siedlungsqualität, Qualitätssicherung, Sicherstellung Einpassung Bauten und Anlagen in die Umgebung, frühzeitige inhaltliche Auseinandersetzung

b) Das Pflichtenheft für das qualitätssichernde Verfahren hat in erster Linie das Überführungskonzept der Studienresultate Injecta (vgl. Anhang A.5) sachgerecht umzusetzen. In zweiter Linie sind die Erkenntnisse der Nutzungs- und Entwicklungsstudie Injecta (vgl. Beilage B.10) zu berücksichtigen. Abweichungen von den in den genannten Dokumenten enthaltenen Resultaten sind nur in begründeten Fällen möglich. Die lärmrechtlich

anspruchsvolle Ausgangslage ist durch eine akustische Fachvertretung im Verfahren zu begleiten.

- ▶ Siedlungsqualität, Qualitätssicherung, Sicherung und Überführung der inhaltlichen Regelungen gemäss Studienauftrag Injecta

Freiraum / Umgebung

c) Die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und es sind attraktive Begegnungsräume zu schaffen,

- ▶ Siedlungsqualität, Förderung Belebung und soziale Interaktionen

d) Die Gartenanlagen um das Wohlfahrtsgebäude gehören zum Schutzzumfang des Substanzschutzes und sind zu. Die Öffnung der Parkanlage ist grundsätzlich sicherzustellen.

- ▶ Dorfcharakter erhalten und stärken, Förderung Ortsbild, Identitätsstiftung

e) Die öffentliche Anbindung an die AVA-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalen Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen.

- ▶ Priorisierung Fuss- und Radverkehr, Sicherstellung attraktives Wegnetz, gute Anbindung in das Zentrum

Lärm / Nutzungskonflikt

f) Für lärmempfindliche Büronutzungen beträgt die Mindestdämpfung 14 dBA am Tag oder es ist eine kontrollierte Lüftung zu planen.

- ▶ Empfehlung gemäss Lärmgutachten, Massnahmen bezüglich lärmempfindlichen Büronutzungen

g) Hinsichtlich der Wynentalstrasse ist bei lärmempfindlichen Fenstern von Wohnräumen eine Mindestdämpfung von 19 dbA tags und 22 dBA nachts einzuhalten.

- ▶ Empfehlung gemäss Lärmgutachten, Festlegung Grenzwerte bei lärmempfindlichen Fenstern bei Wohnnutzung

h) Für kleine Teile der Bauzone können gem. Art. 30 LSV bei hinreichender Lärmoptimierung Ausnahmen gewährt werden. Diese Ausnahmen werden sind im Rahmen des Gestaltungsplanes näher zu definieren.

- ▶ Empfehlung gemäss Lärmgutachten, Ausnahmen für Grenzwerte in bestimmten Bereichen der Bauzone

i) *Die Übergänge zu den angrenzenden Mischzonen sind in Bezug auf die Emissionen quartierverträglich zu gestalten*

► Quartierverträglichkeit, harmonische und abgestimmte Übergänge

j) *Durch die Anordnung der Bauten und Anlagen ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen zu gewährleisten.*

k) *Aus der Wohnnutzung dürfen lärmrechtlich keine Einschränkungen der Arbeitsnutzung in den Arbeitszonen sowohl auf Teufenthaler als auch auf Unterkulmer Boden.*

► Stärkung Arbeitszonengebiet und Gewerbe, Förderung Nutzungsmix ohne Einschränkung der jeweiligen Nutzung

Verkehr / Mobilität / Parkierung

l) *Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen (Massnahmen für autoarmes Wohnen und Arbeiten wie z.B. P&R und B&R), das die Kapazitätssituation des Knotens Schmittengasse berücksichtigt.*

Das Mobilitätskonzept hat auf eine gemeindeübergreifende Mobilitätsanalyse (Betrachtungssperimeter entspricht dem Erschliessungsplanperimeter «Feldmatte») abzustützen und kann im Rahmen eines überkommunalen Entwicklungsrichtplanes erarbeitet werden.

► Abstimmung Siedlung und Verkehr, Verkehrsentlastung MIV und Knoten Schmittengasse, autoarmes Wohnen und Arbeiten, Förderung und Steigerung Attraktivität für Benutzung umweltverträgliche Verkehrsmittel und Umsteigemöglichkeit vom Auto auf Bus und Bahn, Förderung kombinierte Mobilität

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

m) *Zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zu erstellen, der nebst den in lit. b festgelegten Bedingungen insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen hat:*

- *Rückbau / Marktfähigkeit: Gewährleistung des Rückbaus und damit der Marktfähigkeit aller baufälligen Industriebauten und -anlagen*
- *Öffentliche Nutzung Parkanlage Wohlfahrtspark: Öffnung und Gewährleistung*

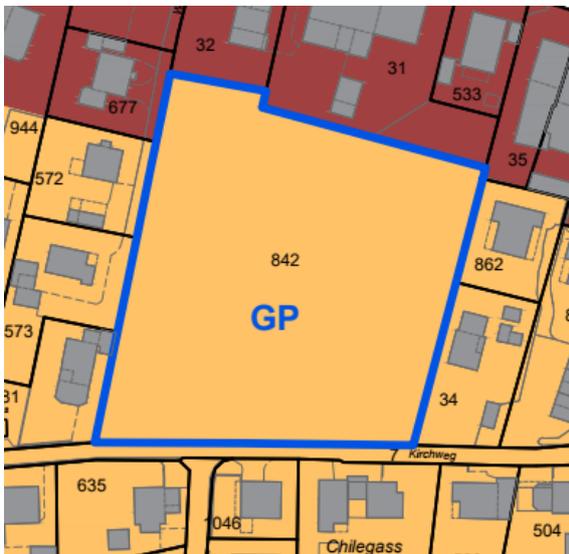
des Zugangs zu den Grünanlagen für eine breite Öffentlichkeit (unter klaren Rahmenbedingungen – eine entsprechende Betriebs- und Nutzungsreglementierung ist auszuarbeiten).

- Vereinbarung zum Rückbau / Marktfähigkeit sowie zur öffentlichen Nutzung Parkanlage Wohlfahrtsgebäude, rechtliche Sicherung der Elemente, Planungssicherheit

Ortslage	Rechtskräftiger Status / Anpassung in Revision
-----------------	---

Kirchweg

Entwurf Bauzonenplan



Luftbild mit Baumbestand

Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Kirchweg auf der Parzelle 842 wird neu festgelegt, da das Gebiet für das Ortsbild im historischen Kern wichtig ist.

Gemäss dem Studienauftrag Injecta wurde das Areal von beiden Teams (einmal hälftig, einmal vollständig) zur Umzonung in die Grünzone vorgeschlagen. Alternativ zu einer Umzonung in die Grünzone, welche aufgrund der aktuellen Informationslage (keine Machbarkeitsstudie, etc. vorhanden), ihrer Fläche und Zonenabgrenzung wenn überhaupt nur sehr schwierig zu argumentieren ist, kann für die Parzelle stattdessen eine Grünflächenziffer festgelegt werden.

Die Grünflächen (ca. zwischen 0.30-0.40; d.h. Grünflächen zwischen 18.5 Aren und 25 Aren) können damit flexibel auf der Parzelle angeordnet werden. Der bestehende Baumbestand und die bestockten Flächen sind dabei zwingend zu berücksichtigen und zielgerichtet im Richtprojekt Umgebung einzubinden (Einbettung in Frei- und Aufenthaltsfläche).

Gestaltungsplanziele gemäss §6 Abs. 5 BNO mit Begründung von Zweck und Absicht:

- a) *Es ist ein altersdurchmischtes Wohnraumangebot mit begegnungsfreundlicher Konzeption und Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.*

- gute Durchmischung von jungen und älteren Personen, Siedlungsqualität



b) Die Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr zwischen Dorfstrasse und Kirchweg ist zu gewährleisten.

► Priorisierung Fuss- und Radverkehr, Sicherstellung attraktives Wegnetz, gute Anbindung in das Zentrum

c) Eine Mindestgrünflächenziffer von 0.35 ist einzuhalten.

► Klimagunst, Siedlungsqualität, landschaftliche Einpassung, Freiraum

5.8.6 Kommunale und kantonale Denkmalschutzobjekte

Im Vorfeld der Revision wurde das Bauinventar (ehemals Kurzinventar) durch die kantonale Denkmalpflege überprüft. Das Bauinventar listet die aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswerten Objekte auf. Als Fachinventar hat es keine direkte Rechtswirkung, weshalb der grundeigentümergebundene Schutz in der Nutzungsplanung sichergestellt werden muss (kommunale Substanzschutzobjekte). Der Denkmalwert eines Bauwerks ist abhängig von seinen eigenen spezifischen Merkmalen, seiner historischen Zeugenschaft und seiner Stellung im Orts- und Landschaftsbild. Für die Beurteilung fand eine Begehung durch Vertreter der kantonalen Denkmalpflege und des Gemeinderats statt. Die fachlichen Aufnahmekriterien sind hoch angesetzt, weshalb ein allfälliger Umsetzungsverzicht in der Nutzungsplanung gut begründet werden muss.

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind vier Objekte kommunal geschützt. Drei sind in der Kategorie «erhaltenswerte Gebäude». Diese Objekte werden in den üblichen kommunalen Substanzschutz überführt. Der Schutz der kommunalen Substanzschutzobjekte wird durch §26 BNO (Gebäude mit Substanzschutz) geregelt. Der Artikel ist von Grund auf überarbeitet worden. Während die rechtskräftige Nutzungsplanung lediglich eine unentgeltliche Beratung durch Kanton und Gemeinde vorsieht, wird in der revidierten Regelung eine rechtliche Grundlage für Beiträge an Pflege, Erhaltung und Restaurierung geschaffen. Bereits in der bestehenden Praxis sind Bauvorhaben an Substanzschutzobjekten dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen und eine Bewilligung einzuholen. Da diese Pflicht über das Mass der allgemeinen Baubewilligungspflicht hinausgeht, wird genauer umschrieben, für welche Art von baulichen Massnahmen eine Bewilligung des Gemeinderats benötigt wird. Ziel ist es, durch entsprechende Beratung das Schutzziel der Objekte zu wahren. Besteht keine Einigkeit, darf der Gemeinderat ein ordentliches Baubewilligungsverfahren verlangen. Neu gehören explizit auch die Gartenanlagen und Umschwünge zum Schutzzumfang.

Tabelle 14 fasst die Ergebnisse der Überprüfung und Aktualisierung des Bauinventars zusammen.

Tabelle 14 Überprüfung und Aktualisierung Bauinventar 2019/2023

Inventar- Nr.	Bild	Objekt	Rechtskräftiger Status / Umsetzung Revision
TEU901		Mühle (1751/1785) LIG 320	Beibehaltung kommunaler Substanzschutz
TEU902		Wohnhaus (1800, mit Resten der Burgkapelle) LIG 644	Rechtskräftiger Schutz von «erhaltenswerte Gebäude» in kommunalen Substanzschutz überführen
TEU903		Speicher mit Stall (1841) LIG 49	Rechtskräftiger Schutz von «erhaltenswerte Gebäude» in kommunalen Substanzschutz überführen
TEU904		Zigarrenfabrik LIG 71	Objekt nicht unter Schutz. Aus Bauinventar entlassen (abgebrannt)
TEU905		Villa Karrer (1869) LIG45	Objekt nicht unter Schutz, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU906		Wohnhaus LIG 26	Objekt nicht unter Schutz. Aus Bauinventar entlassen (abgebrochen)
TEU907		Villa Burger (vermutlich 17. Jh.) LIG 70	Objekt nicht unter Schutz. Aus Bauinventar entlassen (Zeugenwert durch abgebrannte Zigarrenfabrik geschmälert, erhebliche Veränderungen an der Substanz)

TEU908		Brunnen (1933)	Beibehaltung im Bauinventar, Objekt Schützen als Kulturobjekt
TEU909		Bäuerlicher Vielzweckbau «Grazihof» (1828) LIG 300	Neues Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU910		Altes Schulhaus (1792) LIG 85	Neues Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU911		Villa (1876) LIG 44	Neues Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU912		Fabrikantenvilla (1926) LIG 489	Neues Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU913		Wohlfahrtsgebäude (um 1950)	Neues Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU914		Rundhaus (1972) LIG 789	Neues Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen
TEU915		Nördlicher Kopfbau (Verwaltungsgebäude) mit Gebäuderiegel und südlicher Kopfbau Injecta LIG 15	Vorderhand kein Inventarobjekt, unter kommunaler Substanzschutz stellen

Quelle: Kantonale Denkmalpflege

Zudem führt das Bauinventar für Teufenthal vier kantonale Denkmalschutzobjekte. Der Denkmalschutz wird direkt vom Kanton verfügt, weshalb die kantonalen Denkmalschutzobjekte in der kommunalen Nutzungsplanung im Orientierungsinhalt geführt werden.

Tabelle 15 Liste der kantonalen Denkmalschutzobjekte

Inventar- Nr.	Bild	Objekt / Parzelle	Rechtskräftiger Status / Umsetzung Revision
TEU001		Schloss Trostburg (Hallwilhaus und Rebmannhaus) LIG 145	Kantonaler Denkmalschutz Nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung
TEU002		Gasthaus zur Herberge (1795) LIG 21	Kantonaler Denkmalschutz Nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung
TEU003		Wohnhaus (1797) mit Scheune LIG	Kantonaler Denkmalschutz Nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung
TEU004		Speicher LIG 300	Kantonaler Denkmalschutz Nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung

Quelle: Kantonale Denkmalpflege

Ergänzung Bauten Injecta-Areal

Das Bauinventar wurde in den Jahren 2019-2020 aktualisiert. Die Arbeiten starteten kurz bevor zur kantonsweiten systematischen Inventarisierung auch jüngerer Bauten, Anlagen und Kleinobjekte übergegangen wurde. Somit wurden nur einzelne ausgewählte Bauzeugen mit Baujahr 1920-1990 abgeklärt. Darunter das 1950 erstellte Wohlfahrtsgebäude der Firma Injecta (Bauinventarobjekt TEU913). Die zugehörigen Fabrikations- und Verwaltungsgebäude der Firma, die einen ausgedehnten Industriekomplex bilden, wurden im Rahmen der Abklärungen nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des Studienauftrags Injecta stuften beide Teams den Kopfbau (Verwaltungsgebäude; Vers.nr. 134) des Industriekomplexes als schutzwürdig ein. Ein Team erachtete auch die gleisbegleitenden Bauten («Lärmriegel»; Vers.nr. 132/154) als schutzwürdig. Am 1. Dezember 2022 fand unter Beteiligung der kantonalen Denkmalschutzpflege eine Innenbegehung statt. Für die Aktennotiz der Begehung mit der detaillierten Empfehlung zur Unterschutzstellung der relevanten Gebäude wird auf Anhang A.9 verwiesen.

Der Empfehlung zur Unterschutzstellung gemäss den Resultaten des Studienauftrages folgte sowohl die Planungskommission als auch der Gemeinderat.

5.8.7 Schutz historischer Verkehrswege

Der Schutz der IVS-Objekte wird in der Nutzungsplanung nicht grundeigentümergebunden umgesetzt. Jedoch werden die historischen Verkehrswege im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans geführt. Die alte Wyna Brücke, welche als Verkehrsbaute von kantonaler Bedeutung eingestuft ist, ist als Kulturobjekt im kommunalen Naturschutzinventar geführt und im Kulturlandplan geschützt (Objekt Nr. 20).

Gemäss §27 Abs. 2 BNO dürfen bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

5.8.8 Schutz von historisch wertvollen Gartenanlagen

Wie in Kapitel 3.1.3 umschrieben, ist keine eigentliche Umsetzung des ICOMOS-Inventars vorgesehen. Der Schutz der bestehenden historisch wertvollen Gartenanlagen, insbesondere der ICOMOS-Objekte kann dennoch auf verschiedene Weisen sichergestellt werden. Zum einen hat der Gemeinderat bereits im REL die schützenswerten Frei- und Grünflächen im Siedlungsgebiet bezeichnet. Zum anderen sind die Gartenanlagen von kommunalen Substanzschutzobjekten explizit Bestandteil des Schutzzumfangs.

5.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde hat parallel zur Revision der Nutzungsplanung den kommunalen Verkehrsrichtplan aktualisiert (vgl. Anhang A.10). Der Bedarf für die Umarbeitung des Verkehrsrichtplans in einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) besteht von Seiten der Gemeinde Teufenthal nicht. Das Thema Mobilität wurde zudem bereits im REL abgehandelt. Die Ziele zur Mobilität können nur bedingt im Rahmen Grundnutzung gesichert werden. Im Bereich des Dorfkerns ist eine weitere Sanierungsetappe der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) vorgesehen. Die Ziele für eine hochwertige und siedlungsorientierte Gestaltung der Dorfstrasse sind in der Projektierung der Strasse zu berücksichtigen. Auf Stufe der Nutzungsplanung wurde der Bezug der Bauten zur Dorfstrasse, insbesondere die Gestaltung der Vorplätze verbindlich geregelt.

Die Erschliessung sämtlicher grossen Bauzonenreserven ist durch einen Gestaltungs- oder Erschliessungsplan individuell zu lösen. Die Kapazität des Strassennetzes ist ausreichend für sämtliche festgelegten Wohn- und Mischzonen. Dies gilt insbesondere auch für die Spezialzone Injecta, welche über die neue Erschliessung Chrüz matt rückwärtig erschlossen werden kann. Die Industriezonen in Teufenthal und Unterkulm werden mit dem Erschliessungsplan «Feldmatte» gemeindeübergreifend koordiniert erschlossen. Die Erschliessung des neu eingezonten Industrieareals auf der Parzelle 1257 in der Gemeinde Unterkulm soll neu bzw. langfristig über die Industriestrasse erfolgen. Gemäss dem Kapazitätsnachweis vom Februar 2023 des Büros Ballmer + Partner AG genügt die Kapazität des Strassennetzes für sämtliche festgelegten Wohn- und Mischzonen. Der zusätzliche Verkehr auf dem Gebiet Hubelmatt hat direkten Einfluss und ist mit dem Injecta-Areal abzustimmen. Dazu sind Aspekte wie Mobilitätskonzept, autoreduziertes Wohnen oder eine Dosierung der Ausfahrten in der ASP zu berücksichtigen. Nur mit einer Anpassung des Verkehrsregimes in der Ausfahrt aus der Schmittengasse können die Kapazitäten erweitert und neue zusätzliche Möglichkeiten geschaffen werden.

Einzig im Gebiet Rau besteht in der aktuellen Situation ein Engpass in der Erschliessung. In dem Gebiet sind jedoch keine Ein- oder Auszonungen, sondern nur Auszonungen vorgesehen. Der bestehende Plan zur Erschliessung des Quartiers an die Kantonsstrasse wurde nicht umgesetzt, da dieser aus heutiger Sicht keine effiziente Lösung bietet. Das Gebiet kann über die Raustrasse erschlossen werden. Die Erschliessungsplanpflicht wird aufgehoben.

Durch die konsequente Auszonung der unbebauten Bauzonenreserven in der Peripherie und Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Lagen kann insbesondere die Anbindung an den

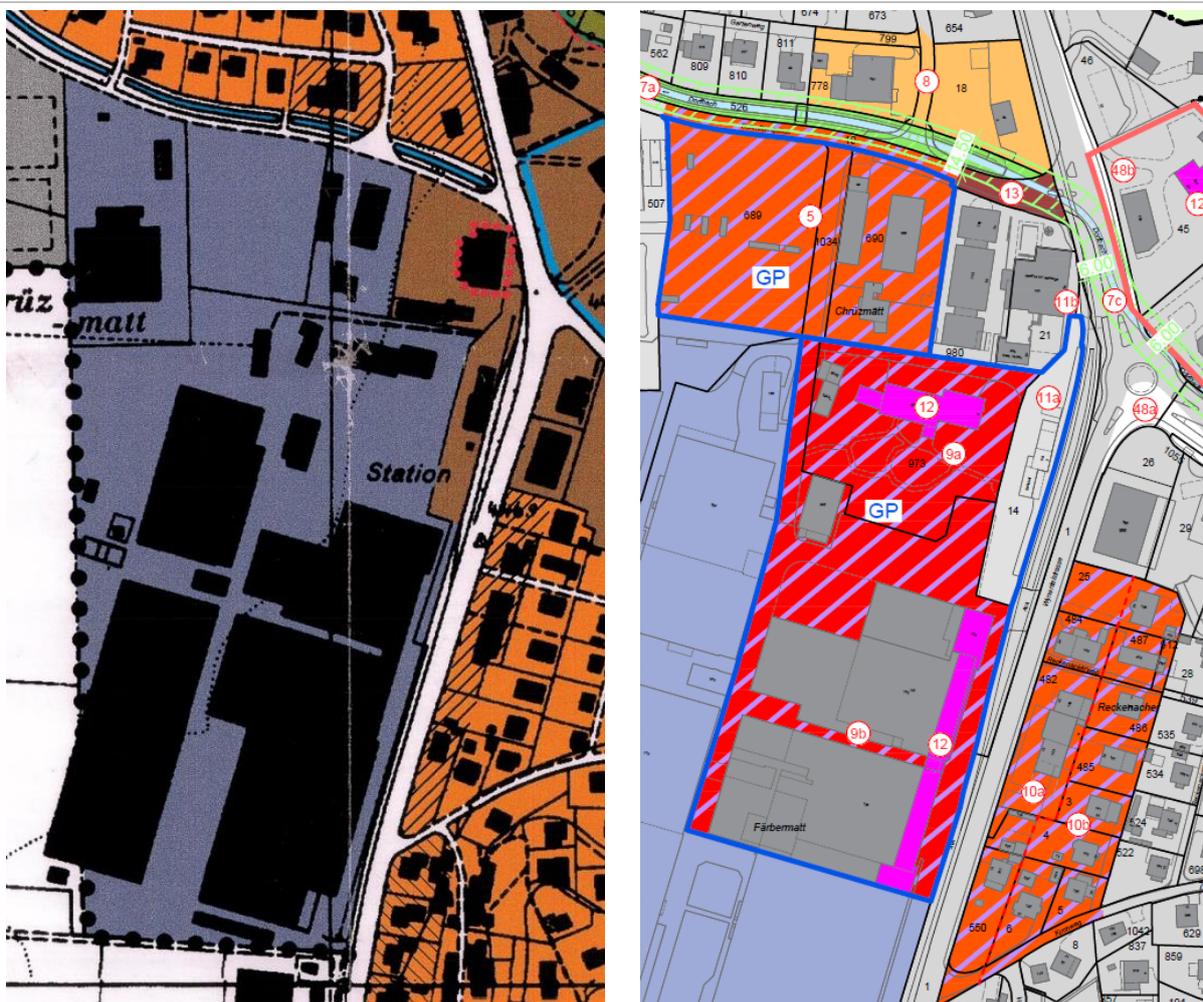
öffentlichen Verkehr verbessert werden. Sichere Langsamverkehrsverbindungen zum WSB-Bahnhof sind im Verkehrsrichtplan gesichert. Langsamverkehrsverbindungen von öffentlichem Interesse wurden, wenn immer möglich, in den Zielsetzungen der Gestaltungsplangebiete festgeschrieben.

5.10 Arbeitszonen

5.10.1 Transformation Injecta Areal und Aufzoning Gebäudereihe Wynentalstrasse

Im Gebiet des Injecta-Areals gibt es basierend auf dem Studienauftragsverfahren bzw. der Bebauungsstudie infolge der Umzonungen des Gebiets in Wohn- und Arbeitszonen 3 und 4 eine Reduktion der reinen Arbeitszone II (Industriezone). Die verbleibende Fläche der Zone Arbeitszone II (Industrie) auf der Parzelle 15 ist bereits zweckmässig überbaut.

Abbildung 18: Ausschnitt rechtskräftiger und Änderungen Bauzonenplan



Quellen: Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan

Quelle: Ausschnitt Änderungsplan Bauzonen

Mit dem REL wurde das Ziel formuliert, die Arbeitsplatzgebiete in der Chrüz-matt (ehemals Injecta) räumlich besser von den Wohngebieten in der Hubelmatt zu trennen und einen stufenweisen Übergang zu schaffen. Damit nördlich des Dorfbaches der Fokus auf die Wohnnutzung gelegt werden kann, werden die Parzellen 778 und 18 von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohnzone W2 umgezont (ÄP-Nr. 8). An dieser Lage besteht ohnehin keine gewerbliche Nutzung.

Analog zur Massnahme (ÄP-Nr. 8) werden zum stufenweisen Übergang zwischen Arbeiten und Wohnen die Parzellen 689, 690 und die Strassenparzelle 1034 in die Zone WA3 umgezont (ÄP-Nr. 5).

Insbesondere eine Entwicklung der Parzelle 689 kann durch eine Mischnutzung eine bessere Abschirmung von möglichen Emissionen aus der Arbeitszone II schaffen.

Mit der Festsetzung der Wohn- und Arbeitszonen 3 und 4 mit Gestaltungsplanpflicht wird die Grundlage für eine Transformation des zentral gelegenen Industriegebiets in ein Mischnutzungsgebiet mit hohem Wohnanteil gelegt. Der maximale Wohnanteil wird in der neuen BNO festgelegt. Der maximale Wohnanteil wird in der Wohn- und Arbeitszone 3 auf 75% und in der Wohn- und Arbeitszone 4 auf 60% festgelegt. In der Zone WA3 wird als Übergang von Arbeiten und Wohnen ein höherer Wohnanteil angestrebt. Die Höhen- und Baumasse werden in der WA4 im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt. Die Umzonung ermöglicht die Schaffung von verdichtetem Wohnraum an verkehrlich bestens erschlossener Lage. Durch die Transformation innerhalb des ehemaligen Injecta-Areals wird ein Entwicklungsimpuls auf die teilweise unternutzen Arbeits- und Mischzonen in der Umgebung erwartet.

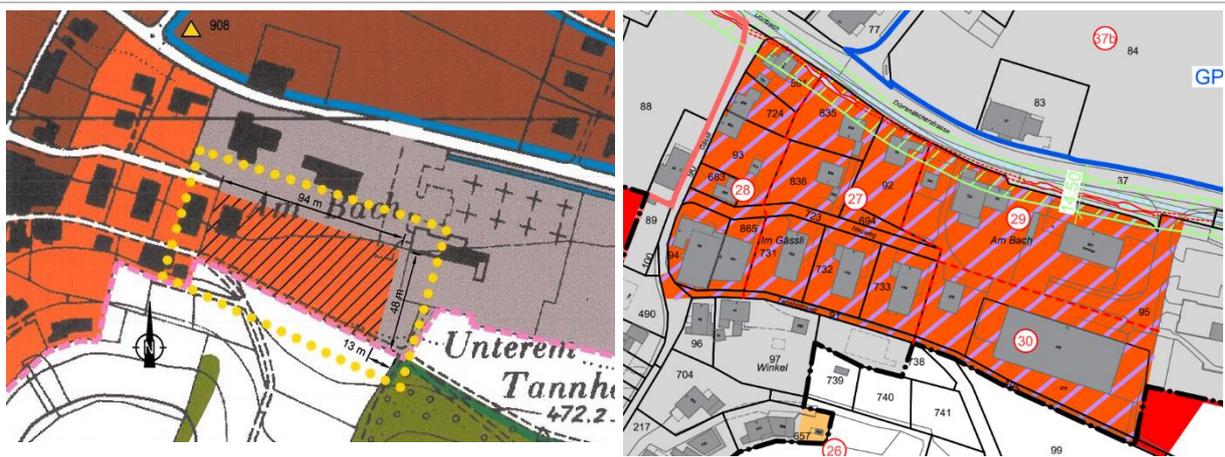
Das Wohlfahrtshaus auf der Parzelle 973 wird heute zu Wohnzwecken genutzt und ist damit in einer Arbeitszone zonenfremd. Als Zeuge der Industriegeschichte wird das Wohlfahrtshaus selbst unter kommunalen Substanzschutz gestellt (ÄP-Nr. 12). Mit der Umzonung in die WA4 mit Gestaltungsplanpflicht kann das Gebäude angemessen berücksichtigt und eine sachgerechte Weiternutzung ermöglicht werden (ÄP-Nr. 9a). Der Umgebungsschutz, der mit dem Substanzschutz kommt, soll eine Überbauung der ebenfalls schützenswerten Gartenanlagen sichern. Eine weitere Überbauung der Parzelle 973 ist somit nicht beabsichtigt.

Die östlich des ehemaligen Injecta-Areals liegende Wohn- und Arbeitszone 2 wird in eine Wohn- und Arbeitszone 3 aufgezont (ÄP-Nr. 10a) und gemäss Bauzonenplanentwurf erweitert (ÄP-Nr. 10b). Zu begründen sind die Aufzonung und Erweiterung mit den Lärmemissionen entlang der Kantonsstrasse, der Fassung des Strassenraumes im Zusammenhang mit der Transformation des Injecta-Areals sowie mit der erschliessungstechnischen Notwendigkeit.

5.10.2 Mischnutzungsgebiet beim ehemaligen Werkhof

Im REL wird im Bereich des alten Werkhofs die Grundlage für ein weiteres Gewerbegebiet gelegt. Ziel ist es, die zonenkonforme Um- und Weiternutzung des bestehenden Werkhofgebäudes zu Gewerbe-zwecken zu ermöglichen.

Abbildung 19: Ausschnitt rechtskräftiger und geänderter Bauzonenplan – Werkhofareal



Quelle: Teiländerung Werkhofareal, Porta+Partner (genehmigt am 28. September 2005)

Quelle: Ausschnitt Änderungsplan Bauzonen

Südlich des Werkhofareals befindet sich im rechtskräftigen Bauzonenplan ein Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone 2 (Teiländerung Werkhofareal/Kirchenareal vom 28. September 2005). Um die Umnutzung des ehemaligen Werkhofs zu ermöglichen, wird die Wohn- und Gewerbezone 2 in eine Wohn- und Arbeitszone 3 aufgezont (ÄP-Nr. 30) und gegen Norden erweitert (ÄP-Nr. 29).

Die westlich gelegene Wohnzone W2 (ÄP-Nr. 27) und die nachfolgende Dorfzone (ÄP-Nr. 28) werden bis zum Gässli ebenfalls in die Zone WA3 umgezont, damit in dem Gebiet flächendeckend die ES III gilt (Kantonsstrasse) und die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben wird. Durch die Umzonung soll zudem ein Anreiz für die Entwicklung der teilweise unternutzen oder brachliegenden Parzellen geschaffen werden. Die dreigeschossige Bauweise gliedert sich in diesem Gebiet in die bestehende Bebauung ein. Mit der Umzonung soll insbesondere auch einen Ersatz für die reinen Gewerbeflächen geschaffen werden, welche durch die angestrebten Mischnutzungen im Gebiet des ehemaligen Injecta-Areals reduziert werden.

5.11 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Teufenthal hat im Jahr 2023 eine Kommission für die Schulraumplanung und den Neubau der Turnhallen und Sportanlagen eingesetzt.

Die im rechtskräftigen Bauzonenplan bezeichneten Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind teilweise durch Wohn- und Mischnutzungen belegt und werden daher nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt. In der Gemeinde Teufenthal gibt es folgende Flächen an OeBA-Zonen:

- OeBA-Zone Schulhaus: Im Bereich der Schlossgasse und des Schulhausweges befinden sich Wohn- und Mischnutzungen, welche in der OeBA-Zone zonenfremd sind. Das Gebiet zwischen Schlossgasse und Schulhausweg wird somit nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt. Um diesen Umstand zu bereinigen, werden diese Parzellen inklusive der Parzelle 64 entsprechend der Dorfzone zugewiesen (ÄP-Nr. 32). Dadurch wird eine sachgerechte Weiterentwicklung des Bestands in diesem Quartier ermöglicht. Eine Teilfläche der Parzelle 982 wird der Grünzone zugewiesen (ÄP-Nr. 33). Die Parzelle mit den Schulhäusern auf der Parzelle 65 verbleibt in der OeBA-Zone. Gemäss der Kommission wird es auf der Parzelle 65 bei einem Turnhallenneubau zu eng für diverse Aussensportanlagen.
- OeBA-Zone Friedhof und Werkhof: Der Bedarf für die Fläche beim Friedhof ist nicht gegeben. Eine Teilfläche östlich des Friedhofs wird zu diesem Zweck ausgezont (ÄP-Nr. 47a und 47b). Eine weitere Umzonung findet im Bereich des Werkhofs statt, um die Liegenschaft gewerblich weiter nutzen zu können (ÄP-Nr. 29). Die Gemeinde kompensiert die Umzonung von OeBA-Zone in Wohn- und Mischzonen mit der Umzonung ÄP-Nr. 21. Auch wenn die neue OeBA primär das Ziel zur Sicherung der bestehenden Frei- und Grünflächen hat, bildet die Zone eine langfristige Reserve im zukünftigen Bedarfsfall. Die neue OeBA-Reserve liegt zudem räumlich näher an den an den übrigen öffentlichen Nutzungen. Somit verbleibt einzig der Friedhof in der OeBA-Zone.
- OeBA-Zone reformierte Kirche: Die im rechtskräftigen Bauzonenplan bezeichnete Spezialzone Dorfkern dient zwar für Bauten für das kulturelle Leben, für soziale, wirtschaftliche Aufgaben und Dienstleistungen im öffentlichen Interesse, lässt aber auch Wohnnutzungen zu. Sie kann daher nicht als eigentliche OeBA-Zone bezeichnet werden. Der Bereich der Spezialzone Dorfkern wird daher differenziert in Dorfzone und OeBA aufgeteilt. Die OeBA-Zone umfasst die reformierte Kirche und die bestehenden öffentlichen Freiflächen (Spielplatz, Treffpunkt, Spielwiese) gemäss ÄP-Nr. 21, während die für eine bauliche Entwicklung geeigneten Parzellen der Dorfzone zugewiesen werden (ÄP-Nr. 20). Die bestehenden Nutzungen innerhalb der Spezialbauzone Dorfkern entsprechen dem Zonenzweck der Dorfzone. Entlang der Dorfstrasse kann damit eine einheitliche Grundnutzung geschaffen werden. Gemäss der Kommission ist bei einer Realisierung eines Turnhallenneubaus im Gebiet der OeBA-Zone auf der Parzelle 65 die Erstellung einer Weitsprunganlage, 100 m Bahn, Kugelstossanlage und eines Fussballfeldes nur auf den Parzellen 749 und 672 möglich. Werden diese Parzellen ausgezont oder drastisch verkleinert, hat die Gemeinde keinen Handlungsspielraum mehr für zusätzliche Schulprovisorien oder Neubauten. Die Freiflächen südlich des Sportplatzes werden somit bis auf die beabsichtigte Auszonung beibehalten, da die Gemeinde einen Bedarf für einen Ausbau von schulischen Anlagen aufweist.

- OeBA-Zone Tennisplätze: Eine weitere Anpassung gibt es im Bereich der Anlagen des Tennisclubs, welche vollumfänglich der OeBA zugewiesen werden. Die Tennisplätze innerhalb der Parzellen 20 und 633 liegen gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan bereits innerhalb der OeBA-Zone. Die rechtskräftig innerhalb der Arbeitszone II liegenden Tennisplätze und Tennishalle innerhalb der Parzelle 507 werden infolge des Zonenzwecks und zur Vereinheitlichung der Grundnutzung ebenfalls der OeBA-Zone zugewiesen (ÄP-Nr. 6).

Abbildung 20: Ausschnitt Änderungsplan Bauzonen – OeBA-Zonen



Quelle: Ausschnitt Änderungsplan Bauzonen

Die verbleibenden und weitgehend überbauten Flächen der SD werden daher in die Dorfzone D umgezont, da die bestehenden Nutzungen gut dem Zonenzweck der Dorfzone entsprechen und so im Zentrum entlang der Dorfstrasse eine einheitliche Grundnutzung geschaffen wird.

5.12 Ausgleich von Planungsvorteilen – Mehrwertabgabe (§28a BauG)

5.12.1 Grundlagen und Umsetzung in der Gemeinde Teufenthal

Das Bundesgesetz über die Raumplanung RPG schreibt vor, dass Mehr- und Minderwerte, die sich aus einer raumplanerischen Massnahme ergeben, ausgeglichen werden müssen. Der Kanton Aargau regelt in § 28a ff. BauG und der Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) den Ausgleich von Planungsvorteilen. Die Minimalvorgabe des Gesetzes sieht eine Abgabe von 20% des planerischen Mehrwerts (Differenz des Grundstückwertes vor und nach der planerischen Massnahme) vor. Der Kanton Aargau sieht eine Abgabe nur für Einzonungen vor. Einzonungen gleichgestellt und daher ebenfalls abgabepflichtig sind Umzonungen innerhalb der Bauzone, wenn das Grundstück vor der

Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (OeBA).

Das Baugesetz lässt den Gemeinden den Spielraum offen, die Mehrwertabgabe auf maximal 30% zu erhöhen oder ebenfalls den Mehrwert bei Aufzonungen abzuschöpfen. Die Gemeinde Teufenthal belässt die Mehrwertabgabe bei der Minimalvorgabe des Baugesetzes und benötigt daher keine weiteren kommunalen Gesetzesgrundlagen.

Die Erträge fliessen je zur Hälfte dem Kanton und der Gemeinde zu und sind in einem Spezialfonds zu äufnen. Sie können gemäss § 6 MWAV für folgende Zwecke verwendet werden:

- a. *Entschädigung raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen,*
- b. *Massnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie namentlich Schaffung und Gestaltung öffentlicher Räume und Erholungsgebiete sowie Erhaltung und Entwicklung der Baukultur,*
- c. *Durchführung von Verfahren zur Erhöhung der Siedlungsqualität (wie Wettbewerbe, Testplanungen und Studienaufträge)*
- d. *Förderung des Bauzonenabtauschs*
- e. *bessere Nutzung brachliegender und ungenügend genutzter Flächen,*
- f. *Erhalt von Fruchtfolgeflächen und Bodenaufwertung,*
- g. *Freihaltung und Besucherlenkung an See- und Flussumfern sowie in Naturschutzgebieten,*
- h. *Förderung von Wohnschwerpunkten.*

Gemäss § 1 MWAV wird von der Verfügung einer Mehrwertabgabe abgesehen, wenn sie weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder die neu zonierte Fläche weniger als 80m² beträgt (Bagatellfälle) oder auf der gleichen Parzelle eine flächengleiche Umlagerung der Bauzone vorgenommen wird. Zudem wird gegenüber dem Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden keine Abgabe erhoben, sofern die betroffene Fläche einer öffentlichen Aufgabe dient.

Die Schätzung des planerischen Mehrwerts wird durch das kantonale Steueramt vorgenommen. Der festgesetzte Betrag wird im Grundbuch angemerkt und fällig, wenn die Ein- oder Umzonung «in Wert gesetzt wird»: Das heisst bei der Eingabe eines Baugesuches oder bei der Veräusserung des Grundstücks.

5.12.2 Erwarteter Ertrag aufgrund der vorgesehenen Änderungen am Bauzonenplan

In der revidierten Nutzungsplanung wurden sämtliche Änderungen am Bauzonenplan auf ihre Mehrwertabgaberelevanz überprüft. Eine Übersicht über die einzelnen mehrwertrelevanten Ein- und Umzonungen gibt die Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» im Anhang oder Kapitel 6.2. Die meisten mehrwertabgabepflichtigen Umzonungen betreffen Umzonungen von Liegenschaften, die rechtskräftig in der OeBA-Zone liegen und zukünftig in einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen werden.

In der Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht sind alle eingezonten Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG). Dies betrifft unter anderem die Umzonungen der OeBA-Zone in die Dorfzone im Bereich des Schulhauses oder der OeBA-Zone in die Wohn- und Arbeitszone 3 im Bereich des Werkhofareals. Weiter betrifft es auch die Umzonungen der altrechtlichen Uferschutzzone in die Wohnzone 3 im Gebiet Hubelmatt, da das Ausnutzungsmass auf die Fläche ausserhalb der neu festgelegten Gewässerraumzone übertragen werden kann. Die restlichen Planungsvorteile wie Aufzonungen und Umzonungen stellen vertragliche Mehrwertabschöpfungen dar.

Aufgrund der Schätzung des kantonalen Steueramts resultiert aus der Mehrwertabgabe ein Ertrag von CHF xxx, wovon die Hälfte, also CHF xxx der Gemeinde zusteht.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

5.12.3 Privatrechtliche Vereinbarung zum Ausgleich planerischer Mehr- und Minderwerte

Das kantonale Recht lässt den Gemeinden Spielraum offen, planerische Mehr oder Minderwerte auch auf vertraglicher Basis auszugleichen.

Die Gemeinde ist gemäss §4 BNO bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen und Umzonungen dazu verpflichtet, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Bei Planungsvorteilen aus Sondernutzungsplänen, die einen Mehrwert generieren, kann der Gemeinderat Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung führen.

Dies betrifft unter anderem die Transformation des Injecta-Areals (Umzonung von Industrie in Mischzonen). Weiter betrifft es die Aufzonungen des Gebiets an der Wynentalstrasse (WA2 in WA3), beim Werkhofareal (W2/WA2 in WA3) und mehreren Wohngebieten (W1 in W2).

Beim Abschluss der Verträge beachtet der Gemeinderat insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit. Die Gemeinde erlässt zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine entsprechende Richtlinie (Mehrwertabgabereglement parallel zur Nutzungsplanung).

5.13 Baupflicht

Gestützt auf § 28 i BauG haben die Gemeinden bei Einzonungen eine Frist festzulegen, in welcher ein neu eingezontes Grundstück überbaut werden muss (Baupflicht). Dies gilt in gleichem Sinne für sämtliche Umzonungen, welche einer Einzonung gleichkommen. Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Regelung ist es, Bauland seiner Bestimmung zuzuführen, nämlich der Überbauung. Jedoch sind auch Ausnahmen von der Baupflicht möglich, nämlich dann wenn Sie nicht zum eigentlichen Sinn und Zweck beiträgt. In diesem Sinne ist eine Baupflicht nicht angezeigt, wenn das Grundstück schon weitestgehend überbaut ist.

Für die folgenden Schlüssel- und Handlungsgebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden Baupflichten mit den folgenden Fristen zur Überbauung festgelegt:

- 5 Jahre: Brunnengasse, Alte Landstrasse
- 7 Jahre: Kirchweg, Rötliberger, Hubelmatt, Chrüz matt / Injecta, Schmittengasse

Die Schlüssel- und Handlungsgebiete mit den entsprechenden Baupflichten sind im Handlungsprogramm Innenentwicklung erläutert. Die Festlegung der Baupflicht ist eine Massnahme zur Mobilisierung der Kapazitäten.

In Teufenthal ist lediglich eine kleinflächige Einzonung vorgesehen (siehe ÄP-Nr. 26). Die Einzonung umfasst eine Fläche, welche bereits jetzt als Garten genutzt wird. Eine Baupflicht ist daher nicht angezeigt.

Ebenfalls sind die Flächen, welche von der OeBA in die Dorfzone oder WA3 umgezont werden (einer Einzonung gleichgestellte Umzonung) bereits überbaut. Daher kann ebenfalls auf die Baupflicht verzichtet werden.

5.14 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzonen durch die Gemeinde und ist insbesondere im Zusammenhang mit der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung. Ausserdem ist es für die Finanzplanung relevant.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die nötigen Schritte zur Erarbeitung bzw. Konkretisierung eines Erschliessungsprogramms nach Abschluss der vorliegenden Revisionsarbeiten einzuleiten.

5.15 Verkaufsnutzung

In der Gemeinde Teufenthal besteht heute ein Volgladen mit Post. Dieser liegt in der Dorfzone östlich des Schulhauses entlang der Dorfstrasse.

Gemäss der Bau- und Nutzungsordnung sind Verkaufsnutzungen in den folgenden Bauzonen vorgesehen:

- Dorfzone (§12): Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche
- Wohn- und Arbeitszonen (§14): Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche
- Arbeitszone II (§15): Verkaufsnutzungen im Direktverkauf mit vor Ort produzierten Waren und Güter (Fabrikladen) bis max. 500 m² Verkaufsfläche.

Das Injecta-Areal bietet aufgrund der Bahnhofsnähe attraktive Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Quartierladens. Aufgrund der beschränkten Verkaufsfläche ist eine Konkurrenzierung des bestehenden Dorfsentrums im Gebiet um den heute bestehenden Volgladen nicht absehbar. Denkbar ist, dass Einwohner der Quartiere Hubelmatt, Feldmatte und Chrüz matt ihre Einkäufe zum Einkauf nicht mehr das Auto nehmen, um an der Dorfstrasse einzukaufen, sondern vielleicht zu Fuss oder mit dem Fahrrad den Quartierladen konsultieren. Daraus wird die Relevanz des bestehenden Verkaufsladens jedoch nicht substantziell herabgesetzt.

In den Arbeitszonen sollen zukünftige Verkaufsnutzungen ausschliesslich im Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb in der Form eines Fabrikladens zugelassen werden (für bestehende Verkaufsgeschäfte gilt die Besitzstandsgarantie).

5.16 Landwirtschaft

In der Gemeinde Teufenthal sind momentan 9 direktzahlungsberechtigte Landwirtschaftsbetriebe tätig. Die Betriebsstandorte befinden sich alle ausserhalb des Siedlungsgebiets. Mit den Landwirten wurde ein runder Tisch durchgeführt, um allfällige Bedürfnisse für die Revision der Nutzungsplanung aufzunehmen. Da momentan keine Betriebe eine über die innere Aufstockung hinausgehende Entwicklung vorsehen, besteht kein Bedarf für eine Gesamtbetrachtung in Form einer Landwirtschaftlichen Planung. Die für die Landwirtschaft relevanten Aspekte werden nachfolgend beschrieben.

5.16.1 Standorte für neue landwirtschaftliche Bauten in der Landschaftsschutzzone

Gemäss der aktuellen Praxis werden die landwirtschaftlichen Hauptbetriebsstandorte innerhalb der Landschaftsschutzzone symbolisch bezeichnet («L»). In diesen bezeichneten Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft. Die frühere Praxis mit den symbolischen Aussparungen in der überlagerten Landschaftsschutzzone («Siedlungseier») wird durch diese neue Praxis abgelöst.

Tabelle 16 Beurteilung der Standorte für landwirtschaftliche Bauten in der Landschaftsschutzzone

Standort	Handlungsbedarf	Begründung
Bampf	Bezeichnen mit «L»	<ul style="list-style-type: none"> • «Siedlungsei» im rechtskräftigen Kulturlandplan • Entwicklung des Betriebs langfristig gesichert
Moos	Kein «L» notwendig	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt ausserhalb der Landschaftsschutzzone
Moos 1-3	Kein «L»	<ul style="list-style-type: none"> • Kein «Siedlungsei» im rechtskräftigen Kulturlandplan • Kein aktives landwirtschaftliches Gewerbe • wenig Potenzial für zukünftigen landwirtschaftlichen Hauptbetriebsstandort
Moos 4	Bezeichnen mit «L»	<ul style="list-style-type: none"> • «Siedlungsei» im rechtskräftigen Kulturlandplan • Potenzial für Hauptbetriebsstandort langfristig gesichert
Moos 7	Kein «L» notwendig	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt ausserhalb der Landschaftsschutzzone
Moos 8	Kein «L» notwendig	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt ausserhalb der Landschaftsschutzzone
Dürrenäscher strasse (Mühle)	Kein «L»	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsstandort liegt aufgrund Umsetzung LkB innerhalb der Landschaftsschutzzone • Die Liegenschaft gilt im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung nicht als aktiver Landwirtschaftsbetrieb • Mit Baugesuch BVUAFB.16.1326 wurde das Wohnhaus unter nicht-landwirtschaftlichem Titel umgebaut • Es werden hobbymässig Pferde gehalten.
Styget	Neu bezeichnen mit «L»	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsstandort liegt aufgrund Umsetzung LkB innerhalb der Landschaftsschutzzone • Entwicklung des Betriebs langfristig gesichert
Gratzihof	Kein «L» notwendig	<ul style="list-style-type: none"> • Liegt ausserhalb der Landschaftsschutzzone
Katzenhübel	Neu bezeichnen mit «L»	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Nutzung langfristig sichergestellt • Die verkehrliche Erschliessung wird durch ein Ausbauprojekt an der Hofzufahrt verbessert • Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt

Quelle: A+W

Im rechtskräftigen Kulturlandplan sind einige, aber nicht alle Betriebe in der Landschaftsschutzzone als Standorte für neue landwirtschaftliche Bauten ausgeschieden. Gestützt auf die aktuelle Situation und Zukunftsaussichten der Landwirtschaftsbetriebe wurde der Bedarf beurteilt (siehe Tabelle 16).

5.16.2 Zulässigkeit von temporären Witterungsschutzanlagen für Kulturen in der Landschaftsschutzzone

Die Bedarfsabklärung bei den Landwirten hat ergeben, dass mindestens ein Betrieb eine bestehende Obstanlage erweitern möchte. Aufgrund der Anforderungen des Marktes an die Qualität der Früchte werden zunehmend temporäre Abdeckungen zum Schutz der Früchte notwendig. Zusätzlich steigt aufgrund der häufigeren milden Winter das Schadenspotenzial durch Spätfrost. Zum wirksamen Schutz vor Spätfrost müssen die Kulturen vermehrt mit Abdeckungen geschützt werden können.

Die kantonale Praxis lässt zurzeit temporäre Witterungsschutzanlagen in der Landschaftsschutzzone während 3 Monaten zu. Je nach Kultur reichen die drei Monate nicht für einen umfänglichen Schutz der Früchte aus. Zudem bestehen teilweise Unklarheiten im Vollzug, wenn früh im Jahr bereits Abdeckungen zwecks Witterungsschutz notwendig wurden. Um mehr Flexibilität im Vollzug zu schaffen, wollte die Gemeinde in der revidierten BNO temporäre Abdeckungen während 6 Monaten zulassen. Diese wären jedoch auf das notwendige Mass zu beschränken gewesen und sollten einzig zum Schutz der Kulturen vor extremen Wetterverhältnissen dienen. Aufgrund des übergeordneten Rechtes konnte diese Verlängerung jedoch nicht auf Gemeindeebene umgesetzt werden (Genehmigungsvorbehalt des Kantons), weshalb die Frist bei drei Monaten belassen werden muss (vgl. §21 BNO).

5.16.3 Standorte für Intensivlandwirtschaft

Die Befragung der Landwirte hat ergeben, dass momentan kein Bedarf an der Festsetzung eines Entwicklungsstandortes Landwirtschaft (ESL) oder einer Intensivlandwirtschaftszone (gemäss Art. 18 RPG) besteht. Die Landwirtschaft befindet sich in einem stetigen Strukturwandel und auch die Marktlage für landwirtschaftliche Produkte unterliegt einem stetigen Wandel. Daher kann sich in Zukunft dennoch Bedarf an einer Intensivierung einzelner Landwirtschaftsbetriebe entwickeln. Die Gemeinde beabsichtigt, bei Bedarf die raumplanerischen Grundlagen für Intensivlandwirtschaftsbetriebe in einer separaten Teiländerung des Kulturlandplans zu schaffen. Gestützt auf ein konkretes Vorhaben können in einem separaten Verfahren sämtliche Interessen detailliert abgehandelt werden. Die Planbeständigkeit wird in diesem Punkt daher relativiert (siehe Abschnitt 8).

5.16.4 Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen werden durch den Kanton festgelegt und sind im Kulturlandplan im Orientierungsinhalt geführt. Die vorgesehenen Änderungen am Bauzonen- und Kulturlandplan beanspruchen keine Fruchtfolgeflächen. Durch die Auszonungen können jedoch neue Fruchtfolgeflächen ausgeschieden werden. Die Flächen sind bereits im revidierten Kulturlandplan als solche dargestellt.

5.17 Natur und Landschaft

5.17.1 Kommunale Naturschutzzonen

Gestützt auf das kommunale Naturschutzinventar wurden die bestehenden kommunalen Naturschutzgebiete überprüft. Aufgrund der Bestandesaufnahme, den neu bewerteten Potenzialen und der Abstimmung mit den übergeordneten Grundlagen wurden folgende Anpassungen an den Zonen vorgenommen:

Bezeichnung der Naturschutzzonen im Kulturlandplan und der BNO

Im rechtskräftigen Kulturlandplan sind die Naturschutzzonen in der BNO mit einem Ortsnamen bezeichnet. Das Schutzziel und die Bewirtschaftung wurden im zugehörigen Naturschutzreglement umschrieben.

Neu werden die Naturschutzzonen gemäss ihrer Ausprägung im Kulturlandplan bezeichnet. Die Naturschutzzonen wurden durch die Natur- und Landschaftsschutzkommission neu beurteilt und grösstenteils als Fromentalwiese eingestuft (extensiv genutzte, artenreiche Wiese). Die Ausnahmen bildet die NS Mühlmatt, welche als besonderer Pflanzenstandort den Schutz der lokalen Vegetation (Osterglocken) bezweckt. Neu soll die NS Katzenhübel als extensive Weide geschützt werden. Die NS Popolori soll wieder aufgewertet und beibehalten werden.

Die Schutzziele und Bewirtschaftung wird gemäss kantonaler Praxis direkt in der BNO umschrieben. Sofern ein Bewirtschaftungsvertrag mit dem Kanton vorliegt, gehen dessen Bestimmungen denjenigen der BNO vor. Zusätzlich liegen für die Naturschutzzonen auch kommunale Pflegeverträge vor, da einige Schutzgebiete durch nicht direktzahlungsberechtigte Personen bewirtschaftet werden.

Naturschutzzone (ehemaliger Steinbruch)

Die Teilfläche auf der Parzelle 47 wird aufgrund der peripheren Lage und eingeschränkter Bebaubarkeit ausgezont. In diesem Bereich ist ein ehemaliger Steinbruch vorhanden, welcher von ökologischem Wert und damit ein potenzielles Naturschutzobjekt ist. Die Fläche wird einer Naturschutzzone ausserhalb des Siedlungsgebiets zugewiesen.

Abbildung 21 Anpassung Naturschutzzone Katzenhübel



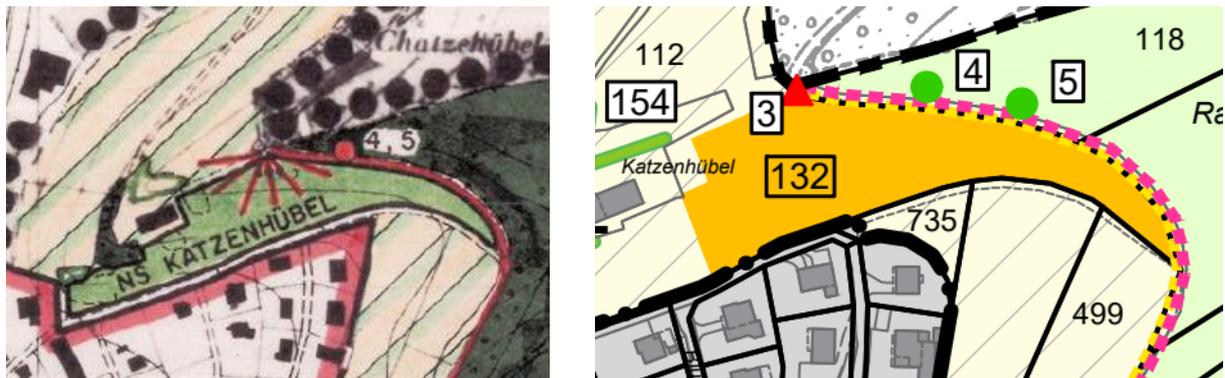
Links: Potenzielle Naturschutzzone im rechtskräftigen Kulturlandplan und Bauzonenplan; rechts: Angepasste Naturschutzzone im Entwurf Kulturlandplan

Quelle: rechtskräftiger Bauzonen- und Kulturlandplan, A+W AG

Naturschutzzone Katzenhübel

Aufgrund der schwierigen Bewirtschaftungsverhältnisse wird die Naturschutzzone Katzenhübel auf die wertvollen Bereiche reduziert. Die Naturschutzzone ist damit deckungsgleich mit der Fläche des kommunalen und kantonalen Pflegevertrages. Die Fläche wurde bereits vor Jahren als extensive Weide genutzt. Dabei hat sich der Pflanzenbestand nicht wesentlich verändert. Der Standort ist südexponiert und trocken, der Boden ist sandig und weist eine geringe Gründigkeit auf. Da unter diesen Voraussetzungen die Anforderungen einer extensiven Weide als Naturschutzfläche grösstenteils erfüllt werden, wird die Zone neu wieder als extensive Weide ausgeschieden. Damit kann dem Bedarf an nahen Weideflächen des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs entgegengekommen werden.

Abbildung 22 Anpassung Naturschutzzone Katzenhübel



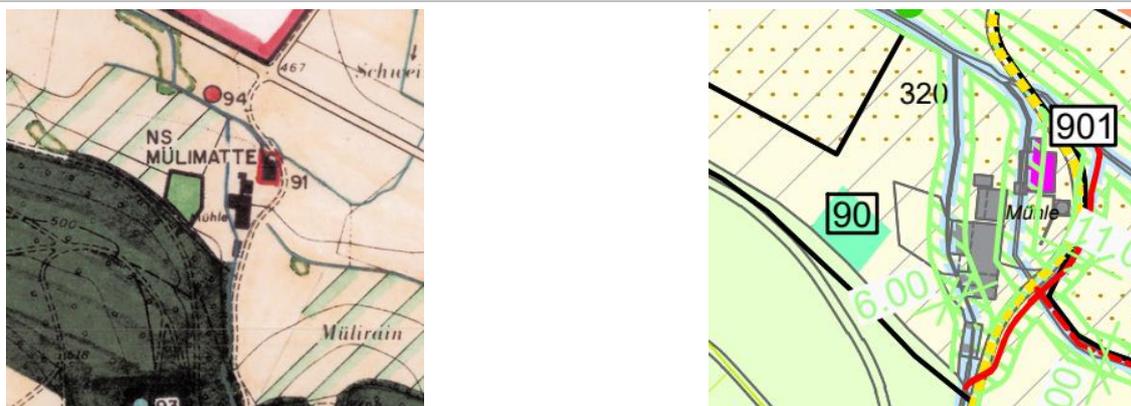
Links: Naturschutzzone Katzenhübel im rechtskräftigen Kulturlandplan; rechts: Angepasste Naturschutzzone im Entwurf Kulturlandplan

Quelle: rechtskräftiger Kulturlandplan, A+W AG

Naturschutzzone Mühlimatt

Die Abgrenzung der Naturschutzzone Mühlimatt (besonderer Pflanzenstandort) wird auf den schützenswerten Bereich begrenzt und ist deckungsgleich mit der Fläche des kommunalen Pflegevertrags.

Abbildung 23 Anpassung Naturschutzzone Mühlimatt



Links: Naturschutzzone Mühlimatt im rechtskräftigen Kulturlandplan; rechts: Angepasste Naturschutzzone im Entwurf Kulturlandplan

Quelle: rechtskräftiger Kulturlandplan, A+W AG

Naturschutzzone Popolori

Die Überprüfung der Qualität der NS Popolori hat ergeben, dass deren Schutzwürdigkeit momentan zwar nicht mehr gegeben ist, jedoch beherbergt die Naturschutzzone aufgrund ihrer Lage und der Topologie ausgezeichnete Voraussetzungen für eine schutzwürdige Wiese. Mit einer gezielten Bewirtschaftungsänderung und weiteren Aufwertungsmassnahmen wird diese als Fromentalwiese aufgewertet.

Abbildung 24 Naturschutzzone Popolori



Links: Naturschutzzone Popolori im rechtskräftigen Kulturlandplan; rechts: Angepasste Naturschutzzone im Entwurf Kulturlandplan

Quelle: rechtskräftiger Kulturlandplan, A+W AG

Prüfen neuer Naturschutzzonen

Die Aufnahme neuer Naturschutzzonen wurde sowohl mit der Natur- und Landschaftsschutzkommission als auch mit den Landwirten diskutiert. Aufgrund der aktuellen Landwirtschaftspolitik ist zurzeit jedoch kein Anlass für neue Naturschutzzonen gegeben. In Teufenthal sind eine hohe Anzahl Flächen Bestandteil von kantonalen Bewirtschaftungsverträgen und werden bereits extensiv bewirtschaftet. Viele der Flächen weisen teilweise hohe Qualitäten auf (QII). Da im Rahmen des Planungshorizonts des revidierten Kulturlandplans nicht von einem Paradigmenwechsel in der Direktzahlungspolitik auszugehen ist, ist der mittel- bis langfristige Schutz der Vertragsflächen sichergestellt.

5.17.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone ist der Grundnutzung überlagert. Sie wurde in ihrem Ausmass aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen und an die neuen Waldgrenzen angepasst. Südlich der Dürrenäscherstrasse wurde die kommunale Landschaftsschutzzone bis an die Strasse erweitert, um die im Richtplan festgesetzte Landschaft von kantonalen Bedeutung LkB im Kulturlandplan umzusetzen.

5.17.3 Wildtierkorridor

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist der Wildtierkorridor AG 07 Gränichen auf Gemeindegebiet von Teufenthal grösstenteils durch eine überlagerte Landschaftsschutzzone und Naturschutzgebiete umgesetzt. Eine Ausscheidung des Wildtierkorridors als überlagerte Schutzzone und mit der BNO-Bestimmung gemäss Muster-BNO (A 3.4.5) im Gebiet Katzenhübel wurde geprüft. In Abstimmung mit der Ausscheidung des Wildtierkorridors in der Gemeinde Gränichen wurde jedoch auf eine eigene überlagerte Schutzzone verzichtet. Die im revidierten Kulturlandplan bezeichneten Schutzzonen und Naturobjekte tragen zur Sicherung der Vernetzungsachse bei.

5.17.4 Schutz der Hochstammobstbestände

Die rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung wird unter §26 Abs. 5 der Erhalt des Bestandes an freistehende Hochstammobstbäumen als Ziel definiert. Die Gemeinde unterstützt zudem Massnahmen zur Förderung von Neuanpflanzungen.

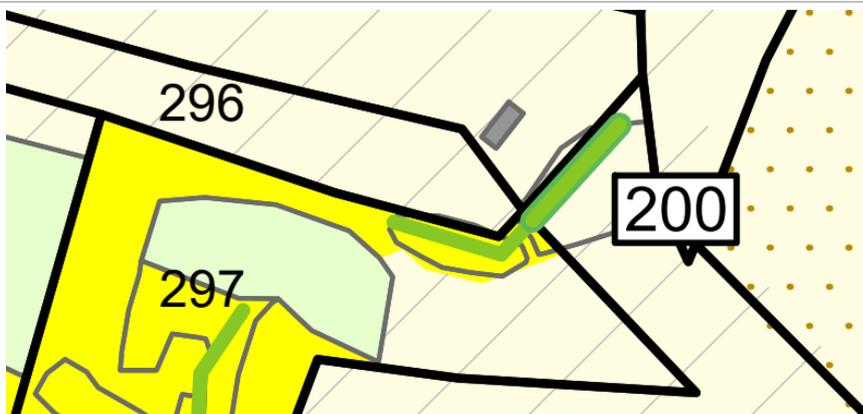
Der bestehende Schutz wird im gleichen Umfang im neuen Kulturlandplan übernommen. Das heisst, dass abgehende Bäume durch eine Neupflanzung ersetzt werden müssen. Die Pflege von Hochstammobstbäumen sowie die Ernte sind jedoch sehr arbeitsintensiv. Daher sollen neu auch ökologisch wertvolle Feldbäume als Ersatzpflanzungen zulässig sein.

Auf eine örtliche Bezeichnung der einzelne Hochstammobstbäume im Kulturlandplan wird bewusst verzichtet. Da der Bestand als Ganzes und somit nicht einzelne Bäume ortsgebunden geschützt sind, müssen Ersatzpflanzungen auch nicht an der gleichen Stelle vorgenommen werden. Dadurch können Bäume, welche ein Bewirtschaftungshindernis darstellten an geeigneter Stelle im Umfeld ersetzt werden. Ausnahme bilden die geschützten Einzelbäume, welche im kommunalen Naturschutzinventar explizit als Objekt geführt sind. Diese sind im Falle eines Abgangs am gleichen Ort zu ersetzen.

5.17.5 Hecken

Für die Revision der Nutzungsplanung wurde durch die Natur- und Landschaftsschutzkommission die Lage und der Zustand sämtlicher im rechtskräftigen Kulturlandplan erfassten Hecken überprüft. Grundsätzlich sollen sämtliche Hecken innerhalb und ausserhalb Baugebiet geschützt werden. Jedoch werden innerhalb des Gewässerraums und von Naturschutzzonen die Hecken nicht als Schutzobjekte definiert, sondern lediglich im Orientierungsinhalt aufgeführt. Diese Hecken sind bereits durch die jeweiligen Schutzbestimmungen und Nutzungsbeschränkungen bereits genügend geschützt (vgl. Beispiel in Abbildung 25).

Abbildung 25 Hecken; Darstellungsbeispiel Genehmigungs- bzw. Orientierungsinhalt



Schmale hellgrüne Linie über gelber Grundnutzungsfläche: Heckenobjekt mit Orientierungsinhalt

Schmale hellgrüne Linie mit dunkelgrüner Umrandung: Heckenobjekt mit Genehmigungsinhalt

Gewisse Hecke existieren nicht mehr oder liegen neuerdings innerhalb des Waldareals. Sie werden nicht mehr als Hecken aufgeführt.

Mit Ausnahme der Objekte auf den Parzellen 53, 125, 152 und 982 sind alle Hecken ausserhalb der Bauzone. Im Kulturlandplan stellen alle Naturobjekte mit Nummern 150 bis 163 und von 166 bis 200 Hecken bzw. Feld- und Ufergehölze dar. Der sachgemässe Unterhalt vieler Hecken ist durch kantonale Pflegeverträge sichergestellt.

In der BNO wird mit §25 Abs. 3 ein Passus verankert, dass innerhalb der Bauzone in begründeten Fällen Hecken verschoben werden dürfen, wenn der Ersatz in gleichem Umfang und auf der gleichen

Parzelle geschaffen wird. Als begründeter Fall gilt insbesondere, wenn die Lage der Hecke eine sinnvolle Erschliessung oder Bebauung einer Parzelle verhindert. Die Ausnahme soll verhindern, dass für die Verschiebung einer Hecke eine Teiländerung des Bauzonenplans erforderlich wird und möglicherweise die Innenentwicklung hemmt.

5.18 Wald

5.18.1 Waldgrenzen

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Kanton Aargau die statischen Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der Waldgrenzen gelten somit rechtlich nicht als Wald. Die Waldgrenzen wurden in einem separaten Verfahren festgelegt. Die im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten Waldflächen entsprechen den rechtskräftig festgesetzten Waldgrenzen.

5.18.2 Naturschutzzone Wald

Der kantonale Richtplan setzt im Gebiet Stygetfeldhölzli ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) fest. Diese wird entsprechend im Kulturlandplan als Naturschutzzone Wald (§ 22 BNO) umgesetzt. Ziel ist der Erhalt und die Förderung der besonderen Waldstrukturen als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Waldbestand ist auf natürliche Art zu verjüngen und einheimische, standorttypische Baumarten sind zu fördern.

5.18.3 Altholzinseln

Auf dem Gemeindegebiet von Teufenthal sind in den Gebieten Tannholz und Ristel je eine Altholzinsel ausgeschieden. Diese bilden Vernetzungstrittsteine zwischen den grossen Naturwaldreservaten im Kanton. Ziel ist es, dass in den bezeichneten Waldflächen von menschlichen Eingriffen unbeeinflusste Alterungs- und Zerfallsprozesse ablaufen können. Damit entstehen Lebensräume, insbesondere für diejenigen Tier- und Pflanzenarten, die auf alte und absterbende Bäume sowie auf totes Holz angewiesen sind. Der Nutzungsverzicht ist ab dem 1.1.2018 vertraglich auf 50 Jahre gesichert.

Es gilt zu erwähnen, dass die Flächen weiterhin frei zugänglich sind. Zudem dürfen aktuell vorhandene Infrastrukturen wie Brunnen, Bänke, Quellfassungen, Leitungen, Wege, Gewässer etc. bestehen bleiben und dürfen weiterhin gepflegt und ersetzt werden. Bäume welche eine Gefahr darstellen dürfen zudem gefällt werden.

5.19 Umwelt und Naturgefahren

5.19.1 Revitalisierung Dorfbach

Der Dorfbach ist neben der Wyna der grösste Bach Teufenthals und quert seit der Erstellung der Kantonsstrasse in den 1960er Jahren das Dorf mehrheitlich eingedolt unterhalb der Dorf- bzw. der Dürrenäscherstrasse (K250). Gemäss dem eidgenössischen Gewässerschutzgesetz GSchG Art. 38 besteht eine Offenlegungspflicht für sämtliche Gerinne. Die Prüfung einer möglichen Offenlegung wird im Rahmen eines Strassensanierungsprojektes der Kantonsstrasse zwingend vorzunehmen sein, da neben dem bestehenden Bachgerinne auch diverse Zuleitungen betroffen wären. Insofern soll unter Berücksichtigung dieser Offenlegungspflicht der Raum für eine künftige Offenlegung und Aufwertung des Dorfbachs und der Seitenbäche frühzeitig im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision gesichert werden. Die Raumsicherung erfolgt mit der Festlegung des Gewässerraumes.

Als Basis für die Festlegung des Gewässerraumes wurde unter Mitwirkung der kantonalen Fachstelle Wasserbau eine Konzeptstudie erarbeitet (Anhang A.6 Konzeptstudie Revitalisierung Dorfbach). Die Studie betrachtet prioritär Ausdolungen und Revitalisierungen des Dorfbaches im Abschnitt zwischen Friedhof und dem Kreisel Bahnhof.

Mit der Öffnung des Dorfbaches und der Realisierung eines grünen Bandes durch das Baugebiet sollen das Ortsbild der Gemeinde massgeblich aufgewertet, die Lebensqualität und Attraktivität der Dorfzone verbessert und die Erleubarkeit des Baches insbesondere für Kinder ermöglicht werden.

Abbildung 26 Beispielhafte Gerinneführung mit kontrolliertem Abflussvolumen



Quelle: ALG

Die Studie zeigt, dass die technische Machbarkeit eines offen geführten Gerinnes entlang der Dorfstrasse gegeben ist. Das Potenzial für die Aufwertung des Strassenraums durch die Wiederherstellung einer abschnittsweise offenen Bachführung ist enorm. Die Synergie mit der Sanierung der Kantonsstrasse und der Erneuerung der Kanalisation soll genutzt werden.

5.19.2 Gewässerraum

Rechtliche Grundlage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum (Richtwerte Gewässerraumbreiten, Hinweis auf Wasserwerkskanäle) um.

Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest. Für eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls einen Gewässerraum festzulegen. Für die Umsetzung sind die genaue Lage der eingedolten Bachleitung und ihr Kaliber zu bestimmen.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der

auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

Einschränkungen im Gewässerraum

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV, extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Art. 41 a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV).

Umsetzung in der Teufenthal

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Teufenthal richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG), den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung für die Nutzungsplanung vom April 2022 sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom November 2022. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche, für welche ebenfalls ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind.

- Als Datengrundlagen in der Teufenthal für die räumlich konkrete Umsetzung der Gewässerräume dienen insbesondere die Daten der Amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung), der Abwasserkataster und der Drainageplan der Abteilung Landwirtschaft. Des Weiteren dienen Orthofotos (Schächte), der Bachkataster, die Fachkarte Gewässerraum und die Karte Ökomorphologie für die Umsetzung. Der kantonale Bachkataster als massgebendes Inventar der öffentlichen Gewässer wird zusätzlich orientierend dargestellt. Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite ist die jeweilige Breite einer Gewässerraumzone gemäss Art. 41a GSchV zu ermitteln. Als Grundlage für die Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerräume“ des Kantons. In Teufenthal weisen gemäss der Fachkarte Gewässerraum insbesondere die Gewässer Wyne und der Dorfbach eine natürliche Gerinnesohle von mehr als 2 m auf. Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Es sind Abschnitte zur Verifikation zu wählen, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist.
- Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von 0.5 - 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der

Gerinnesohlebreite und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m. Bei sehr kleinen Bächen ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 50 cm kann auf einen Gewässerraum verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite gilt beidseitig ab Uferlinie der Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 6 m.

- Für eingedolte Bäche innerhalb und ausserhalb der Bauzonen setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. Für die Umsetzung müssen die genaue Lage der Bachleitung und ihr Kaliber bestimmt werden. Da Lage und Kaliber aller Bachleitungen verifiziert werden können, wird auf eine symbolische Umsetzung von eingedolten Bächen gemäss Arbeitshilfe verzichtet. Ein Gewässerraum wird somit für sämtliche Eindolungen Dorfbach (teilweise), Moosbächli/Ristel, Hofmatt/Grazibode/Stägmatt sowie teilweise Nidetal/Wald und Steinenbergbach festgelegt. Das Kaliber und der Verlauf der eingedolten Gewässer wurden anhand der Amtlichen Vermessung, des Abwasserkatasters und Drainageplans der Abteilung Landwirtschaft verifiziert.
- Bei Ober- und Unterwasserkanälen bei Wasserkraftwerken sowie Entwässerungskanälen und -gräben kann auf die Umsetzung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und ein künstlich angelegtes Gewässer (z.B. Wasserwerkskanal) keine besondere ökologische Bedeutung aufweist oder keine Hochwassergefährdung verursacht. Es wird aber empfohlen, zum Schutz des Kanalbauwerks entweder eine Gewässerraumzone mit zweckmässiger Breite oder einen Abstand für Bauten und Anlagen umzusetzen. In der Gemeinde Teufenthal wird für den vorhandenen Mülikanal aufgrund der Hochwassergefährdung einen Gewässerraum ausgeschieden.
- Bei Fliessgewässern vollständig im Wald oder entlang einer Waldfläche kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41a, Abs. 5 GSchV). Der Schutz dieser Flächen im Wald wird durch die Waldgesetzgebung sowie weitere Vorschriften gemäss Raumplanungs- und Baugesetzgebung gewährleistet. In der Gemeinde Freienwil wird dies dementsprechend umgesetzt, wobei der Gewässerraum überall dort dargestellt wird, wo dieser entlang einer Waldfläche innerhalb der Landwirtschaftsflächen liegt. Der Verzicht des Gewässerraumes wird im Plan als überlagernde Linie im Genehmigungsinhalt dargestellt.

Die der Grundnutzung überlagernden Gewässerraumzonen von sämtlichen offenen und eingedolten Gewässern werden flächenhaft, räumlich konkret, in der Regel symmetrisch auf die Bachachse und vermasst in den Nutzungsplänen (Bauzonen- und Kulturlandplan) umgesetzt.

Gewässerraum der Wyna

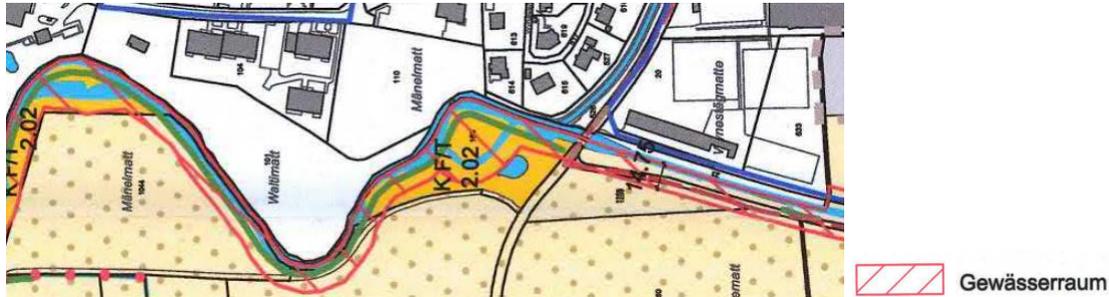
Die Abteilung für Landschaft und Gewässer ALG des Kantons Aargau hat in Teufenthal im Rahmen des abgebrochenen Gestaltungsplanverfahrens «Hubelmatt» die natürliche Sohlenbreite der Wyna bestimmt. Die Wyna würde demzufolge in ihrem natürlichen Zustand eine Sohlenbreite von gut 10 m aufweisen. Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 bis 15 m Breite kommt das Berechnungsmodell des Bundes zum Tragen, bei welchem der Gewässerraum mit der 2.5-fachen Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7 m berechnet wird. In Teufenthal wird für die Wyna von einer Gewässerraumbreite von 32 m ausgegangen.

Die Festlegung der Gewässerraumzone für die Wyna entlang der Gemeindegrenze von Unterkulm ist mit dem Gewässerraum in der Gemeinde Unterkulm abzustimmen (siehe Abbildung 27). Die Nutzungsplanung in Unterkulm wurde bereits revidiert und vom Regierungsrat genehmigt. Der Gewässerraum ist in diesem Abschnitt provisorisch mit 14.75 m ab Gemeindegrenze bemessen. Die definitive Festlegung des Gewässerraums in Unterkulm findet nach der Umsetzung des Revitalisierungsprojekts der Wyna statt. Für eine ausgeglichene Ausscheidung zwischen beiden Gemeinden sowie der

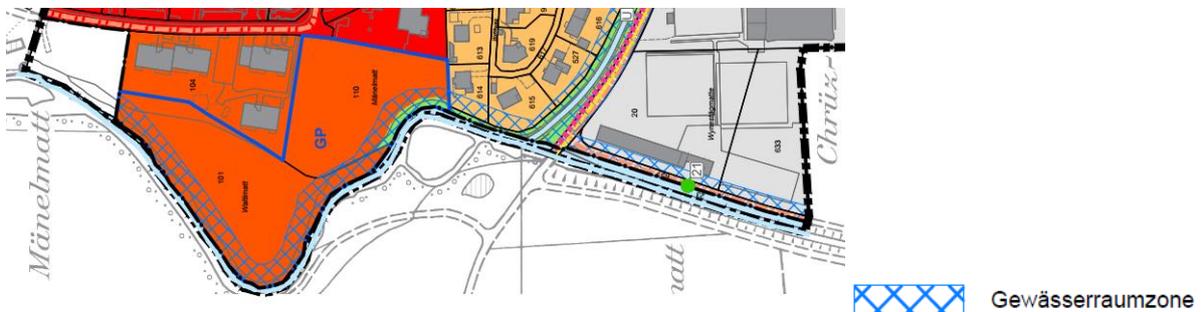
Bauzonen auf Teufenthaler Boden und dem Kulturland auf Unterkulmer Boden wird der Gewässerraum ebenfalls mit 14.75 m ab Gemeindegrenze bemessen, was einer Gesamtbreite von 29.5 m ergibt. Dieses Vorgehen wurde mit den zuständigen Kantonalen Fachstellen abgesprochen.

Abbildung 27 Festlegung Gewässerraum Wyna: Abschnitt Schmittengasse

Rechtskräftiger Kulturlandplan Gemeinde Unterkulm



Entwurf Bauzonenplan Gemeinde Teufenthal



Quelle: Planar AG (KLP Unterkulm) / A + W AG (BZP Teufenthal)

Dorfbach: Abschnitt entlang Schmittengasse

Im Bereich des Dorfbaches ab der Wynentalstrasse bis zur Mündung in die Wyna beträgt der Gewässerraum gemäss Fachkarte Gewässerraum 19 bis 22 m. Die Breite der Gerinnesohle beträgt durchschnittlich ca. 3.0 m. Mit einer Bemassung von 6 m ab Gerinnerand beläuft sich der Gewässerraum auf 14.5 m.

Gemäss der Revitalisierungsplanung des Kantons ist eine ökologische Aufwertung dieses Abschnittes des Dorfbaches vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Erschliessungsstrasse (Schmittengeweg) sowie der Eigentumsverhältnisse beschränken sich die Massnahmen für die Revitalisierung auf die ausgeschiedene Gewässerparzelle. Die Vision der zuständigen kantonalen Fachstelle Wasserbau einer umfassenden Neuausrichtung der Gewässersituation mittels Aufweitung des Bachraumes durch Verschiebung der Schmittengasse und damit auch der Wynabrücke gegen Süden in die benachbarten Parzellen wird seitens Planungskommission und Gemeinderat in Bezug auf die Verhältnismässigkeit kritisch hinterfragt. Die Durchfahrtsstrasse Schmittengasse soll in der bestehenden Funktionalität beibehalten werden.

Dorfbach: Abschnitt Schmittengasse bis Kreisel Bahnhof

Der Abschnitt des Dorfbaches zwischen der Schmittengasse und dem Kreisel Bahnhof bis und mit der Parzelle 44 ist eingedolt und befindet sich ausserhalb des Revitalisierungsperimeters des Dorfbaches. Gemäss der Amtlichen Vermessung ist das Eindolungsbauwerk ca. 3.0 m breit. Unter Berücksichtigung der Breite der Eindolung von 3 m und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für diesen Abschnitt auf eine Breite von 15.0 m festgelegt.

Dorfbach: Revitalisierungskonzept Abschnitt Kreisel Bahnhof bis Friedhof

Für den Dorfbach liegt ein Revitalisierungskonzept vom April 2023 vor. Basierend auf dem Gewässerschutzgesetz GSchG Art. 38 (Offenlegungspflicht) soll für den Dorfbach vorrausschauend im Siedlungsgebiet von Teufenthal der Raum für eine zukünftige Offenlegung des Dorfbaches gesichert werden. Im Rahmen einer Konzeptstudie wurde die technische Machbarkeit für abschnittsbezogene Ausdolungen und Gewässerrevitalisierung des Dorfbaches zwischen Friedhof und Kreisel Bahnhof geprüft. Der neue festgelegte Gewässerverlauf dient als Basis für die Gewässerraumfestlegung in der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung.

Der Gewässerraum innerhalb des Revitalisierungspereimeters des Dorfbaches wird unter Berücksichtigung der Fachkarte Gewässerraum und in Absprache mit der zuständigen kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements BVU auf 14.5 m angenommen und in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. Davon verbleiben 6 m des Gewässerraums innerhalb der Strasse und 8.5 m des Gewässers können ab Strassenparzelle offen ausgestaltet werden. Diese Breite reicht für einen naturnahen Ausbau des neuen Bachlaufes aus.

Im Bereich der Abzweigung Brunnengasse wird der Gewässerraum innerhalb der Strassenquerung breiter ausgeschieden, um eine Optimierung der Querungsstelle in einer weiteren Projektierungsphase offen zu behalten.

Dorfbach: Abschnitt zwischen Friedhof bis Fozematte im Kulturland

Im offen geführten und teils eingedolten Abschnitt zwischen Friedhof und dem Gebiet Fozematte ist der Gewässerraum mit 14.5 m angegeben. Im Teilabschnitt Friedhof bis vor der Mühle ist das Gewässer stark verbaut und weist eine Gerinnesohlenbreite von durchschnittlich ca. 2.10 m auf. Im anschließenden Teilabschnitt Mühle bis zur Fozematte ist das Gewässer wenig beeinträchtigt und weist ein Gerinnesohlenbreite von durchschnittlich ca. 1.50 m auf. Basierend auf dem naturnahen und unverbauten Gewässerabschnitt mit einer Gerinnesohlenbreite von durchschnittlich 1.50 m wird die Breite des Gewässerraums für den Abschnitt zwischen Friedhof und dem Gebiet Fozematt auf einheitlich 11 m festgelegt.

Der Dorfbach im Abschnitt Friedhof bis auf Höhe der Parzelle 322 soll revitalisiert werden. Die Festlegung der Breite des Gewässerraums von 11 m gemäss §127 BauG wird stattdessen in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zur Raumsicherung auf 23 m festgelegt. In diesem Zusammenhang soll der Bachverlauf entlang der Parzellengrenze 320 angepasst und neu entlang der Parzellengrenzen 320 und 321 geführt werden.

Dorfbach: Abschnitt zwischen Fozematte bis Bodematte im Kulturland

Im Gewässerabschnitt des Dorfbachs zwischen den Gebieten Fozematte und Bodematte bis zur Gemeindegrenze zu Dürrenäsch ist der Gewässerraum mit stark schwankenden Breitenangaben zwischen 12.5 bis 17 m angegeben. Die durchschnittliche Gerinnesohlenbreite in den wenig beeinträchtigten und naturnahen Abschnitten beträgt durchschnittlich knapp 2.0 m, weshalb die Breite des Gewässerraums auf 11 m gemäss §127 BauG festgelegt wird. Der Gewässerraum wird jedoch nur dort festgelegt, wo dieser innerhalb des Kulturlandes zu liegen kommt.

Der Gewässerraum für die dazwischenliegenden Eindolungen werden analog dem Gewässerraum von 11 m für die offenen Abschnitte identisch festgelegt, da diese als Bachdurchlass bei Strassen oder Feldwegen dienen.

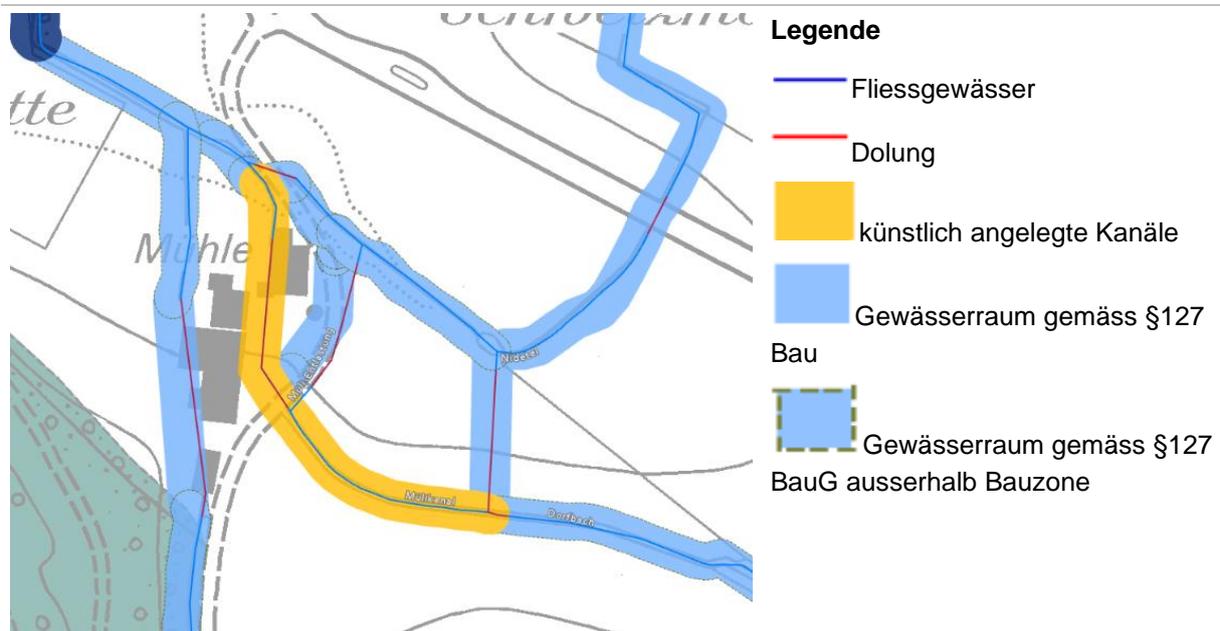
Gewässerraum von künstlich angelegten Gewässern (Mülkanal, Müli-Entlastung)

Der Mühlekanal ist in der Fachkarte Gewässerraum als künstlich angelegter Kanal ausgeschieden. Gemäss §127 BauG Abs 1^{bis} muss für künstliche Gewässer keinen Gewässerraum ausgeschieden werden, wenn diese ohne besondere ökologische Bedeutung sind. Aufgrund der kantonalen Rechtsprechung muss ein Verzicht gut begründet sein (Suhrer Gerichtsurteil). Im tatsächlichen Zustand

kann beim offen verlaufenden Abschnitt des Mülikanals davon ausgegangen werden, dass der ökologische Wert gegeben ist, so dass ein Gewässerraum ausgeschieden wird. Mit einer potenziellen zukünftigen Öffnung der Müli-Entlastung (als natürlicher Bach kategorisiert) könnte zudem eine durchgehend offene Bachführung des Dorfbaches erreicht werden. Dies spricht ebenfalls für die Ausscheidung eines Gewässerraumes.

Für den eingedolten Abschnitt des Mülikanals wird ein Gewässerraum festgelegt. Bei diesem kann im Ist-Zustand zwar von einem geringen ökologischen Wert ausgegangen werden, jedoch wird aufgrund der Hochwassergefährdung ein Gewässerraum ausgeschieden. Unter Berücksichtigung der Breite der Eindolung von 1 m und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für diesen Abschnitt auf eine Breite von 13.0 m festgelegt. Für die Müli-Entlastung wird ein Gewässerraum von 12.60 m Breite ausgeschieden (Bachleitung 60 cm, beidseitige Uferstreifen von je 6 m).

Abbildung 28 Gewässerraum im Bereich des Mülikanals / Müli-Entlastung



Quelle: AGIS, Fachkarte Gewässerraum, Zugriff 03.04.2023

Nidetel und Wald 1 und 2

Das Gewässer Nidetel mit seinen Zuflüssen Wald 1 und Wald 2 ist gemäss der Fachkarte Ökomorphologie mehrheitlich naturnah und liegt mehrheitlich im Wald. Die Gewässer weisen gemäss der Amtlichen Vermessung eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 50 cm auf, weshalb auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden kann. Im Zusammenhang mit der Ausscheidung eines Gewässerraums für die Dolungen und dem Revitalisierungsprojekt Nidetel werden die anderen offenen Abschnitte bei der Ausscheidung eines Gewässerraums mitberücksichtigt. Die Breite des Gewässerraums für diese Abschnitte wird einheitlich auf 11 m gemäss §127 BauG festgelegt. Der Gewässerraum wird jedoch nur dort festgelegt, wo dieser innerhalb des Kulturlandes zu liegen kommt.

Der Nidetel im Abschnitt Dorfbach bis zur Alte Landstrasse soll revitalisiert werden. Die Festlegung der Breite des Gewässerraums von 11 m gemäss §127 BauG wird stattdessen in Absprache mit den kantonalen Fachstellen zur Raumsicherung auf 13.50 m festgelegt.

Der Leitungsverlauf und das Kaliber des eingedolten Abschnitts des Gewässers Nidetel kann anhand des Abwasserkatasters der Zbinden GEO AG verifiziert werden. Das Kaliber der Bachleitung beträgt 25 cm. Unter Berücksichtigung der Breite der Bachleitung von 25 cm und einem beidseitigen

Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für diesen Abschnitt auf eine Breite von 12.25 m festgelegt.

Ristel und Moosbächli

Die Gewässer Ristel und Moosbächli sind gemäss der Fachkarte Ökomorphologie naturnah bis wenig beeinträchtigt. Das Gewässer Ristel liegt teilweise im Wald. Die Gewässer weisen gemäss der Amtlichen Vermessung eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 50 cm auf, weshalb auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden kann. Im Zusammenhang mit der Ausscheidung eines Gewässerraums für die Dolungen und dem Revitalisierungsprojekt Nidetal werden die anderen offenen Abschnitte bei der Ausscheidung eines Gewässerraums mitberücksichtigt. Die Breite des Gewässerraums für diese Abschnitte wird einheitlich auf 11 m gemäss §127 BauG festgelegt.

Die Leitungsverläufe und das Kaliber der eingedolten Abschnitte der Gewässer Ristel und Moosbächli können anhand des Abwasserkatasters der Zbinden GEO AG verifiziert werden. Das Kaliber der Bachleitungen beträgt jeweils 25 cm. Unter Berücksichtigung der Breite der Bachleitung von 25 cm und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für die beiden Eindolungen auf eine Breite von 12.25 m festgelegt. Der Gewässerraum für das Gewässer Ristel wird jedoch nur dort festgelegt, wo dieser innerhalb des Kulturlandes zu liegen kommt.

Hofmatt, Grazibode 1 und Stägmatt

Leitungsverläufe und Kaliber der eingedolten Gewässer Hofmatt, Grazibode und Stägmatt können anhand des Drainageplans «Drainage im Styget» der Abteilung Landwirtschaft des Kantons Aargau und der Amtlichen Vermessung verifiziert werden. Die offen geführten Abschnitte der Gewässer Hofmatt und Grazibode liegen im Wald, weshalb für diese keinen Gewässerraum ausgedehnt wird.

Das Kaliber der Bachleitung des Gewässers Grazibode bis zum Gewässer Stägmatt und des Gewässers Stägmatt beträgt jeweils 70 cm (Amtliche Vermessung). Unter Berücksichtigung der Breite der Bachleitung von 70 cm und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für die beiden Eindolungen auf eine Breite von 12.70 m festgelegt.

Das grösste Kaliber der Bachleitungen der Gewässer Hofmatt und Grazibode ab dem Gewässer Stägmatt beträgt jeweils 20 cm. Unter Berücksichtigung der Breite der Bachleitung von 20 cm und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für die beiden Eindolungen auf eine Breite von 12.20 m festgelegt.

Steinbergbach und Chilchwegacher

Für den Steinbergbach gibt es zur Verlegung und Offenlegung eine Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen vom 17. Juli 2020 (BVUAFB.16.1326). Basierend auf der neuen Situation wird die Umsetzung des Gewässerraums für den Steinbergbach berücksichtigt.

Die beiden Gewässer Steinbergbach und Chilchwegacher sind grösstenteils naturnah und liegen vorwiegend im Wald. Die offenen Abschnitte beider Gewässer weisen eine durchschnittliche Gerinnesohlenbreite von rund 1 m auf. Die Breite des Gewässerraums für die beiden Gewässer wird auf 11 m gemäss §127 BauG festgelegt. Der Gewässerraum wird jedoch nur dort festgelegt, wo dieser innerhalb des Kulturlandes zu liegen kommt.

Der Leitungsverlauf und das Kaliber des eingedolten Abschnitts des Steinbergbachs kann anhand der Amtlichen Vermessung verifiziert werden. Das Kaliber der Bachleitung beträgt 60 cm. Unter Berücksichtigung der Breite der Bachleitung von 60 cm und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m ab Innenkante des Eindolungsbauwerks wird der Gewässerraum für die Eindolung auf eine Breite von 12.60 m festgelegt.

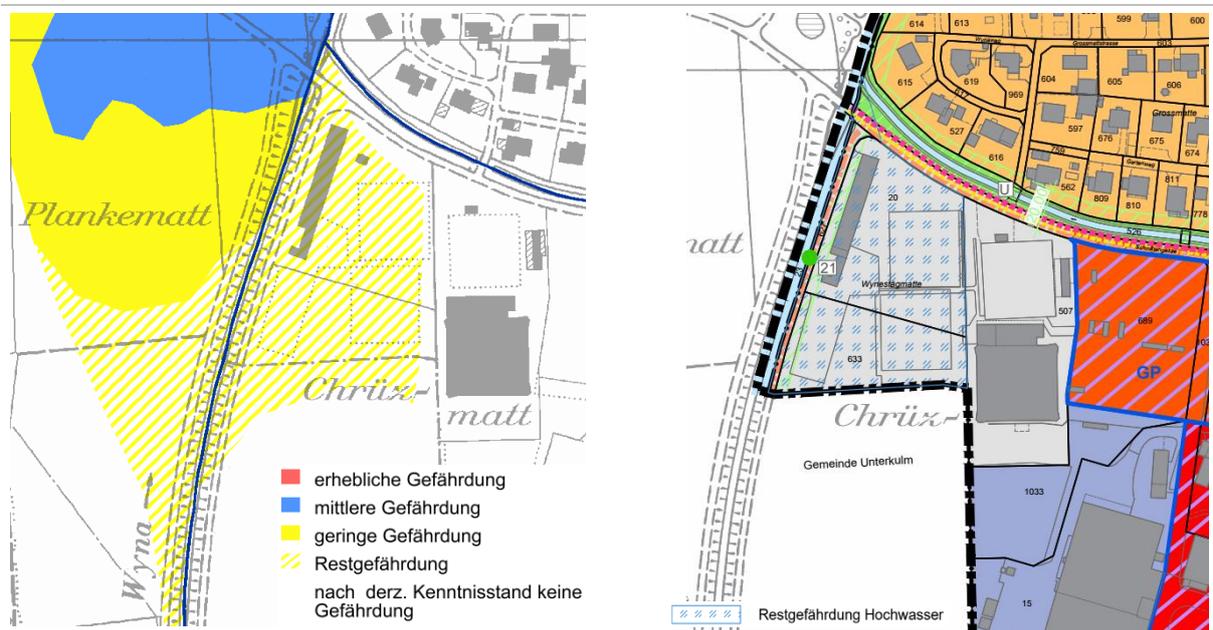
5.19.3 Hochwasserschutz

Hochwassergefährdetes Gebiet innerhalb der Bauzone

Die Gefahrenkarte Hochwasser weist die Hochwassergefährdung durch die Fliessgewässer aus. Die Karte weist innerhalb der Bauzone nur im Gebiet Chrüz matt eine Restgefährdung aus (siehe Abbildung 29). Für das übrige Baugebiet besteht gemäss Karte keine Gefährdung. Die Restgefährdung bedeutet, dass lediglich eine Gefahr durch ein 300-jährliches Ereignis oder eine Gefährdung durch ein extremes Hochwasser besteht.

Gemäss den kantonalen Empfehlungen besteht somit in Teufenthal kein Bedarf eine überlagerte Hochwassergefahrenzone im Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans auszuschneiden. Im Gebiet Chrüz matt wird für die Parzellen 20, 627 und 633 und teilweise 19 und 526 eine Restgefährdung Hochwasser im Orientierungsinhalt ausgeschieden. Darin ist der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig, wobei die Baubewilligungsbehörde den Nachweis von Schutzmassnahmen verlangen kann.

Abbildung 29: Hochwassergefahrenkarte Ausschnitt Chrüz matt und Umsetzung im BZP



Quelle: AGIS Gefahrenkarte Hochwasser, Zugriff 08.11.2019 / Entwurf Bauzonenplan März 2023

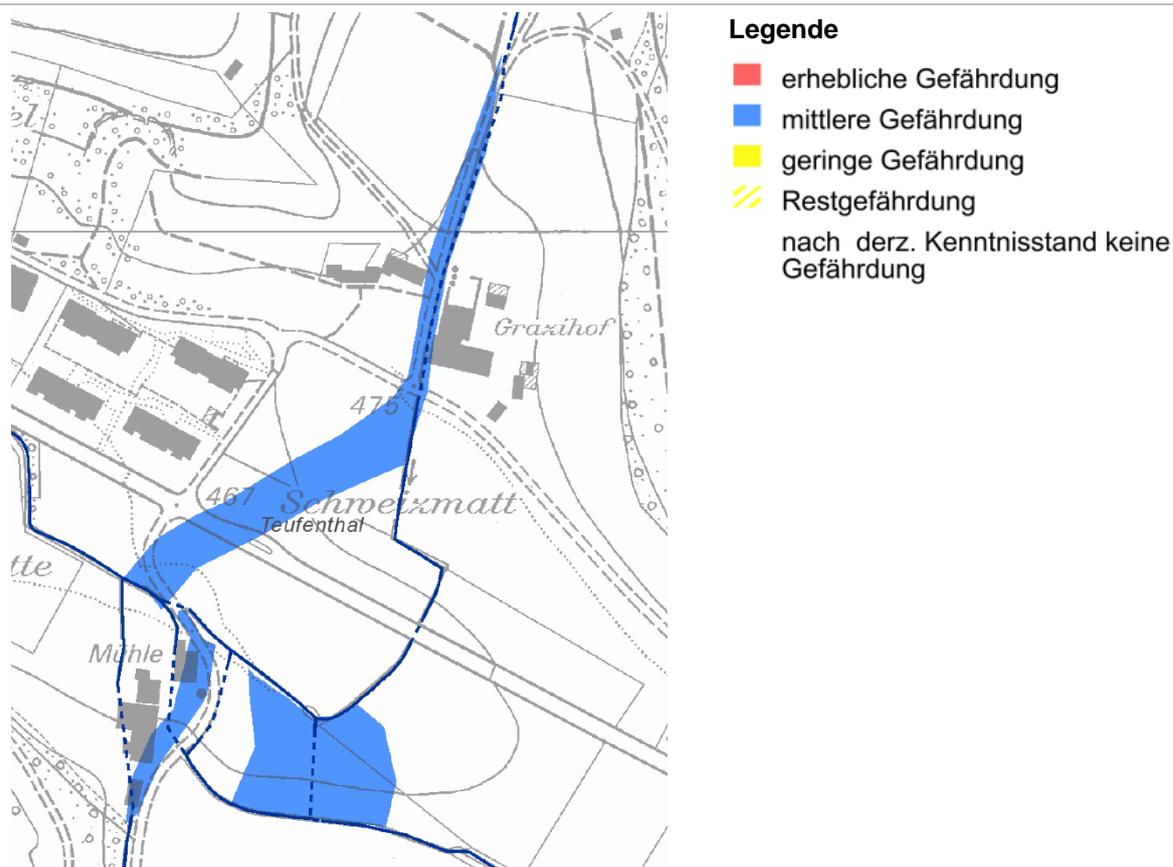
Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser im Kulturland

Im Bereich des Grazihofs und der Mühle weist die Gefahrenkarte Hochwasser eine mittlere Gefährdung aus (siehe Abbildung 30). Die mittlere Gefährdung umfasst Ereignisse im Bereich eines dreissig-jährlichen Hochwassers mit einer Fliesstiefe von 0.5 m bis zu einem hundertjährigen Hochwasser mit einer Fliesstiefe von bis zu 2 m.

Ausserhalb der Bauzone sind üblicherweise sämtliche Gebiete, welche gemäss Gefahrenkarte Hochwasser eine Gefährdung aufweisen, als «Freihaltezone Hochwasser» im Kulturland zu bezeichnen. Das Untersuchungsgebiet der Gefahrenkarte Hochwasser umfasst jedoch nur das Kulturland in unmittelbarer Siedlungsnähe sowie spezielle Siedlungen wie Weilerzonen. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets dient für die Ausscheidung das «Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets» gemäss «Gefahrenhinweiskarte Hochwasser» vom März 2002.

In der Gemeinde Teufenthal sind die in den genannten Grundlagenkarten ausgewiesenen Gefahrengebiete im Kulturland so kleinflächig, dass auf eine Ausscheidung von «Freihaltezone Hochwasser» im Kulturlandplan verzichtet werden kann.

Abbildung 30: Hochwassergefahrenkarte Ausschnitt Grazihof und Mühle



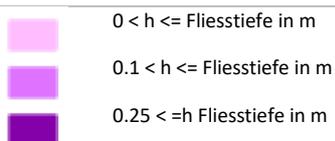
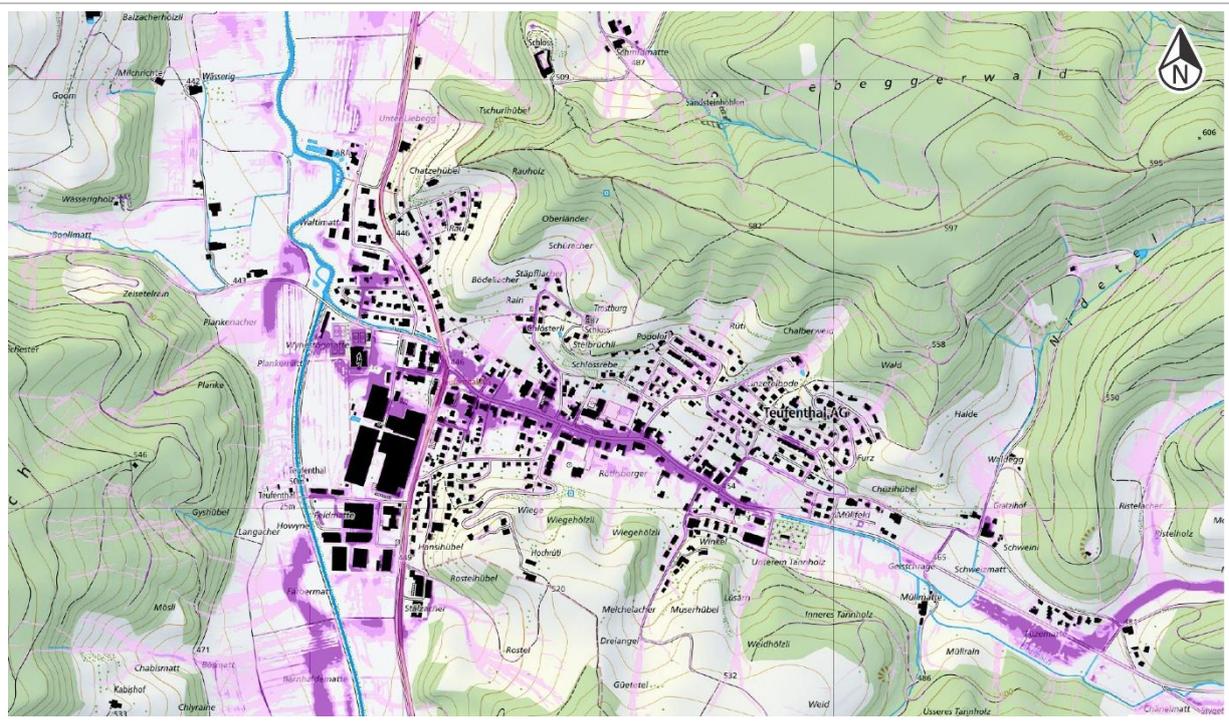
Quelle: AGIS Gefahrenkarte Hochwasser, Zugriff 08.11.2019

Schutz vor Oberflächenabfluss

Die Gefahrenkarte Hochwasser berücksichtigt nicht das Schadenspotenzial durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen. Der Bund hat jedoch eine Gefährdungskarte Oberflächenabfluss erstellt, für welche aufgrund des Terrains der Wasserabfluss in hoher Auflösung modelliert wurde. Teufenthal weist insbesondere entlang der Dorfstrasse sowie an den Hanglagen eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss auf (siehe Abbildung 31).

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) bietet hierzu eine grobe Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angemessen Rechnung zu tragen. In der Bau- und Nutzungsordnung werden keine Bestimmungen festgelegt. Entsprechende Bestimmungen sind bereits übergeordnet unter § 36c BauV geregelt.

Abbildung 31 Oberflächenabfluss



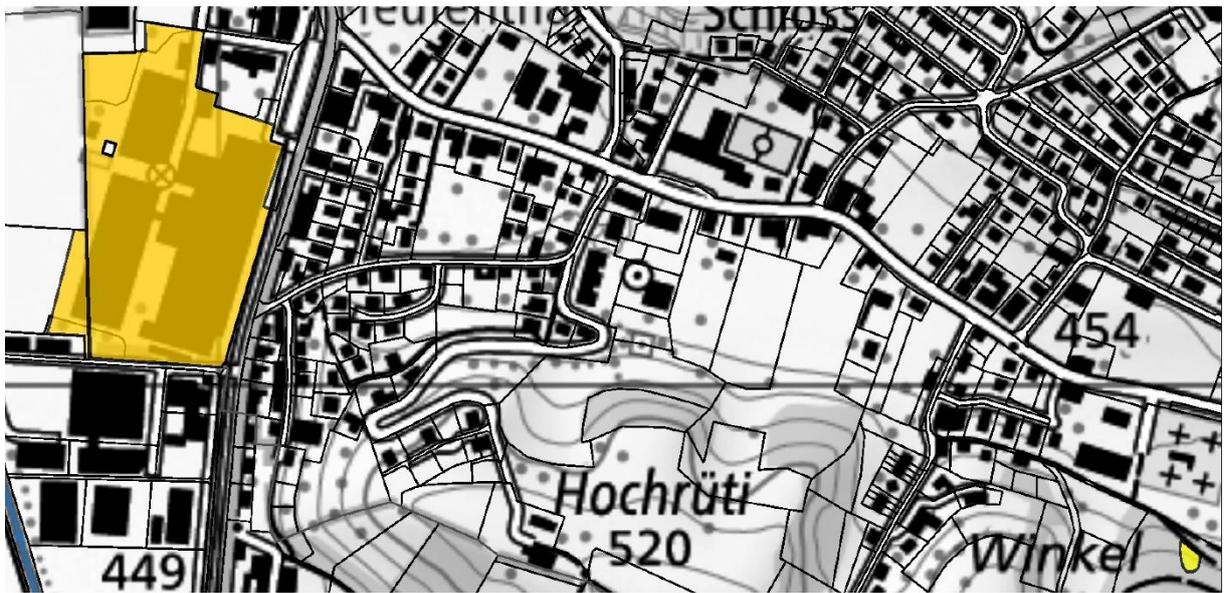
Quelle: maps.geo.admin.ch, Zugriff 08.11.2019

5.19.4 Belastete Standorte

Der Kataster für belastete Standorte weist insgesamt drei Einträge auf. Zu erwähnen ist insbesondere die Arbeitszone Chrüz matt (ehemals Injecta). Der Standort ist jedoch weder überwachungs- und sanierungsbedürftig und steht der beabsichtigten Transformation des Arbeitsgebiets in ein Mischnutzungsgebiet nicht entgegen.

Der anderen Standorte liegen ausserhalb der Bauzone. Es handelt sich dabei um Ablagerungsstandorte. Der eine ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig und vom anderen sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Abbildung 32 Kataster der belasteten Standorte



Belastete Standorte (KBS)

-  Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
-  Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Quelle: AGIS, Zugriff 3.4.2020

5.19.5 Lärm

Lärmvorbelastete Gebiete

Die heute rechtskräftigen Zuteilungen der Empfindlichkeitsstufen zu den einzelnen Bauzonen, wie auch die örtlichen Aufstufungen infolge Lärmvorbelastung werden beibehalten. Entlang der Kantonsstrassen gilt im revidierten Bauzonenplan die Empfindlichkeitsstufe III.

Lärmschutz bei Einzonungen

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) dürfen neue Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen, wie z.B. Wohnen nur dort ausgeschieden werden, wo die Planungswerte eingehalten werden können.

Im Bereich der kleinflächigen Einzonung (ÄP-Nr. 26) bestehen keine problematischen Lärmquellen, weshalb ohne genauerer Beurteilung davon ausgegangen wird, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten sind.

Die Lärmbeurteilung im Injecta-Areal wurde durch ein Lärmgutachten des Fachbüros Grolimund+Partner anhand der geltenden gesetzlichen Planungswerte überprüft. Der vollständige Bericht liegt bei (Anhang A.7) und wird im Kapitel 5.7.4 behandelt.

5.20 Baubegriffe und Messweise IVHB

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schweizweit zu vereinheitlichen. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2011 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen. Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren.

Ziel der Gemeinde Teufenthal ist es, die neuen Begriffe möglichst ohne materielle Änderungen zu übernehmen. Die Anpassung der BNO auf die neuen Vorgaben der IVHB führt denn auch primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Im Zusammenhang mit der Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die revidierte Bau- und Nutzungsordnung sind die in der heutigen BNO verwendeten Begriffe «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» mit den neuen Begriffen der IVHB «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» zu ersetzen. Das neue Recht verlangt, dass von den folgenden drei Definitionen mindestens ein Mass in der BNO festgelegt wird:

- Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- Vollgeschosse (IVHB 6.1)

Bei der «Gesamthöhe» wird neu der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Terrain gemessen. Die «Gesamthöhe» kann somit im Gegensatz zur bisherigen «Firsthöhe» auch im Gebäudeinnern liegen. Die «Gesamthöhe» gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein. Diese Messweise hat dabei zur Folge, dass die «Gesamthöhe» anhand der vorhandenen Geländeneigungen und Dachformen unterschiedlich ausfallen kann.

Die Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird. Für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden können im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» unterschiedliche Masse festgelegt werden. Die «traufseitige Fassadenhöhe» entspricht gemäss Definition der IVHB in etwa der heutigen «Gebäudehöhe» bei Schrägdächern. Die massgebende Fassadenhöhe soll wie bisher bei der Gebäudehöhe talseitig gemessen werden.

Rechtskräftige BNO

Die Gemeinde Teufenthal hat in der BNO die Begriffe und Messweisen noch nicht an die IVHB angepasst. Die Gemeinde Teufenthal hat neben der Anzahl Vollgeschosse auch die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe) und die Firsthöhe (Gesamthöhe) definiert. Gemäss §28 der rechtskräftigen BNO der Gemeinde Teufenthal ist im Rahmen von Arealüberbauungen in den möglichen Zonen DZ und W2 keine Erhöhung der Geschosshöhe möglich. In den Zonen DZ, SD und WG dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

Tabelle 17 Höhenmasse der rechtskräftigen BNO

Bauzone	Vollgeschoss	Gebäudehöhe (m)	Firsthöhe (m)
Dorfzone	2 x	7.50 x	12.00 x
Spezialbauzone Dorf-kern	3 x	10.00 x	15.00 x
Wohnzone MF Hubel-matt	4	13.00 m	17.00 m
Wohnzone MF Hubel-matt (Gesamtkonzept)	3	10.00 m	14.00 m
Wohnzone 2	2	7.50 m	10.00 m
Wohnzone 1	2	7.50 m	10.00 m
Wohn- und Gewerbe-zone 2	2	7.50 m	10.00 m

x = Die mit «x» bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Neue BNO

Im revidierten Entwurf der Nutzungsplanung wird die Spezialbauzone Dorfkern der Dorfzone zugewiesen. Die Wohnzone MF Hubelmatt bzw. Wohnzone MF Hubelmatt (Gesamtkonzept) werden neu als Wohnzone W3 und W4 bezeichnet. Die Wohnzone 1 wird der Wohnzone 2 zugeordnet und aufgehoben. Basierend auf der geplanten Transformation des Injecta-Areals und der Bebauungsstudie werden die Wohn- und Arbeitszonen 3 und 4 neu geschaffen. Die Wohn- und Arbeitszone 2 wird der Wohn- und Arbeitszone 3 zugeteilt.

Im neuen BNO-Entwurf der Gemeinde Teufenthal werden die Begriffe traufseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe übernommen. Auf die Festlegung von Vollgeschossen wird verzichtet. Die Festlegung der Gesamthöhe wird unterteilt in Gesamthöhe für Flachdach inkl. allfälliges Attikageschoss und Gesamthöhe für ein Schrägdach. Ansonsten könnten Gebäude mit Flachdächern mit der gleichen Gesamthöhe viel mehr Bauvolumen ausnützen als diejenigen Gebäude mit Schrägdächern. Um diesem Umstand entgegenzuwirken, wird die Gesamthöhe Flachdach jeweils um 1 m tiefer festgelegt als die Gesamthöhe Schrägdach. Die Masse wurden überprüft und möglichst ohne materielle Änderungen neu festgelegt. Für Gebäude am Hang gilt in allen Bauzonen talseitig eine um 0.50 m vergrösserte Fassadenhöhe.

Innerhalb des ehemaligen Injecta-Areals in der Wohn- und Arbeitszone 4 werden die Baumasse im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgelegt, um einen Projektierungsspielraum zu gewährleisten.

Die Zulässigkeit einer Arealüberbauung wird für die Zonen W2, W3, W4 und WA3 definiert. In den erwähnten Zonen kann im Rahmen von Arealüberbauungen gegenüber der Einzelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. In der Wohnzone 2 jedoch nur, sofern nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.

Es wird festgelegt, dass sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig ist. In den Zonen D, WA3 und WA4 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 5 m

aufweisen (rechtskräftig 4 m). Aufgrund dessen wird in der Dorfzone die Fassadenhöhe von rechtskräftig 7.5 x m (Gebäudehöhe) um 1.5 m auf 9.0 x m angehoben. Ebenfalls werden die Höhenmasse der Wohn- und Arbeitszone 3 gegenüber der Wohnzone 3 um 1.5 m erhöht.

Tabelle 18 Höhenmasse der neuen BNO

Bauzone	Vollgeschosse	Fassadenhöhe (traufseitig)	Gesamthöhe	
			Flachdach inkl. Attika	Schrägdach
Dorfzone	-	-	-	12.50 x
Wohnzone 2	-	7.50 m	10.00	11.00
Wohnzone 3	-	10.50 m	13.00	14.00
Wohnzone 4	-	-	16.00	-
Wohn- und Arbeitszone 3	-	12.00 m	14.50	15.50
Wohn- und Arbeitszone 4	-	*	*	*

x = Die mit "x" bezeichneten Masse in der Dorfzone gelten als Richtwerte. Der Gemeinderat kann gestützt auf neutrale Fachgutachten zur Ortsbildgestaltung grössere Werte bewilligen.

* = Die mit "*" bezeichneten Masse in der Zone WA4 werden im Gestaltungsplanverfahren festgelegt.

- = Die mit "-" bezeichneten Masse finden in der jeweiligen Zone keine Anwendung.

In den Wohn- und Mischzonen sind Flachdachbauten und somit Attikageschosse zugelassen. In den Dorfzonen sind auf Hauptbauten grundsätzlich nur Satteldächer zugelassen. Der Ortscharakter wird damit gewahrt und die Bauten treten nicht zu prägnant in Erscheinung.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

6.1 Inhaltsübersicht Bauzonenplan

Der Bauzonenplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen innerhalb des Siedlungsgebietes/Baugebietes. Neu ist der Bauzonenplan folgendermassen gegliedert:

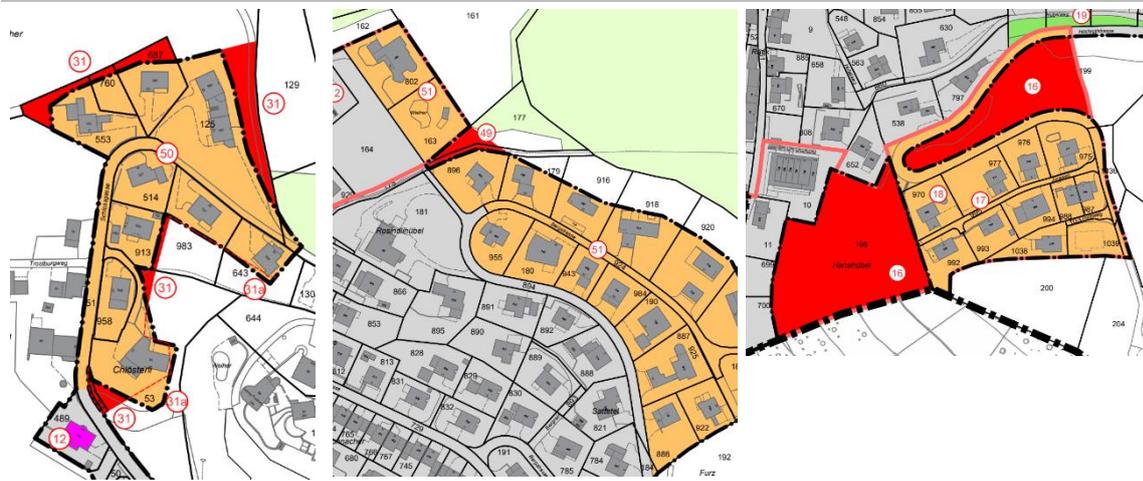
Nutzungszonen		
	Dorfzone	BNO § 12
	Wohnzone W2	BNO § 13
	Wohnzone W3	BNO § 13
	Wohnzone W4	BNO § 13
	Wohn- und Arbeitszone WA3	BNO § 14
	Wohn- und Arbeitszone WA4	BNO § 14
	Arbeitszone All (Industrie)	BNO § 15
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	BNO § 16
	Grünzone Gr (U= Uferbereich)	BNO § 17
Überlagerte Schutz-zonen		
	Gewässerraumzone	BNO § 23
	Lärmvorbelastung	BNO § 11
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht	BNO § 5
Naturobjekte		
	Hecken, Feld- und Ufergehölze	BNO § 25
	Naturobjekte	BNO § 25
Baudenkmal		
	Gebäude mit Substanzschutz	BNO § 26
Kulturobjekte		
	Kulturobjekt	BNO § 27
Orientierungsinhalt		
	Wald	
	Gewässer offen / eingedolt	
	Vorprojekt Revitalisierung Dorfbach	
	Restgefährdung Hochwasser	
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	
	Historische Verkehrswege	
	Wanderwege	
	Kantonaler Radweg	
	Gemeindegrenze	
	Bauzonengrenze	
	Amtliche Vermessung (Stand März 2023)	

Mit dem Projekt wird der Einlenker der Schmittengasse über den Dorfbach hinweg verbreitert. Als Gemeindestrasse muss die Strassenfläche einer Bauzone zugewiesen sein. Der Bereich wird auf Grundlage des Strassenprojekts vorausschauend in die Dorfzone umgezont (ÄP-Nr. 13).

6.2.4 Umzonung der Wohnzone W1 in Wohnzone W2

Die rechtskräftige Wohnzone W1 (AZ 0.35) unterscheidet sich lediglich durch eine leicht tiefere Ausnutzungsziffer von der Wohnzone W2 (AZ 0.45). Ansonsten sind die Abstands- und Höhenvorschriften identisch. Die im rechtskräftigen Bauzonenplan bezeichneten Wohnzonen W1 sind weitestgehend bebaut. Unter Berücksichtigung der getätigten Auszonungen kann in den verschiedenen Gebieten durch die Umzonungen in die Wohnzone W2 bei Um- und Ersatzbauten zusätzliche Ausnutzung mobilisiert werden (ÄP-Nr. 17, 50 und 51). Im Gebiet «Hansihubel» (ÄP-Nr. 17) gibt weiterhin der rechtskräftigen Gestaltungsplan die Bebauung vor.

Abbildung 37: ÄP-Nr. 17, 50 und 51 (Umzonung von W1 in W2)



Ausschnitt aus Änderungsplan; A+W AG

6.3 Inhaltsübersicht Kulturlandplan

Der Kulturlandplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Neu ist der Kulturlandplan folgendermassen gegliedert:

Nutzungszonen		
	Landwirtschaftszone	BNO § 18
Naturschutzzonen im Kulturland		
	Naturschutzzone	BNO § 20
	Extensive Weide	BNO § 20
	Fromentalwiese	BNO § 20
	Besonderer Pflanzenstrandort	BNO § 20
Überlagerte Schutzzonen		
	Landschaftsschutzzone	BNO § 21
	Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	BNO § 21
	Altholzinsel / Naturwaldreservat	BNO § 22
	Naturwaldgemäss Bestockung	BNO § 22
	Gewässerraumzone	BNO § 23
Naturobjekte		
	Naturobjekte	BNO § 25
	Hecken, Feld- und Ufergehölze	BNO § 25
	Aussichtspunkt	BNO § 25
Baudenkmal		
	Gebäude mit Substanzschutz	BNO § 26
Kulturobjekte		
	Kulturobjekte	BNO § 27
Orientierungsinhalt		
	Wald	
	Fruchtfolgefläche	
	Hecken, Feld- und Ufergehölze	
	Gewässer offen / eingedolt	
	Vorprojekt Revitalisierung Dorfbach	
	Grundwasser- und Quellschutzzonen	
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	
	Historische Verkehrswege	
	Wanderwege	
	Kantonaler Radweg	
	Gasleitung	
	Gemeindegrenze	
	Bauzonengrenze	
	Amtliche Vermessung (Stand März 2023)	

6.4 Erläuterungen zum Kulturlandplan

Änderungen am Kulturlandplan wurden grundsätzlich nur aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen vorgenommen: Darunter fallen unter anderem die Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) im Richtplan durch eine Landschaftsschutzzone, die Umsetzung der Gewässerräume, Restgefährdung Hochwasser oder die Festlegung der Standorte für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone.

Weitere Anpassungen gab es durch eine Überprüfung des kommunalen Naturschutzinventars. Auch hier gilt, dass möglichst alle rechtskräftig geschützten Objekte in den revidierten Kulturlandplan überführt werden. Bei der Überprüfung wurden die Lage und Fläche der Naturschutzonen und Hecken den realen Bedingungen angepasst. Verschwundene Hecken wurden aus dem Kulturlandplan entlassen.

Die detaillierte Beschreibung und Erläuterung der Änderungen im Kulturlandplan sind in den relevanten Sachthemen umschrieben (siehe Kapitel 5.16 bis 5.19.3).

6.5 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

6.5.1 Umsetzung der neuen Baugriffe und Messweisen nach IVHB

Die Baubegriffe und Messweisen wurden gemäss Vorgabe IVHB geprüft. In diesem Zusammenhang sind die bisher verwendeten Begriffe „Gebäudehöhe“ und „Firsthöhe“ durch die neuen Begriffe „Fasadenhöhe“ und „Gesamthöhe“ abgelöst worden. Mit den neuen Baubegriffen gelten auch andere Messweisen, die durch die kantonale Bauverordnung geregelt sind. Im Rahmen der Revision der BNO wurde versucht, die IVHB unter grösstmöglicher Wahrung der materiellen Vorgaben der rechtskräftigen Nutzungsplanung umzusetzen (siehe Kapitel 5.20).

6.5.2 Materielle Änderungen

Die BNO wurde bei der Revision gesamthaft an die Vorgaben des übergeordneten Rechts angepasst. Als Leitschnur dienten dabei die Formulierungen der kantonalen Muster-BNO (M-BNO). Zudem flossen Inhalte aus dem REL ein, die in der neuen BNO verbindlich umgesetzt werden. Trotz zahlreichen neuen Inhalten ist es das Ziel, die neue BNO auf das Wesentliche zu beschränken und schlank zu halten. So wurden konsequent Wiederholungen des übergeordneten Rechts aus der BNO entfernt.

Nachfolgend werden die in der synoptischen Darstellung der neuen BNO erkenntlichen Änderungen erläutert.

§ Paragraf	Erläuterung
§ 1 Geltungsbereich	In diesem Paragrafen wird der Geltungsbereich bezüglich gesetzlichen Grundlagen und örtlichen Festlegungen geregelt.
§ 2 Übergeordnetes Recht	Neben dem übergeordneten Recht wird neu auf die Rechtsprechung verwiesen, welche bei der Rechtsauslegung wegweisenden Charakter hat. Auf den Hinweis zum Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht wird verzichtet.

§ Paragraf	Erläuterung
§ 3 Planungsgrundsätze	Die Planungsgrundsätze werden an jene des übergeordneten Rechts und räumlichen Entwicklungsleitbilds der Gemeinde angeglichen.
§ 4 Vertragliche Mehrwertabschöpfung	Dieser Paragraph verpflichtet den Gemeinderat bei Planungsvorteilen wie Aufzonungen und Umzonungen, welche Mehrwert generieren, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Bei Planungsvorteilen von Sondernutzungsplänen kann der Gemeinderat diesbezüglich Verhandlungen führen. Zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis erlässt die Gemeinde eine entsprechende Richtlinie (Mehrwertabgabereglement).
§ 5 Gestaltungsplanpflicht	Gebiete für deren Erschliessung und Überbauung ein Gestaltungsplan verlangt wird, werden explizit als Gestaltungsplanpflichtgebiete benannt. Neben allgemeinen Anforderungen werden für gewisse Gebiete gebietsspezifische Anforderungen festgelegt. Grundlage des Gestaltungsplans bildet ein Richtprojekt (Bebauung und Umgebung).
§ 6 Anforderungen an Gestaltungspläne	Neben allgemeinen Anforderungen werden für die Gebiete Brunnengasse, Rötlisberger, Alte Landstrasse, Kirchweg, Hubelmatt, Schmittengasse und Chrüz matt / Injecta mit Gestaltungsplanpflicht gebietsspezifische Anforderungen festgelegt.
§ 7 Qualitätssicherung	In diesem Paragraphen werden die verlangten Bedingungen für ein vom Gemeinderat verlangtes Konkurrenzverfahren aufgeführt. Das Konkurrenzverfahren ist nach SIA 142/143 oder in Anlehnung daran durchzuführen. Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft bzw. der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich auf ein begründetes Gesuch hin an den Kosten beteiligen.
§ 8 Räumliches Entwicklungsleitbild	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL).
§ 9 Weitere Planungsinstrumente	<p>Möglichkeit für Gemeinderat, weitergehende nicht grundeigentümerverbindliche Konzepte, Inventare oder Richtpläne zu erstellen.</p> <p>Für die Dorfzone kann der Gemeinderat einen behördenverbindlichen Masterplan «Dorfzonenentwicklung» erlassen. Der Masterplan ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und kann in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beigezogen werden.</p> <p>Für das Gebiet des rechtskräftigen Erschliessungsplanes «Feldmatte» kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Unterkulm einen überkommunalen, behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan «Chrüz matt / Feldmatte» erlassen (gemeindeübergreifende Abstimmung der Entwicklung).</p>

§ Paragraf	Erläuterung
§ 10 Inventare, Grundlagenpläne	Die Bestimmung weist verweist auf die Behördenverbindlichkeit von allfälligen Inventaren.
§ 11 Zonenübersicht	<p>Die Wohnzonen W1, W1 Hansihübel, die Wohn- und Arbeitszone 2 sowie die Spezialbauzone Dorfkern werden aufgehoben. Die Bauzonenbezeichnungen werden an die kantonalen Bezeichnungen angeglichen (Wohnzone W4, Arbeitszone, Wohn- und Arbeitszone). Neu werden die Wohn- und Arbeitszone WA3 und WA4 sowie die Grünzone eingeführt. In letztere wird die bisherige Uferschutzzone integriert. Die Bezeichnungen der Baumasse werden an die IVHB angepasst (Fassadenhöhe, Gesamthöhe). Auf die Festlegung der Geschoszahl wird verzichtet, da die Bebauung durch die Festlegung der Fassadenhöhe und Gesamthöhe ausreichend definiert ist.</p> <p>Die Beschränkung auf drei zulässige Vollgeschosse im schraffierten Bereich wird aufgehoben (siehe auch § 13 Wohnzonen).</p> <p>Auf das Richtmass der Ausnützungsziffer in der Dorfzone wird verzichtet (siehe auch § 12).</p> <p>Die Reduktion der Gesamthöhe an Hanglagen wird aufgrund der neuen Messweise der IVHB vorgenommen. Dadurch wird erreicht, dass die neue Gesamthöhe grösstmöglich der alten Gebäudehöhe entspricht.</p> <p>Die Geschosshöhe für gewerblich genutzte Erdgeschosse wird von 4 m auf 5 m erhöht, um den technischen Anforderungen und Bedürfnissen des Gewerbes gerecht zu werden.</p>
§ 12 Dorfzone	<p>Die Ausnützungsziffer wird abgeschafft, da diese sowieso nur ein Richtwert bei Neubauten ist und in der Anwendung oft zu Missverständnissen führte. Zur Qualitätssicherung wird bei Neubauten die Pflicht für ein externes Fachgutachten bei einem Baugesuch eingeführt.</p> <p>Der Zonenzweck wurde an die Formulierung der M-BNO angepasst. Neu ist eine Beschränkung von Verkaufsnutzungen auf 500 m² Verkaufsfläche vorgesehen, um u.a. verkehrsintensive Fachmärkte zu verhindern.</p> <p>Ergänzt wurde §12 zudem mit einem Absatz bzgl. der Beurteilung der Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild durch den Gemeinderat. Neben den Kriterien gemäss §15e BauV soll da insbesondere auch die Ausgestaltung der Vorplatzbereiche entlang der Dorfstrasse berücksichtigt werden.</p>
Spezialbauzone Dorfkern (aufgehoben)	<i>Aufgrund der neu geschaffenen Reserven an OeBA Zone wurde die verbleibende und vollständig überbaute Fläche der Spezialbauzone Dorfkern der Dorfzone und OeBA-Zone zugeteilt. Die Zone wird daher aufgehoben.</i>

§ Paragraf	Erläuterung
<p>§ 13 Wohnzonen</p>	<p>Die Wohnzone Hubelmatt wird neu als Zone W3 und W4 bezeichnet. Die Begrenzung auf drei Vollgeschosse im ehemals schraffierten Bereich wird beibehalten, um das Erscheinungsbild an der sensiblen Lage am Siedlungsrand nicht negativ einzuschränken. Zur Qualitätssicherung wird die Pflicht für ein Gesamtkonzept durch eine Gestaltungsplanpflicht auf den Parzellen 101 und 110 ersetzt.</p> <p>Die Wohnzonen W1 und W1H werden aufgehoben und durch die Zone W2 ersetzt.</p> <p>In der im Bauzonenplan schraffierten lärmvorbelasteten Flächen sind auch mässig störende, gewerbliche Bauten gestattet (ES III).</p> <p>Die Anforderung betreffend Material- und Farbmuster ist in den allgemeinen Anforderungen enthalten.</p>
<p>§ 14 Wohn- und Arbeitszone</p>	<p>Der Zonenzweck wird an die M-BNO angepasst. Die Wohn- und Gewerbezone 2 wird aufgehoben. Neu werden im Zusammenhang mit der Transformation des ehemaligen Injecta-Areals die Mischzonen WA3 und WA4 geschaffen. Für Neubauten wird basierend auf dem Studienauftragsverfahren in der Zone WA3 (Gebiet Schmittengasse) ein Wohnanteil von maximal 75% und in der Zone WA4 (Gebiet Chrüz matt / Injecta) von maximal 60% festgelegt. In beiden Gebieten darf im Rahmen des Gestaltungsplans die Ausnützungsziffer nicht erhöht werden.</p>
<p>§ 15 Arbeitszone II</p>	<p>Die Industriezone wird gemäss kantonaler Praxis als Arbeitszone II bezeichnet und der Zonenzweck der M-BNO angepasst. Neu ist eine Beschränkung von Verkaufsnutzungen auf 500 m² vorgesehen, um u.a. verkehrsentensive Fachmärkte zu verhindern. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.</p> <p>Zusätzlich wurden Anforderungen an die Aussenraumgestaltung (Versiegelung) und Dachgestaltung zur Verbesserung der ökologischen Funktionen vorgesehen.</p> <p>Die Empfindlichkeitsstufen werden differenziert betrachtet: Bezüglich der Lärmemission gilt ES III, um das benachbarte ehemalige Injectaareal vor übermässiger Lärmbelastung zu schützen. Der Immissionsgrenzwert bleibt bei der üblichen ES IV, damit keine Einschränkungen der Betriebe in der Arbeitszone II entstehen.</p>
<p>§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p>	<p>Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung werden gemäss M-BNO angepasst. Der Zonenzweck wird explizit auf öffentliche Freiräume ausgeweitet.</p>

§ Paragraf	Erläuterung
§ 17 Grünzone	<p>Die Grünzone wird als Grundnutzung neu geschaffen. Sie dient der Freihaltung und Durchgrünung von Flächen im Siedlungsgebiet. Die Uferschutzzone gemäss §16 der rechtskräftigen BNO wird in den neuen Artikel integriert.</p> <p>Die Uferschutzzone wird als Spezialform (Bezeichnung «U») in die Grünzone integriert.</p>
§ 18 Landwirtschaftszone	Der Zonenzweck wird an die M-BNO angepasst. Der Zonenzweck wird bezüglich der bodenabhängigen Produktion geschärft.
§ 19 Bauten in der Landwirtschaftszone	Der Zonenzweck wird an die M-BNO angepasst. Mit der neuen Formulierung sind die betrieblichen Erfordernisse für Bauten- und Anlagen aufzuzeigen. Ein Umgebungsplan wird nicht mehr explizit als Bestandteil des Baugesuchs verlangt. Absatz 2 der rechtskräftigen BNO wird inhaltlich gekürzt, um nicht in die Zuständigkeiten des Kantons einzugreifen.
§ 20 Naturschutzzonen im Kulturland	Die Zonenvorschrift wird an die gängige kantonale Praxis angeglichen (M-BNO). Relevante Inhalte aus dem bestehenden kommunalen Naturschutzreglement werden in die BNO aufgenommen.
Uferschutzzone	<i>Aufgehoben und in § 17 Grünzone integriert</i>
§ 21 Landschaftsschutzzone	Die Formulierung wird gemäss M-BNO an die aktuelle Bewilligungspraxis für Bauten und Anlagen angepasst. Ergänzt ist die Bezeichnung der Standorte für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen mittels des Symbols «L».
§ 22 Naturschutzzone Wald	Die Altholzinseln sind vertraglich gesichert und daher im Kulturlandplan zu bezeichnen. Das Stygetfelsehölzli stellt eine naturwaldgemässe Bestockung dar.
§ 23 Gewässerraumzone	Der Paragraf setzt den Gewässerraum gemäss § 127 BauG und GSchV auf kommunaler Stufe um (Arbeitshilfe November 2023).
§ 24 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Der neue Paragraph regelt den Gewässerabstand für Bauten und Anlagen im Kulturland und wie er bemessen wird.
§ 25 Naturobjekte	Die Zonenvorschrift wird an die gängige kantonale Praxis angeglichen (M-BNO). Relevante Inhalte aus dem kommunalen Naturschutzreglement werden in die neue BNO aufgenommen.

§ Paragraf	Erläuterung
§ 26 Gebäude mit Substanzschutz	<p>Die Regelung wird an die aktuelle M-BNO angepasst und der Schutz explizit auf die Erhaltung der Umgebung (z.B. Gartenanlagen) ausgeweitet. Bauliche Veränderungen erfordern die Zustimmung des Gemeinderats, um dem Schutzziel widersprechende Erneuerungen auszuschliessen. Bei Uneinigkeit darf der Gemeinderat ein ordentliches Baugesuch verlangen.</p> <p>Die Kategorie erhaltenswerte Gebäude gemäss Abs. 1 der rechtskräftigen BNO wird aufgehoben und in den kommunalen Substanzschutz überführt.</p>
§ 27 Kulturobjekte	<p>Die Einzelobjekte werden gemäss aktualisiertem Bauinventar als Kulturobjekte umgesetzt. Ebenso werden die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten historischen Verkehrswege aufgeführt, die in ihrer Linienführung und Substanz grundsätzliche schützenswert sind.</p>
§ 28 Wiederherstellungspflicht	<p>Wiederherstellungspflicht auf eigene Kosten bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung geschützter Objekte.</p>
Abstandsvorschriften (aufgehoben)	<p><i>Die §§ 21 – 24 der rechtskräftigen BNO werden nicht in die neue BNO überführt, da die Abstandsvorschriften abschliessend neu über das übergeordnete Recht geregelt werden.</i></p>
§ 29 Strassenabstand	<p>Die geltende Regelung hat in der Praxis zu Problemen geführt. Daher werden die Anforderungen an die Gestaltung von Böschungen und Stützmauern für eine Reduktion des Strassenabstand genauer umschrieben.</p>
§ 30 Abstand gegenüber dem Kulturland	<p>Für Gebäude wird gegenüber dem Kulturland ein Bauzonenabstand von 2 m definiert.</p>
§ 31 Erdsonden	<p>Der Grenzabstand für Erdsonden von 3 m muss gesondert definiert werden, da diese durch seitlichen Versatz im Untergrund potenziell die Grenzabstände verletzen.</p>
§ 32 Ausnützungsziffer	<p>In der neuen BNO wird festgelegt, dass Nutzungen in Dach-, Attika- und Untergeschossen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht berücksichtigt werden.</p>
§ 33 Arealüberbauung	<p>Aufgrund des Verzichts auf die Ausnützungsziffer in der Dorfzone werden Arealüberbauungen in den Wohnzonen und der Wohn- und Arbeitszone 3 vorgesehen. Für die Zonen wird eine maximale Ausnützungsziffer festgelegt. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist in allen Zonen zulässig. In der Wohnzone 2 ist dieses jedoch nur zugelassen, wenn nicht zusätzlich ein darüberliegendes Attika- oder Dachgeschoss erstellt wird.</p>

§ Paragraf	Erläuterung
Gewerbe (aufgehoben)	<i>Die Definition von Gewerbe sowie die Trennung von mässig störenden und stark störenden Betrieben werden übergeordnet in §15c BauV geregelt. Deshalb kann der Paragraf in der neuen BNO aufgehoben werden.</i>
Untergeschoss (aufgehoben)	<i>Die Abgrabung von Untergeschossen ist gemäss §25 BauV geregelt. Durch die Regelung sollen durch Abgrabungen übermässig in Erscheinung tretende Untergeschosse verhindert werden. Insbesondere in Kombination mit Attikageschossen besteht sonst die Möglichkeit, dass Gebäude an Hanglagen gegenüber dem Zonenweck stark überhöht wirken. Die zulässige Breite für Abgrabungen ist so gewählt, dass sich eine Garageneinfahrt und ein Hauseingang realisieren lassen.</i>
§ 34 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	Der Gemeinderat kann keine dem öffentlichen Zweck dienende Anlagen ohne Enteignungsverfahren auf Privatgrund anbringen. Daher wird Absatz 2 der rechtskräftigen BNO gestrichen. Die weiteren Absätze 3 und 4 sind übergeordnet geregelt und werden nicht mehr aufgeführt. Die Marginalie des Artikels wird zudem umbenannt.
§ 35 Allgemeine Anforderungen	Die allgemeinen Anforderungen werden um den Schutz vor Naturgefahren ergänzt.
§ 36 Energiesparmassnahmen	Die energetische Sanierung von Bauten und Anlagen wird gemäss §36 BauV geregelt. Daher kann der Absatz aufgehoben werden. In dieser Bestimmung werden die Energieversorgung und Effizienzsteigerung geregelt (z.B. Fernwärme). Neue Gemeindebauten sind mit einer Solaranlage zu versehen.
§ 37 Ausrichtung der Wohnungen	Mit dem Paragrafen wird die Ausrichtung der Wohnungen geregelt, welche wichtig für die Wohnqualität ist.
Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume (aufgehoben)	<i>Die Vorgaben von Raummassen, Fenstergrössen und Nebenräumen werden übergeordnet in §36a BauV geregelt. Deshalb kann der Paragraf gemäss §33 der rechtskräftigen BNO aufgehoben und muss in der neuen BNO nicht mehr aufgeführt werden. Die Anforderungen und Verweise auf Normen in den Absätzen 2-4 sind aufgrund der geltenden Standards nicht mehr nötig.</i>
§ 38 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	In dieser Bestimmung werden die Voraussetzungen für den Wohnungsbezug geregelt.

§ Paragraf	Erläuterung
§ 39 Abstellplätze	In dieser Bestimmung werden die Anordnung der Parkfelder und die Tiefe des Garagenvorplatzes geregelt. In den Wohn- und Mischzonen (W3, W4, WA3, WA4) sowie in der Arbeitszone II sind die Parkfelder, wenn immer möglich, unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen. Der Gemeinderat kann die Erstellungen von unterirdischen Einstellhallen auch verfügen.
§ 40 Velos, Kinderwagen	Die Formulierung wird um Mobilitätshilfen ergänzt.
§ 41 Spiel, Aufenthalts- und Erholungsflächen	Die Vorgaben betreffend die Ausgestaltung der Freiflächen werden auf die Bedürfnisse von alters- oder altersdurchmischem Wohnen ausgelegt. Es wird ergänzt, dass die gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche bei Bedarf auch gemeinsam mit anderen Beteiligten oder auf anderen Grundstücken realisiert werden kann, wenn die Sicherheitsbedürfnisse erfüllt werden.
§ 42 Allgemeine Anforderungen	Die Definition allgemeinen Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen werden übergeordnet in §15e BauV geregelt. Deshalb kann der Absatz 1 des Paragraphen in der neuen BNO aufgehoben werden.
§ 43 Aussenraumgestaltung	<p>Die Anforderungen an die Aussen- und Umgebungsgestaltung werden mit neuen Regelungen zur Terraingestaltung, zur Flächenversiegelung, standortgerechter Bepflanzung ergänzt. Zusätzlich darf der Gemeinderat bei Stützmauern im Bedarfsfall Auflagen für eine gute Eingliederung erlassen. Die Aussenraumgestaltung ist zudem im Baugesuch aufzuzeigen.</p> <p>Die Vorgaben zur Gestaltung des Übergangs vom Baugebiet zum Kulturland wurden dahingehend angepasst, dass insbesondere keine harten Übergänge mit Stützmauern erlaubt sind. Sie sind möglichst zu vermeiden oder falls erforderlich, auf das Notwendige zu beschränken. Die Vorgabe vorwiegend standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, ist ein weiterer Bestandteil der Aussenraumgestaltung.</p>
Denkmalschutz (aufgehoben)	<i>Der Schutz kantonalen Denkmalobjekte ist durch übergeordnetes Recht sichergestellt.</i>
§ 44 Weitere Vorschriften über Ortsbild und Siedlungsgestaltung	Beschädigte Gebäude sind innert 2 Jahren abzutragen oder wiederherzustellen. Für die Wiederherstellung ist §68 Abs. 1c BauG massgebend.
§ 45 Einwirkungen	Die Absätze 1 und 2 werden aufgehoben, da diese Inhalte übergeordnet in Art. 684 ZGB geregelt werden. Der Absatz 3 wird beibehalten.

§ Paragraf	Erläuterung
§ 46 Zuständigkeit	Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.
§ 47 Gebühren	Die Gebühren richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde Teufenthal.
§ 48 Vollzugsrichtlinien	Die Formulierung wird angepasst, dass der Gemeinderat eine generelle rechtliche Grundlage zum Erlass von Reglementen hat.
§ 49 Übergangsbestimmungen	Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Nutzungsordnung hängig sind, werden nach dem neuen Recht beurteilt.
§ 50 Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Da der Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplan «Hansihübel» von Auszonungen betroffen ist, wird der Geltungsbereich des Gestaltungsplans auf den Bereich innerhalb der Bauzone beschränkt.</p> <p>Mit Rechtskraft der neuen Bau- und Nutzungsordnung wird die bisherige Nutzungsplanung aufgehoben.</p>
§ 51 Inkrafttreten	Die allgemeine Nutzungsplanung tritt mit der kantonalen Genehmigung und dessen Änderung mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

7 Interessensabwägung

Die Gemeinde Teufenthal hat mit der vorliegenden Gesamtrevision eine ausgeglichene Vorlage erarbeitet. Mit der Gesamtrevision können die übergeordneten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans in hohem Masse erfüllt werden.

Einer zentralen Anforderung des Raumplanungsgesetzes kann nicht bzw. nur bedingt entsprochen werden. Die Gemeinden sind gemäss Art.15 Abs. 1 RPG verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Die errechnete Differenz von den 660 Einwohner (vgl. Kap. 5.5), für welche das Teufenthaler Siedlungsgebiet mehr Platz bietet, als für das prognostizierte Bevölkerungswachstum benötigt, ist im Hinblick auf die Konformität mit dem Raumplanungsgesetz kritisch zu betrachten.

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wurde das Siedlungsgebiet kritisch auf potenzielle Auszonungen überprüft (vgl. Anhang A.4) und Auszonungen bzw. Nichteinzonungen im Umfang von knapp 3.2 Hektaren festgelegt. Parallel wurden verschiedene Massnahmen zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und die aktive Siedlungsentwicklung nach innen getroffen. Die Überkapazität kann mit den getroffenen Massnahmen, wie z.B. der Reduktion des Siedlungsgebiets um 3.16 ha durch periphere Auszonungen, nicht getilgt werden.

Mit der Transformation des zum Teil brach liegenden Industrieareals in den Gebieten Chrüz matt / Injecta und Schmittengasse wird massgebend zu dieser Überkapazität beigetragen und diese so verstärkt. In Anbetracht der langandauernden Brachesituation, in welcher es nicht gelungen ist, neue Industriebetriebe im ehemaligen Injecta-Areal anzusiedeln, stellte sich die Frage, welche Rahmenbedingungen dazu geschaffen werden müssen, um die Entwicklung in diesem für die Gemeinde sehr wichtigen Gebiet anzustossen. Wichtigste Voraussetzung für Neuansiedlungen ist ein marktfähiges Grundstück. Die Marktfähigkeit besteht dann, wenn ein potenzieller Investor seine Produktionsanlagen in nützlicher Frist realisieren und so den Betrieb zeitnah hochfahren kann. Dies ist aktuell nicht möglich. Grund dafür sind die belasteten Fabrikböden, die zuerst einen sorgfältigen Rückbau und Materialentsorgung notwendig machen, was sehr kostenintensiv ist. Bislang ging die Rechnung nicht auf. Dies soll über den Anreiz eines renditespezifisch lukrativeren Anteils an Wohnnutzung geändert werden. Mit den zusätzlich geschaffenen Einwohnerkapazitäten werden auch attraktive Wohn- und Arbeitsnutzungen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht. Das Ausnutzungsmass, der Wohnanteil und die baulichen Volumen wurden auf der Grundlage des Studienauftragsverfahren festgelegt. Die Transformation soll eine neue Investitionsbereitschaft, die im ehemaligen Injecta-Areal zu einer Aufwertung des gesamten Gewerbegebiets erwartet. Mit dem Rückbau der baufälligen Fabrikhallen, dem Neubau und der potenziellen Ansiedlung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe wird sich die Attraktivität des gesamten Industriestandortes von regionaler Bedeutung verbessern dürfen. Entscheidend für eine erfolgreiche Transformation sind die Aspekte Verkehr und Lärm, die zwingend überkommunal zusammen mit der Nachbargemeinde Unterkulm geregelt werden müssen. Die Transformation ist an diverse Regelungen gebunden, welche die öffentlichen Interessen absichern. Eine detaillierte Interessenabwägung zum Transformationsgebiet wurde in Kapitel 5.7.5 vorgenommen.

Als weiteren Gewerbestandort fördert die Gemeinde gezielt das Gebiet um den ehemaligen Werkhof, um ein breites Angebot für das lokale Gewerbe aufrecht zu erhalten. Auch wenn gewisse Gebiete in Teufenthal eine vergleichsweise geringe Einwohnerdichte aufweisen, so wird bewusst auf eine Nachverdichtung per «Giesskannenprinzip» verzichtet. Die Verdichtung wird stattdessen auf diese Gebiete gelenkt, wo die Siedlungsqualität durch Gestaltungspläne sichergestellt werden kann und auch die Voraussetzungen für eine hohe Dichte im Umfeld gegeben sind (öffentliche Freiflächen, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, etc.).

Ein weiterer Fokus liegt auf der Siedlungsqualität, insbesondere in der Dorfzone im historischen Kern, wo der Fokus auf die Wirkung des Strassenraums der Dorfstrasse sowie auf die Sichtbeziehung zum Schloss gelegt wird. Da die Dorfzone sehr weitläufig ist, sind die Vorschriften der Grundnutzung sowohl auf eine hohe Qualität aber auch auf Flexibilität ausgelegt. Die generellen Anforderungen gemäss §15e BauV sowie das REL bieten dem Gemeinderat im Vollzug die Grundlagen, die Anforderungen an Neu- und Umbauten in der Dorfzone situationsbezogen festzulegen und zu begründen. Die für das Ortsbild besonders wichtigen Gebiete wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um erhöhte Anforderungen an die Überbauung sicherzustellen. Auf Basis des aktualisierten Bauinventars sollen zudem neue Objekte (u.a. auch jüngeren Jahrgangs) unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden. Mit dem revidierten Bauzonenplan kann der langfristige Erhalt der öffentlichen Freiräume wie auch wertvolle Grünflächen im Siedlungsgebiet gesichert werden.

Im Kulturlandplan sind weite Gebiete mit einer überlagerten Landschaftsschutzzone belegt. Dies erforderte eine intensive Auseinandersetzung mit den Anliegen der Landwirtschaft und eine Interessensabwägung. Beispiel hierfür ist der neue Weg betreffend temporärem Witterungsschutz für Obstplantagen innerhalb der Landschaftsschutzzone. Der rechtskräftige Kulturlandplan stammt aus einer Zeit, in der die Landwirtschaftspolitik vor allem auf Ertrag ausgelegt war. Entsprechend wurde versucht, durch eine möglichst hohe Anzahl Schutzzonen und Objekten die verbleibenden Naturwerte zu sichern. Mit der heutigen, ökologisch ausgerichteten Landwirtschaft nimmt der Druck auf die Planung ab, weshalb auf zusätzliche Schutzzonen verzichtet wurde. Der Schutz und die sachgerechte Pflege werden durch kantonale Pflegeverträge sichergestellt.

8 Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit bezeichnet die Rechtssicherheit für die Betroffenen, dass Nutzungspläne nach dem Beschluss für eine gewisse Zeit bestehen bleiben. In der Regel sind die Überprüfung und allfällige Anpassungen der Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre vorgesehen. Vorzeitige Änderungen sind möglich, falls sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder dringliche Gründe vorliegen. Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, wie jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision legt die Gemeinde eine ganzheitlich abgestimmte Nutzungsplanung vor, die sämtliche erfassten Interessen ausgewogen berücksichtigt. Eine zeitnahe Teiländerung der Nutzungsplanung ist daher nicht zu erwarten. Die einzige Ausnahme bilden Spezialzonen im Landwirtschaftsgebiet für intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Da zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der allfällige Bedarf an Entwicklungsmöglichkeiten über die innere Aufstockung nicht abschliessend geklärt werden konnte, beabsichtigt der Gemeinderat im konkreten Bedarfsfall entsprechende Zonen im Rahmen einer separaten Teiländerung des Kulturlandplans festzulegen.

9 Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Teufenthal
Kirchweg 1
5723 Teufenthal

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Ackermann+Wernli AG
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 31.01.2024

ACKERMANN + WERNLI AG

Reto Ribolla
Bereichsleiter Raumentwicklung
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti
Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH

Anhang

- A.1** **Tabelle Änderungen, A+W AG, Stand 03.10.2023**

- A.2** **Handlungsprogramm Innenentwicklung, A+W AG, Stand 06.10.2023**

- A.3** **Tabelle Mehrwertabgabe und Baupflicht, A+W AG, Stand 09.06.2020**

- A.4** **Überprüfung Auszonungen anhand Kriterien, A+W AG, Stand Beschluss Gemeinderat vom 19.09.2022**

- A.5** **Injecta - Überführungskonzept Studienresultate Injecta, Situation 1:1000, A+W AG, Stand 5.10.2023**

- A.6** **Konzeptstudie Revitalisierung Dorfbach, A+W AG, Stand 20.06.2023**

- A.7** **Kapazitätsnachweis Studienauftrag Injecta, Ballmer + Partner, 4.05.2022; Verkehrliche Auswirkung unter Einbezug der Parzelle 101, Ballmer + Partner 17.02.2023**

- A.8** **Umzonung «Injecta-Areal, Teufenthal; Lärmüberprüfung Überführungskonzept für Zonenplanrevision, Grolimund + Partner vom 15. Juni 2023**

- A.9** **Aktennotiz der kantonalen Denkmalpflege – Empfehlung aufgrund Begehung vom 1. Dezember 2022**

- A.10** **Verkehrsrichtplan, Stand 21.06.2019**

Beilage - Studienauftrag Injecta-Areal Teufenthal

- B.1** **Pflichtenheft, KARO (April 2022)**

- B.2** **Einladung Startveranstaltung 2. Mai 2022, KARO (8. April 2022)**

- B.3** **Auswertung Resultate der Bevölkerungsumfrage A+W AG (27. April 2022)**

- B.4** **Präsentationsfolien Startveranstaltung A+W AG (2. Mai 2022)**

- B.5** **Einladung Interessenworkshop 19. Mai 2022, KARO (3. Mai 2022)**

- B.6** **Fragen Interessenworkshop 19. Mai 2022, KARO**

- B.7** **Bericht des Beurteilungsgremiums zur Zwischenbesprechung vom
24. Mai 2022**

- B.8** **Schlussbericht Team Eckhaus / Moveing (Stufe I und II) 30. August 2022**
Christian Blum, Simone Cartier, Alban Küling / Stephan Homann

- B.9** **Schlussbericht Team AMJGS Architektur / stadt raum verkehr (Stufe I und II)
30. August 2022**
Anja Meyer, Elisabeth Pola, Nikolas Waelli / Alexandra Wicki

- B.10** **Syntheseplan und Beurteilungsbericht, KARO**

- B.11** **Information Interessenvertreter 6. Dezember 2022 (Foliensatz)**

- B.12** **Information Bevölkerung 24. Januar 2023 (Foliensatz)**