

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 4. März 2020

Versand: 10. März 2020

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2020-000207

**Gemeinde Unterkulm; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahme; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	20. April 2018
Mitwirkung	10. Februar 2017 bis 31. März 2017
Öffentliche Auflage	20. August 2018 bis 18. September 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	16. Mai 2019
Eingereicht zur Genehmigung	12. Juli 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	29. Juli 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

#### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit den Beschwerdeentscheiden.

### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Unterkulm am 16. Mai 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Hochwasserschutzplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 24. Juni 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

Mit Protokollauszug vom 5. August 2019 beantragt der Gemeinderat Unterkulm, dass die Inhalte zu den Weilerzonen gemäss Ziffer 3.4.4 des abschliessenden Vorprüfungsberichts von der Genehmigung auszunehmen seien.

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Nutzungsplanung Unterkulm hat den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Zudem ergibt sich, aufgrund geänderter übergeordneter Gesetzgebungen und Planungen, Anpassungsbedarf. Im Ortsplanungsleitbild werden zu den Sachthemen Siedlungsentwicklung, Orts- und Quartierbild, Mobilität und Umwelt, Natur und Landschaft sowie Wirtschaft und Gesellschaft die angestrebten Ziele und Massnahmen deklariert. Diese sind mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen (siehe Kapitel 1.2.1 des Planungsberichts).

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 20. April 2018 mit einigen Vorbehalten abgeschlossen worden. Diese wurden, mit Ausnahme des Sachverhalts zum Weiler, allesamt vor der öffentlichen Auflage bereinigt (siehe aber Ziffer 2).

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Im Bauzonenplan erfolgen im Zentrumsbereich unterschiedliche Um- und Aufzonungen zur Ermöglichung einer zielgerichteten Innenentwicklung. Mit Massnahmen zur Bauzonenredimensionierung erfolgt eine Anpassung der Einwohnerkapazität auf den ausgewiesenen Bedarf. Durch die Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sichert die Gemeinde eine hochwertige, parzellenübergreifend abgestimmte Innenentwicklung in den Handlungs- und Schlüsselgebieten.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Mit der Kulturlandplanung werden die im revidierten kommunalen Naturschutzinventar erfassten Naturwerte sowie die Vorgaben gemäss Richtplan umgesetzt.

## **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Nebst der Umsetzung übergeordneter Vorgaben durch neue Vorschriften, werden mit der BNO auch bestehende Bauvorschriften gelockert. Flankierend werden Qualitätsanforderungen für Bebauung und Freiräume in die BNO aufgenommen. Damit können insgesamt gute Voraussetzungen für die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokalgewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Die regionale Abstimmung erfolgt mit Stellungnahme des Regionalplanungsverbands vom 8. August 2017. Der Planungsverband aargauSüd impuls würdigt insbesondere das Ortsplanungsleitbild mit dem Konzeptplan 2035+ und die Bestrebungen der Gemeinde, durch Stärkung des Zentrums seiner regionalen Bedeutung mehr Gewicht zu verleihen. Ebenso werden die Innenentwicklungsmassnahmen und die Natur- und Landschaftsschutzbestrebungen positiv erwähnt.

Hinsichtlich Verkehr erwähnt der Planungsverband, dass, entgegen den kommunalen Ausführungen, teilweise zu prüfende Nutzungen mit Verkehrserzeugung erkennbar seien. Es wird zudem festgestellt, dass der kommunale Gesamtplan Verkehr oder die daraus abgeleiteten Massnahmen im Planungsbericht keine Erwähnung finden.

In Kapitel 3.8 Planungsbericht wurde in dieser Hinsicht mittlerweile eine Ergänzung vorgenommen.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 100,9 ha auf. Davon sind 89,7 ha überbaut und 11,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,8 ha Wohn- und Mischzonen, 1,4 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,0 ha Zonen für OeBA<sup>1</sup> (Angaben gemäss Kapitel 5.2 Planungsbericht).

#### **3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

##### **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan 2040 beträgt 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Der Kanton geht in seiner Berechnung von einer Dichte von 70 E/ha für das Schlüsselgebiet (Chalberacher/Zänteberg) und von 65 E/ha für den Rest der unüberbauten Wohn- und Mischzonen aus. Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen von rund 560 Personen. Die Gemeinde verfügt noch über 3,2 ha unüberbaute dreigeschossige Wohn- und Mischzonen, hier sind dreigeschossige Bauten Pflicht. Die Vorschriften berücksichtigen die demografische Entwicklung.

##### **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 40 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 50 E/ha. Aufgrund des aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials wird die erreichbare Einwohnerdichte gestützt auf den spezifi-

---

<sup>1</sup> Öffentliche Bauten und Anlagen

schen Entwicklungspfad von der Gemeinde auf rund 54 E/ha abgeschätzt (Planungsbericht, Kapitel 5.3). Dies ist sehr optimistisch gerechnet.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031 [R-I-A]**

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht von einer Bevölkerung von ca. 3'360 Personen im Jahr 2031 und ca. 3'530 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr).

Das Fassungsvermögen der gesamten Gemeinde liegt mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung bei rund 4'000 Personen (davon rund 380 E ausserhalb der Bauzonen) und damit über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose.

Bis 2033 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte von 40 E/ha auf rund 54 E/ha angestrebt. Aus fachlicher Sicht wird eine Entwicklung von 40 E/ha auf 46 E/ha bereits eine ansehnliche Herausforderung darstellen. Das aktivierbare Innenentwicklungspotenzial ist jedenfalls sehr hoch angesetzt und damit das Fassungsvermögen von 4'000 Personen zu relativieren. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung (BauV), Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Durch Auszonungen (Nichteinzonungen) sieht die Gemeinde eine sachgerechte Reduktion der Bauzonenreserven vor. Die Aufzonungen im Innern ermöglichen zudem, dass zentrumsnah mehrgeschossiger Wohnungsbau mit guter ÖV-Anbindung realisiert werden kann, welcher der jungen und auch der älteren Bevölkerungsschicht ein Verbleiben im Dorf ermöglicht.

In Anbetracht der bedeutenden Auszonungen (Nichteinzonungen), der gut arrondierten Bauzonen und unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone für eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse als vertretbar beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Gemeinde verfügt über 1,4 ha unbebaute Arbeitsplatzzonen, die erst kürzlich zur besseren Nutzbarkeit und Erschliessung umgelegt wurden. Das Ausmass der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) wurde überprüft und wird beibehalten. Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Flächen.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

In den Kapiteln 4.2.1–4.2.3 Planungsbericht findet sich eine zweckmässige Auflistung und Beschreibung der beabsichtigten Änderungen am Bauzonenplan.

### **Arrondierungen**

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Bei den vorgesehenen Anpassungen handelt es sich um zweckmässige Änderungen der Bauzonen-grenze auf die Parzellen- oder Waldgrenzen sowie um die Einzonung von Zonenrandstrassen. Diese liegen allesamt im Anordnungsspielraum des Siedlungsgebiets.

### **Umlagerungen**

Die mit der Vorlage vorgesehenen Umlagerungen von Siedlungsgebiet und Bauzonen sind sachgerecht begründet. Die von der Gemeinde vorgesehenen Zonierungen ermöglichen eine haushälter-

sche, in die ortsbauliche Situation passende Nutzung der Flächen. Da die Gemeinde einige Auszonungen (Nichteinzonungen) vorsieht, wird das Siedlungsgebiet um ein Vielfaches kompensiert. Insgesamt sind sowohl die Einzonungen an sich als auch deren Flächenausmass begründet.

### Auszonungen (Nichteinzonungen)

Die Auszonungen (Nichteinzonungen) werden im Planungsbericht sachgerecht begründet. Die kleineren Flächen sind nicht zweckmässig überbaubar und die grösseren Flächen dienen der nötigen Reduktion des Fassungsvermögens. Diese Auszonungen (Nichteinzonungen) bilden einen wichtigen Bestandteil der Genehmigungsfähigkeit der Vorlage im Sinne des Raumplanungsgesetzes.

### Wichtigste Umzonungen

Die vorgesehenen Umzonungen sind im Planungsbericht (Kapitel 4.2.2) begründet. Mit den Umzonungen werden einerseits auf den Kontext Rücksicht genommen und andererseits die Grundlagen für eine kompaktere Bauweise geschaffen. Einzelne Gebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, womit wichtige Ziele der Gemeinde planerisch sichergestellt werden können.

### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen ergeben folgende Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF <sup>2</sup> -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>3</sup>
<b>Arrondierungen (Planungsanweisung 3.5)</b>			
Flächen: K1, K2, K5, K6, K8, K10, K11, K13, K16, K17, K18, K25, K26, K27	+ 0,30 ha		
Flächen: K7, K9, K12, K14, K15, K24, A13	- 0,11 ha		
<b>Total/Saldo</b>	<b>+ 0,19 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,0 ha FFF</b>
<b>Umlagerungen (Planungsanweisung 1.2)</b>			
Flächen: E1, E3, K3, K11, K19, K23	+ 0,71 ha	+ 0,71 ha	- 0,34 ha FFF
Fläche K4 (Direktkompensation)	- 0,02 ha	- 0,02 ha	
<b>Total/Saldo</b>	<b>+ 0,69 ha</b>	<b>+ 0,69 ha</b>	<b>- 0,34 ha FFF</b>
<b>Auszonungen (inklusive Kompensationen)</b>			
<b>Total/Saldo</b> Flächen: A1 -A5, A7-A9, A11-A14, A16	<b>- 2,35 ha</b>	<b>- 2,35 ha</b>	<b>+ 0,93 ha FFF</b>
<b>Bilanz (Regional, Planungsanweisung 4.2)</b>			
<b>Total/Saldo PA 4.2</b>	<b>- 1,66 ha</b>	<b>- 1,66 ha</b>	<b>+ 0,59 ha FFF</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>- 1,47 ha</b>	<b>- 1,66 ha</b>	<b>+ 0,59 ha FFF</b>

Die räumlichen Veränderungen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>3</sup> Landwirtschaft Aargau

### **3.4.5 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das Ortsplanungsleitbild behandelt das Thema Siedlungsqualität. Kapitel 3.4 Planungsbericht weist auf die Zusammenhänge der quantitativen inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität hin. Nebst den Planungsgrundsätzen in § 3 BNO, den Gestaltungsplanzielvorgaben und den Qualitätsanforderungen bei höherer Dichte gemäss § 36 Abs. 5 BNO finden sich neu auch Vorgaben zur Aussenraumgestaltung in der BNO. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung und die Qualitätsanforderungen gemäss Arealüberbauung. Weiter besteht nach BNO die Möglichkeit zum Einholen eines Fachgutachtens. Dies ist sachgerecht.

#### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung und Unterstützung der Siedlungserneuerung, der Umstrukturierung oder der kraftvollen Innenentwicklung kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren.

Sämtliche "sondernutzungsplanpflichtigen" Gebiete werden neu sachgerecht als "gestaltungsplanpflichtig" mit Zielvorgaben festgelegt. In den §§ 5–9 BNO finden sich die spezifischen Zielvorgaben für die Gestaltungsplangebiete. Die Gemeinde legt für wichtige Gebiete Mindestdichtewerte fest. Für das Gestaltungsplangebiet "Mülimatt" ist als Grundlage für den Gestaltungsplan innert einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Zur Erreichung der gewünschten Entwicklung kann die Gemeinde den Zeitpunkt für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen und der Umsetzung der notwendigen Erschliessung lenken.

#### **Ortsbildentwicklung**

In Kapitel 2.3.1 Planungsbericht wird sachgerecht auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hingewiesen und im Kapitel 3.4 werden die erforderlichen Aussagen zur Förderung der Siedlungsqualität aufgenommen.

#### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Das aktualisierte Bauinventar (Stand 2016) wird bis auf ein Objekt sachgerecht in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

#### **Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung**

Bei stringenter Anwendung der Vorgaben in § 56 BNO können Freiräume mit guter Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

#### **Natur im Siedlungsgebiet**

Zur Aussenraumgestaltung erfolgen verschiedene Festlegungen in § 56 BNO. Dazu gehört auch, dass vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden müssen.

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Zentrales Instrument zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr bildet der am 6. Februar 2014 genehmigte KGV (Kapitel 3.8 Planungsbericht). Die §§ 8, 36 und 55 BNO enthalten Festlegungen, welche die Umsetzung der KGV-Zielsetzungen sicherstellen.

#### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Neue Standorte oder Erweiterungen von bestehenden mittelgrossen Verkaufsnutzungen bedürfen für Gemeinden in Ländlichen Entwicklungsachsen einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung.

In Unterkulm werden für das Autocenter in der Arbeitszone nutzungsspezifisch und für das grosse Einkaufscenter an der Hauptstrasse je entsprechende Festlegungen für maximal 3'000 m<sup>2</sup> vorgesehen. In den Kern- und Zentrumszonen wird die Verkaufsnutzung im Allgemeinen auf 500 m<sup>2</sup> pro Verkaufsgeschäft festgelegt. Dies dient der Schwerpunktbildung im Zentrum und ist sachgerecht. In der peripher gelegenen Zone WA3 wird die Verkaufsnutzung auf überwiegend vor Ort produzierte Waren und auf 500 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die Planung vergrössert den Bestand der FFF um 0,59 ha. Somit werden Anforderungen hinsichtlich FFF insgesamt erfüllt.

#### **3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland**

Die Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte wurden im 2013 im Rahmen der Revision des Naturinventars überprüft. Die Ergebnisse wurden sachgerecht im Kulturlandplan mittels Festlegung von Naturschutzobjekten und Naturschutzzonen umgesetzt.

#### **3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

##### **Weiler**

Im Bereich "Chilebode-Wannenhof-Chabismatt" besteht ein als "Wannenhof" bezeichneter Weiler.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplans (Beschluss des Grossen Rats vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rats vom 24. März 2015), verbunden mit verschiedenen Vorbehalten, Auflagen und Aufträgen, genehmigt. Unter anderem hat er den Kanton beauftragt, die bestehenden Weilerzonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Deshalb können derzeit keine Weiler festgelegt und genehmigt werden.

Im Dispositiv des kommunalen Beschlusses wurde dieser Sachverhalt trotz des Vorbehalts in der abschliessenden Vorprüfung nicht explizit vermerkt. Mit Protokollauszug vom 5. August 2019 beantragt der Gemeinderat die Bestimmungen zur Weilerzone in den Nutzungsplänen und in der BNO vorliegend von der Genehmigung auszunehmen. Entsprechend sind die rechtskräftigen Bestimmungen und Festlegungen in Kraft zu halten und nicht aufzuheben (siehe auch Ziffer 2).

#### **3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland**

##### **Landschaftsschutzzonen**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie der Siedlungstrenngürtel zwischen Unterkulm und Teufenthal werden gemäss Richtplan mit einer Landschaftsschutzzone (LSZ) umgesetzt. Innerhalb der LSZ werden insgesamt 19 aktive Landwirtschaftsbetriebe mit einem Siedlungsei angenommen, um deren zonenkonforme Entwicklung zu gewährleisten. Die Festlegungen sind sachgerecht und im Planungsbericht (Kapitel 3.12) begründet.

##### **Vernetzungskorridore**

Der Anteil des nationalen Wildtierkorridors "AG7 Gränichen" auf Unterkulmer Gemeindegebiet wurde mit Landschaftsschutzzone umgesetzt, was sachgerecht ist. Weitergehende Bestimmungen finden sich in § 25 BNO.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

In der kommunalen Nutzungsplanung (Bauzonenplan und Kulturlandplan) müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Dies erfolgt mittels der Festlegung differenzierter Gewässerraumzonen. Der Gewässerraum ist Teil des Genehmigungsinhalts.

Für die Wyna wird eine überlagerte Gewässerraumzone festgelegt, die mit einer blauen Schraffur und seitlichen Abgrenzungslinien dargestellt wird. Für die übrigen Fließgewässer werden ebenfalls überlagerte Gewässerräume festgelegt (mit roten Punkten gekennzeichnet). Die Festlegungen und Interessenabwägungen sind in Kapitel 3.15 Planungsbericht dargelegt.

##### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Es wird das Vorschriftenmodell umgesetzt. Die Hochwassergefährdung wird auf einem separaten Plan dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Das Freihaltegebiet Hochwasser wird mittels Delegationsmodell umgesetzt.

##### **3.6.3 Wald**

###### **Waldareal**

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszu-schliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Wald-gesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Dieses Verfahren wurde durch die Einführung der statischen Waldgrenzen im gesamten Kantonsgebiet ersetzt. Die statischen Waldgrenzen sind in den Nut-zungsplänen richtig dargestellt.

###### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald und die beiden Nutzungsverzichtsflächen sind korrekt im Kulturlandplan umgesetzt und in der BNO geregelt. Zusätzlich wurden zwei Natur-schutzzonen "4.02 Milchrichte" und "4.11 Böölerhalde" festgelegt. Sachgerecht wurden auch einige "Geschützte Waldränder" definiert.

##### **3.6.4 Umweltschutz**

###### **Lärm**

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt wer-den, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutz-Verordnung [LSV]). Bei den geplanten Einzonungen sind keine relevanten Lärm-quellen in der Nähe. Somit kann begründet davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV ohne Massnahmen erfüllt sind.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festle-gung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

###### **Störfallvorsorge**

In Kapitel 3.18 (Störfallvorsorge) Planungsbericht wurde festgestellt, dass ausserhalb des Siedlungs-gebiets die 70-bar-Hochdruckerdgasleitung der Swissgas (Staffelbach–Schlieren) verläuft, welche es entsprechend zu berücksichtigen gilt. Da die vorliegende Revision der Nutzungsplanung keine rele-vanten Änderungen in diesem Bereich vorsieht, welche zu einer Erhöhung des Risikos führen, kann auf weitergehende Massnahmen verzichtet werden.

## **Energie**

Das Thema Energieeffizienz ist sachgerecht in der BNO aufgenommen worden.

## **Elektromagnetische Strahlung**

Mit § 45 BNO wird das Kaskadenmodell sachgerecht festgeschrieben. Die Bestimmung beschränkt sich auf Antennen, welche optisch als solche wahrgenommen werden können.

### **3.6.5 Archäologie**

Allfällige archäologische Reste sind gemäss Kulturgesetz zu erhalten und zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Reste des vermuteten römischen Gutshofs im Bereich der Dorfkirche. Die archäologische Fundstellenkarte wird seit 1. Juli 2017 im AGIS öffentlich bereitgestellt.

### **3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Die Erläuterungen im Planungsbericht zum Umgang mit den historischen Verkehrswegen sind sachgerecht. Die historischen Verkehrswege werden als Kulturobjekte geschützt. Dies ist begründet.

## **3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die neuen Bestimmungen sind sachgerecht und rechtskonform.

## **3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 229
- Parzelle 282
- Parzelle 469
- Parzelle 1145
- Parzelle 1618
- Parzelle 1861

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

Die Gemeinde beschreibt sachgerecht, dass für die vorgesehenen Einzonungen eine Frist von 10 Jahren verfügt werden wird.

## **4. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Unterkulm am 16. Mai 2019, wird, unter Vorbehalt von Dispositivziffer 2, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Festlegungen zum Weiler "Wannenhof" gemäss Kulturlandplan und § 35 neuer Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden von der Genehmigung ausgenommen. Es gelten weiterhin die bisherigen Festlegungen gemäss Kulturlandplan und § 23 bisherige BNO, genehmigt am 31. März 1999.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno  
Staatschreiberin

### Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 22, 5726 Unterkulm (per A-Post Plus und mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- (2) Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt, Frey-Herosé-Strasse 25, 5000 Aarau ( [REDACTED] )
- [REDACTED]
- (2) Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar, Postfach 2119, 5001 Aarau ( [REDACTED] )
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

### Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.