

Reinach, 30. Januar 2024

## **Gemeinde Teufenthal**

### **Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Der Regionalplanungsverband aargauSüd regio wurde im Sinne der regionalen Abstimmung zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir nehmen diese Aufgabe gerne wahr und bedanken uns für die Zustellung der Unterlagen sowie die Möglichkeit zur Stellungnahme.

#### **Ausgangslage**

Im Zuge der 2. kantonalen Vorprüfung wurde der Regionalplanungsverband aargauSüd regio um eine erneute Stellungnahme zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Teufenthal gebeten. Als Regionalplanungsverband nehmen wir diese Aufgabe gemäss § 11 Baugesetz des Kantons Aargau gerne wahr und bedanken uns für die Zustellung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Seit der letzten Stellungnahme vom 30. September 2020 wurde die Planung hinsichtlich der Planungsvorbehalte überarbeitet und in diversen Bereichen weiterentwickelt und verbessert. Insbesondere wurde ein breit angelegter Prozess zur Entwicklung des Injecta-Areals durchgeführt. Das Verfahren, das auf einem Studienauftrag basiert, wird vom Regionalplanungsverband ausdrücklich begrüsst und als gutes Beispiel für den Umgang mit komplexen Fragen zur Arealentwicklung gewürdigt.

Für die Erarbeitung der Stellungnahme standen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bauzonen- / Kulturlandplan (Entwurf) inkl. Änderungsplan, Stand 8.9.2023
- Bau- und Nutzungsordnung (synoptische Darstellung), Stand 9.10.2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhang, Stand 10.10.2023
- Handlungsprogramm Innenentwicklung, Stand 9.6.2020
- Beilagen zum Entwicklungsprozess Injecta-Areal

Der Regionalplanungsverband aargauSüd regio bezieht sich bei der Beurteilung respektive Stellungnahme auf folgende Unterlagen:

- Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen aargauSüd regio (2011/2012)

- NRP-Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze», Schlussbericht vom Jan. 2016
- Regionales Raumkonzept – RRK 2040 aargauSüd regio (2018)
- Regionale Stellungnahme zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Teufenthal (2020)

Die vorliegende Stellungnahme nimmt primär Bezug auf die Änderungen gegenüber dem Entwurf von 2020 und die in der damaligen Stellungnahme aufgeführten Punkte.

## **Siedlungsgebiet / Siedlungsentwicklung**

Die Umsetzung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen ist eines der Hauptanliegen der Gesamtrevision Nutzungsplanung in Teufenthal. Die entsprechenden Bestrebungen wurden in der letzten Stellungnahme bereits gewürdigt – sie entsprechen dem Anliegen des RRK 2040 einer qualitativen Aufwertung der Ortskerne und der Umsetzung einer hochwertigen Innenentwicklung.

### Schlüsselgebiete / Gestaltungsplanpflichten

Die vom Regionalplanungsverband angeregte Präzisierung und Konkretisierung von Zielvorgaben für die verschiedenen Pflichtgestaltungsplangebiete wurde umgesetzt. Es sind sowohl allgemeine (§ 5 E-BNO) als auch spezifische (§ 6 E-BNO) Zielvorgaben aufgenommen worden. Dies wird als zweckmässig beurteilt. Zusammen mit dem vorgeschriebenen Prozess (qualitätssicherndes Verfahren gem. § 5 E-BNO) ergeben sich insgesamt vorbildliche Qualitätsvorgaben für die Entwicklung der Pflichtgestaltungsplangebiete.

### Definition Dorfzone

Bezüglich Dorfzone sieht der Entwurf der Nutzungsplanung nach wie vor eine deutlich flächigere Ausdehnung als das RRK 2040 vor. Dies wird bezüglich der Zielsetzung im RRK 2040 betreffend die attraktiv gestalteten und aufgewerteten Dorfkerne nach wie vor als Herausforderung beurteilt. Die Dorfzone wurde hinsichtlich der Baumasse (§ 11 E-BNO) entsprechend den Anregungen des Regionalplanungsverbands angepasst, dies wird als zweckmässig beurteilt und begrüsst. Weitere Möglichkeiten zur Akzentsetzung (z.B. durch Beschränkung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf zentrale Gebiete entlang der Dorfstrasse oder durch eine Regelung, die entlang der Dorfstrasse eine grössere bauliche Nutzung zulässt), wurden nicht umgesetzt. Zur Bildung eines Dorfkerns innerhalb der grossflächigen Dorfzone würden entsprechende Regelungen beitragen.

Der Regionalplanungsverband empfiehlt, die Definition der Dorfzone hinsichtlich Akzentuierung und Konzentration der Nutzungsdurchmischung in einem enger definierten «Dorfzentrum» zu prüfen. Die Qualitätsvorschriften zum Erhalt des Ortsbildes innerhalb der Dorfzonen-Definition werden positiv gewürdigt.

## **Arbeitszonen / Gewerbe**

Das RRK 2040 definiert das Injecta-Areal als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Der Regionalplanungsverband äusserte sich in der letzten Stellungnahme kritisch zur beabsichtigten Umnutzung des Areals und dem damals hohen angestrebten Wohnanteil. Die Gemeinde Teufenthal hat auf die Vorbehalte des Regionalplanungsverbands und des Kantons reagiert und ein umfangreiches Verfahren zur Arealentwicklung eingeleitet. Auf Grundlage eines zweistufigen Studienauftrags wurde die mögliche zukünftige Entwicklung und Positionierung des Areals von qualifizierten Teams erarbeitet. Der Regionalplanungsverband war in diesem Verfahren ebenfalls beteiligt. Die Beteiligung am mustergültigen Prozess wird verdankt und das Vorgehen ausdrücklich sehr positiv gewürdigt.

Der vorliegende Entwurf der Nutzungsplanung integriert nun wesentliche Erkenntnisse aus dem Studienauftrag. Die im Schlussbericht zum Studienauftrag (S. 24) festgehaltenen Punkte zur Umsetzung in der BNO wurden grösstenteils umgesetzt, teilweise mit Abweichungen.

Neu wird ein Teil des Areals in die Wohn- und Arbeitszone 4 umgezont. Das umgezonte Gebiet unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Wohnnutzung ist gemäss Zonenbestimmung zur WA4 auf 60% beschränkt. Die Gesamtfläche der Umzonungen wurde gegenüber dem Stand der ersten kantonalen Vorprüfung reduziert. Sowohl die Reduktion der Wohnanteile sowie die Reduktion der Umzonungsflächen entsprechen der Anregung des Regionalplanungsverbands und werden als sachgerecht beurteilt und begrüsst.

Unter § 6 E-BNO sind Zielvorgaben für das Pflichtgestaltungsplangebiet «Chrüz matt» festgehalten. Das qualitätssichernde Verfahren zur Ausarbeitung des Richtprojekts ist dabei auf die Ergebnisse des Studienauftrags sachgerecht umzusetzen. Dabei erachtet es der Planungsverband als wichtig, dass sich das Richtprojekt an die Vorgaben aus dem Studienauftrag hält. Im Verfahren ist der Einbezug des Regionalplanungsverbandes in die Jury vorgesehen, was von Seiten aargauSüd begrüsst wird.

Die geforderte Pflicht zur Ausarbeitung eines Entwicklungsrichtplans ist in allen Pflichtgestaltungsplangebieten nur für den Fall von Teilgestaltungsplänen vorgegeben (§ 5 E-BNO). Durch die umfassenden Qualitätssicherungsmassnahmen für die Pflichtgestaltungspläne wird diese Festlegung als sachgerecht und angemessen beurteilt.

Der Regionalplanungsverband kann aufgrund der aufgeführten Überlegungen die angestrebte Entwicklung im Injecta-Areal grundsätzlich – mit Hinweis auf die Verbesserungsvorschläge – unterstützen.

## **Fassungsvermögen**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung führt zu einem Fassungsvermögen, das deutlich über dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre liegt. Hauptursache dafür sind hauptsächlich die angestrebten Veränderungen im

Injecta-Areal sowie die Massnahmen zur haushälterischen Nutzung des Bodens in den verschiedenen Schlüsselarealen der Gemeinde. Zur Minderung der Überkapazitäten wurden Auszonungen, bzw. Nichteinzonungen geprüft und sollen in einem Umfang von 3.16 ha an den Siedlungsändern umgesetzt werden. Die Auszonungen werden als konsequenter Schritt bei der Umsetzung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach Innen beurteilt und sehr positiv gewürdigt. Auch die Bestrebungen, die Schlüsselgebiete dicht und hochwertig zu bebauen werden ausdrücklich begrüsst. Die angestrebte Entwicklung des Injecta-Areals wurde in einem gut angelegten Prozess entwickelt und wird wie oben genannt durch den Regionalplanungsverband positiv beurteilt und unterstützt.

### **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Besondere Bedeutung hat zwecks Aufwertung des Dorfkerns gemäss RRK 2040 die Gestaltung der Ortsdurchfahrten und der angrenzenden Vorgärten und Freiräume. Die Möglichkeit für Interventionen wurde in der zuletzt begutachteten Version unter Bestimmung § 39 lit. i BNO festgehalten.

### **Landschaft**

Wie in der letzten Stellungnahme angemerkt, werden die Bestrebungen, eine hohe Ausenraumqualität im Siedlungsgebiet zu sichern, sehr positiv gewürdigt.

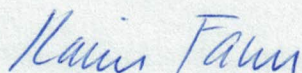
### **Abschluss und Dank**

Wir danken dem Gemeinderat für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Revision der Nutzungsplanung entspricht unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise und Bemerkungen den regionalen Entwicklungsvorstellungen und namentlich dem RRK 2040.

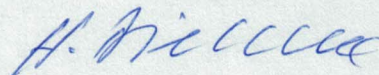
Unser Regionalplaner Oliver Bachmann und sein Stellvertreter Etienne Burren stehen für die Beantwortung weiterer Fragen oder auch für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung. Für die anstehenden Arbeitsschritte und Planungsphasen wünschen wir Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen.

Freundliche Grüsse

Vorstand *aargauSüd regio*



Karin Faes  
Präsidentin *aargauSüd regio*



Helen Dietsche  
Geschäftsleiter *aargauSüd regio*

Verteiler:

- Departement BVU, Christian Brodmann, Kreisplaner, Aarau (per Mail)
- Oliver Bachmann, Regionalplaner, Metron AG, Brugg (per Mail)