



Gesamtrevision Nutzungsplanung Teufenthal

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. Juli 2024

03.05.2024 (Stellungnahme Kerngruppe eingeholt und verarbeitet)

17.06.2024 (Stellungnahme Planungskommission eingeholt)

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 1. März 2024 bis 1. April 2024 auf der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Teufenthal aufgeschaltet. Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 26. Februar 2024 wurden der interessierten Bevölkerung die wesentlichen Planungsinhalte vorgestellt. Mit der Publikation im Amtsblatt und einem Beitrag im lokalen Mitteilungsblatt wurde die Bevölkerung zudem auf die Möglichkeit der Mitwirkung hingewiesen. Im Rahmen von zwei Sprechstunden konnte sich die interessierte Bevölkerung zusätzlich und individuell zum Projekt informieren und Fragen durch Vertreter der Planungskommission, wie auch des Planungsbüros beantworten lassen.

Ergebnis

Es wurden 45 Eingaben von 25 verschiedenen Parteien aus der Bevölkerung eingereicht. Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in vorliegendem Bericht zusammen.

Es sind wertvolle Anregungen eingegangen, auf welche der Gemeinderat teilweise eintritt und die im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden sollen. Themen, welche die involvierten Personen am meisten beschäftigten, waren insbesondere die geplante Reduktion des Siedlungsgebietes, die Schulwegsicherheit im Gebiet Rau, die Festlegung der Gewässerraumzonen und deren Auswirkungen insbesondere auf die Landwirtschaft, sowie die Auswirkungen der Transformation Injecta-Areal bzw. der Überbauungen der Schlüsselareale auf die Gemeinde Teufenthal.

Einzelne Themen (z.B. Parkierung, Schulwege, Gedenkstätte) können nicht über das Verfahren der Nutzungsplanungsrevision gelöst werden. Der Gemeinderat nimmt diese Anregungen zur Kenntnis und wird sie, soweit möglich, in separaten Projektverfahren angehen.

Weiteres Vorgehen

Die Eingaben wurden von der Planungskommission und dem Gemeinderat Teufenthal geprüft. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über deren Berücksichtigung in der Planungsvorlage. Gegen diesen Entscheid besteht kein Rechtsmittel. Dieses liegt im Rahmen der öffentlichen Auflage vor, welche nach der abschliessenden Vorprüfung der Planungsdokumente durch das kantonale Departement BVU erfolgt.

Begriffsdeklaration

Abkürzungen:

GR	Gemeinderat	SNP	Sondernutzungsplan
PK	Planungskommission	BNO	Bau- und Nutzungsordnung
GP	Gestaltungsplan		

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
-------------	-----------------------------	--

Eingaben im Rahmen der ersten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe

1) Albert Frey Moosstrasse 2 5723 Teufenthal	1) <i>Waffenschmied und Strategen Addrach im Moos:</i> Im Zusammenhang des 850 Jahr-Jubiläum erachtet es der Verfasser an der Zeit, dass nach nun 371 Jahren eine kleine Gedenkstätte zur Erinnerung an diese Persönlichkeit errichtet wird. Die ehemalige Wohnstätte ist bekannt. Die Quelle seines Brunnens ist heute noch intakt. Die minimale Vorstellung des Verfassers ist ein Granitsteinblock (Steinplatte, max. 1.80 m hoch, ca. 1.10 m breit, Kostenrahmen ca. 3'500 bis 4'000 Fr.) mit einer Inschrift der nötigen Eingaben durch einen Steinbildhauer. Auf diese Weise soll ein Teil der Geschichte aus dem Teufenthal in Erinnerung bleiben. Es wäre erfreulich, wenn die Gemeinde prüft, ob dieses Projekt ein Bewilligungsverfahren braucht und dieses realisiert werden kann.	1) <i>Nichteintreten</i> Grundsätzlich wird die Erstellung einer Gedenkstätte für den Waffenschmied und Strategen Addrach von Moos zur Erinnerung an die Persönlichkeit und zur Sicherstellung der Geschichte aus Teufenthal begrüsst. Zur konkreten Prüfung und ob für dieses Projekt ein Baubewilligungsverfahren nötig ist, sind konkrete Projektpläne z.B. mit Situationsplan (z.B. Lage, Dimensionen etc.) erforderlich. Erst dann können nähere Angaben diesbezüglich gemacht werden. Der Gemeinderat beabsichtigt die Prüfung einer Gedenkstätte ausserhalb des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens anzugehen und in einem separaten Verfahren zu behandeln. Das Anliegen wird entsprechend seitens Gemeinderats aufgenommen.
--	---	--

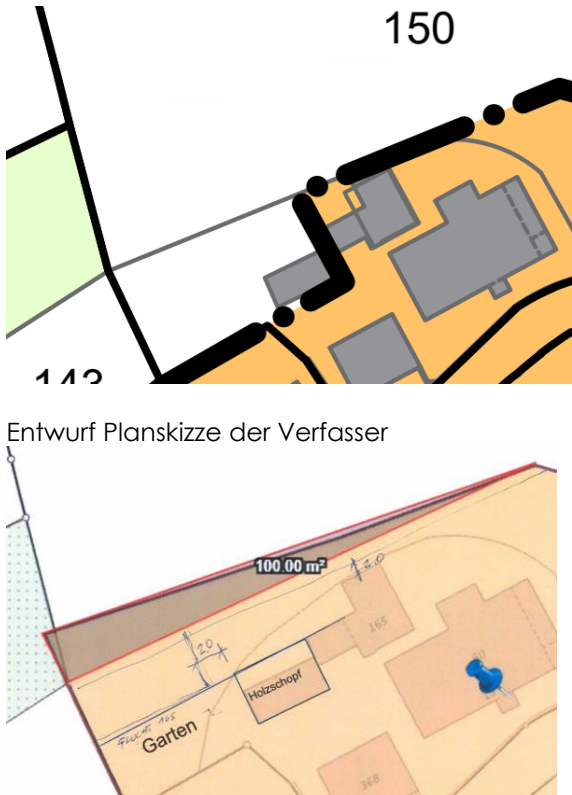
Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
2) Rudolf Bärtschi Raustrasse 3 5723 Teufenthal	1) <i>Auszonung Parzelle 113</i> ► Die Parzelle 113 im unteren Bereich des Rauquartiers ist schwer, bzw. beinahe nicht zu erschliessen. Der Erschliessungsplan (1989, Genehmigung) ergibt aus heutiger Sicht keinen Sinn mehr, da zu viel Land für die Strasse gebraucht wird und eine Bebauung erscheint aus heutiger Sicht unsinnig und nicht realisierbar (Strasse, WSB etc.).	1) <i>Nichteintreten</i> Eine Auszonung der Parzelle 113 macht raumplanerisch keinen Sinn, da sie eine zweckmässige Abgrenzung an der Kantonsstrasse hat und von drei Seiten von Bauzone umgeben ist. Demzufolge würde eine Auszonung der Parzelle 113 zu einer isolierten Landwirtschaftsfläche führen, was raumplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Die Überprüfung des rechtskräftigen Erschliessungsplanes „Untere Rau“ hat ergeben, dass kein Bedarf für eine Überarbeitung bzw. eine Anpassung des Erschliessungsplanes, noch für eine Aufhebung besteht. Die Realisierung des rechtskräftigen Erschliessungsplanes wird seitens des Gemeinderates an die Hand genommen.
	2) <i>Planung eines Schulweges, Verbindung Quartier Rau mit Dorfzentrum, im Bereich der Parzelle 115, 48 und 47, Spange Raustrasse zum Trostburgweg</i> ► Vom Rauquartier her besteht zu Fuss nur eine Möglichkeit ins Dorf zu gelangen, entlang der Hauptstrasse auf einem Trottoir, welches teilweise auch noch zu schmal ist; immer wieder entstehen insbesondere für Schulkinder gefährliche Situationen. Im Rahmen der Gesamtrevision ist zu prüfen, inwiefern ein Fussweg im Bereich der Parzellen 115, 47 und 48 (im hinteren Bereich) mit Verbindung von der Raustrasse zum Trostburgweg ermöglicht werden könnte. Dies würde den Kindergarten- und Schulkindern einen sicheren Weg bis zur Schulanlage ermöglichen und das Risiko eines schweren Unfalles entlang der Hauptstrasse stark senken.	2) <i>Nichteintreten</i> Der Wunsch nach einer sicheren Schulwegverbindung für die Schulkinder aus dem Gebiet Rau ist nachvollziehbar. Die aktuellen Gegebenheiten bzgl. dem Trottoir entlang der Kantonsstrasse entsprechen nicht der Norm. Ein Ausbau des Trottoirs auf Normbreite kann gemäss den zuständigen kantonalen Stellen zeitnah (voraussichtlich 2025/2026) realisiert werden. Das Ausbauprojekt steht in der Verantwortung des Kantons. Die Kinder aus der Rau sind dann gleichgestellt, wie andere Kinder des Dorfes, die entlang der Kantonsstrasse in die Schule gehen. Der Gemeinderat anerkennt zudem die schwierige Situation in Bezug auf parkierende Fahrzeuge im Trottoirbereich. Die Problematik ist gemeinderatsseitig bekannt - die Polizei wird laufend darauf aufmerksam gemacht, um diese konsequent zu ahnden.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
		Eine rückwärtige Schulwegvariante im Bereich der Parzellen 115, 48 und 47 wurde nach einer Begehung durch die Kommission als nicht verhältnismässig erachtet (insb. hinsichtlich des anspruchsvollen, sehr steilen Terrains und den entsprechend schwierig und aufwändig zu gewährleistenden Vorgaben für öffentliche Fusswege (Absturzsicherung, kindergerechter Ausbau, Beleuchtung, etc.). Zudem tangiert die beabsichtigte Weglinienführung ein Waldgebiet, wozu eine Rodung notwendig wird, deren Bewilligungsfähigkeit kritisch beurteilt wird. Unter Berücksichtigung dieser Abhängigkeiten wird eine Umsetzung seitens des Gemeinderates nicht weiterverfolgt.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
3) Sandro Lüscher Schlossackerweg 3 5723 Teufenthal	1) <i>Aufnahme der markanten Sommerlinde auf dem Tanzhübel (Parzelle 571), in den Kulturlandplan als geschütztes Naturobjekt (Einzelbaum).</i> ► Die Sommerlinde auf dem Tanzhübel ist aufgrund ihrer Grösse und ihres Alters ein sehr markanter Teil des Dorfbildes von Teufenthal. Der Einzelbaum befindet sich auf der Parzelle 571, welche im Besitz der Einwohnergemeinde Teufenthal ist. Aufgrund ihrer Grösse und Lage (272 Quadratmeter an einer Strassen-Kreuzung) scheint mir eine Überbauung dieser Parzelle nicht sinnvoll. Die Sommerlinde ist zudem ein wichtiger Bestandteil der ökologischen Vernetzung und bietet ein ausgezeichneter Lebensraum für Vögel und Insekten.	1) <i>Eintreten</i> Aufgrund ihrer Ausprägung und Wirkung auf die Umgebung wird eine Unterschutzstellung der Sommerlinde als Naturobjekt im Bauzonenplan als zweckmässig erachtet.

Abbildung 24 Naturschutzzone Popoloni

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

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	 Entwurf Planskizze der Verfasser	Wie die Verfasserpartei korrekt festgestellt hat, weicht der Planentwurf in Bezug auf die Bauzonengrenze vom rechtskräftigen Bauzonenplan ab. Dies ist zu korrigieren. Unter Prüfung der vorliegenden Rahmenbedingungen kann dem Vorschlag der neuen Bauzonengrenze mit entsprechender Rückzonung stattgegeben werden (vgl. Planbeilage Nr. 4).

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
5) Nadja und Nicolas Rossier Raustrasse 5 5723 Teufenthal	1) Die Verfasser erachten einen sicheren Fussweg, abseits der stark befahrenen Hauptstrasse, von der Rau ins Dorfzentrum für dringend nötig und wünscht sich, dass der Gemeinderat die Möglichkeiten prüft und die Umsetzung veranlasst. Ein Weg hinter der Parzelle 537 entlang, mit Einmündung auf den Trostburgweg erachten wir als praktikabelste Lösung. ► Der Fussweg/Schulweg von der Rau ins Dorfzentrum führt momentan entlang der stark befahrenen Hauptstrasse. Insbesondere die LKWs, bringen mit ihrem Fahrtwind/Sog Kinder ins Schwanken. Dazu kommt, dass das Verhalten der Kinder unberechenbar ist. Erschwerend und gefährlich ist auch, dass das Trottoir an einer Stelle sehr schmal ist (bauliche Massnahmen sind in Planung) und an einer anderen Stelle parkierende Autos den Gehweg blockieren oder verengen. In der Rau findet momentan ein Generationenwechsel statt. Es gibt einige neue Familien und eine beachtliche Anzahl an Kindern, welche bereits schulpflichtig sind oder es in den nächsten Jahren werden. Ein sicherer Fussweg zum Zentrum würde das Quartier auch aufwerten und für Familien attraktiver machen.	1) Nichteintreten Der Wunsch nach einer sicheren Schulwegverbindung für die Schulkinder aus dem Gebiet Rau ist nachvollziehbar. Die aktuellen Gegebenheiten bzgl. dem Trottoir entlang der Kantonsstrasse entsprechen nicht der Norm. Ein Ausbau des Trottoirs auf Normbreite kann gemäss den zuständigen kantonalen Stellen zeitnah (voraussichtlich 2025/2026) realisiert werden. Das Ausbauprojekt steht in der Verantwortung des Kantons. Die Kinder aus der Rau sind dann gleichgestellt, wie andere Kinder des Dorfes, die entlang der Kantonsstrasse in die Schule gehen. Der Gemeinderat anerkennt zudem die schwierige Situation in Bezug auf parkierende Fahrzeuge im Trottoirbereich. Die Problematik ist gemeinderatsseitig bekannt - die Polizei wird laufend darauf aufmerksam gemacht, um diese konsequent zu ahnden. Eine rückwärtige Schulwegvariante im Bereich der Parzellen 115, 48 und 47 wurde nach einer Begehung durch die Kommission als nicht verhältnismässig erachtet (insb. hinsichtlich des anspruchsvollen, sehr steilen Terrains und den entsprechend schwierig und aufwändig zu gewährleistenden Vorgaben für öffentliche Fusswege (Absturzsicherung, kindergerechter Ausbau, Beleuchtung, etc.). Zudem tangiert die beabsichtigte Weglinienführung ein Waldgebiet, wozu eine Rodung notwendig wird, deren Bewilligungsfähigkeit kritisch beurteilt wird. Unter Berücksichtigung dieser Abhängigkeiten wird eine Umsetzung seitens des Gemeinderates nicht weiterverfolgt.

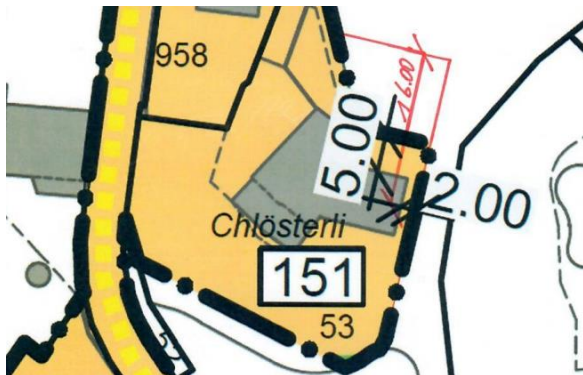
Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
6) Thomas Ruf Raustrasse 12 5723 Teufenthal	1) <i>Sicherer Schulweg von der Rau zur Schule</i> ► Der Schulweg für die Kinder von der Rau führt entlang der Hauptstraße. Das Trottoir ist an einigen Stellen sehr schmal. Ausserdem befinden sich Geschäfte direkt an der Hauptstraße mit Parkplätzen. Dort parken Autos regelmäßig, sodass Fußgänger gezwungen sind, auf die Straße auszuweichen oder das Trottoir wird sehr schmal. Die Autos fahren von der Hauptstraße über das Trottoir zu den Parkplätzen. Dadurch ist der Verkehr nicht nur neben dem Schulweg, sondern die Kinder kommen dem Verkehr direkt auf dem Schulweg entgegen.	1) <i>Nichteintreten</i> Der Wunsch nach einer sicheren Schulwegverbindung für die Schulkinder aus dem Gebiet Rau ist nachvollziehbar. Die aktuellen Gegebenheiten bzgl. dem Trottoir entlang der Kantonsstrasse entsprechen nicht der Norm. Ein Ausbau des Trottoirs auf Normbreite kann gemäss den zuständigen kantonalen Stellen zeitnah (voraussichtlich 2025/2026) realisiert werden. Das Ausbauprojekt steht in der Verantwortung des Kantons. Die Kinder aus der Rau sind dann gleichgestellt, wie andere Kinder des Dorfes, die entlang der Kantonsstrasse in die Schule gehen. Der Gemeinderat anerkennt zudem die schwierige Situation in Bezug auf parkierende Fahrzeuge im Trottoirbereich. Die Problematik ist gemeinderatsseitig bekannt - die Polizei wird laufend darauf aufmerksam gemacht, um diese konsequent zu ahnden. Eine rückwärtige Schulwegvariante im Bereich der Parzellen 115, 48 und 47 wurde nach einer Begehung durch die Kommission als nicht verhältnismässig erachtet (insb. hinsichtlich des anspruchsvollen, sehr steilen Terrains und den entsprechend schwierig und aufwändig zu gewährleistenden Vorgaben für öffentliche Fusswege (Absturzsicherung, kindergerechter Ausbau, Beleuchtung, etc.). Zudem tangiert die beabsichtigte Weglinienführung ein Waldgebiet, wozu eine Rodung notwendig wird, deren Bewilligungsfähigkeit kritisch beurteilt wird. Unter Berücksichtigung dieser Abhängigkeiten wird eine Umsetzung seitens des Gemeinderates nicht weiterverfolgt.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
7) Martin Hess Dürrenäscherstrasse 11 5723 Teufenthal	1) <i>Allgemeine Bemerkungen</i> a) <i>Verdichtetes Bauen</i> Das Ziel davon wäre, die Einwohnerdichte zu erhöhen. Die Idee kommt nicht von der Landbevölkerung her, sondern von RaumplanerInnen und StädtebauerInnen, die im städtischen Raum und deren Agglomerationen aufgewachsen sind. Sie dient nicht in erster Linie dem Ziel, mehr Leute auf der gleichen Fläche unterzubringen, sondern hauptsächlich dem heimlichen Ziel, den Immobilieninvestoren grösseren Profit zu ermöglichen. Grund dafür ist, dass es immer mehr Einpersonenhaushalte gibt und die Menschen immer mehr Wohnraum pro Person beanspruchen. Dabei gibt es in Teufenthal viele Häuser, die noch «dünn besiedelt» sind. Theoretisch würde unsere bestehende Bausubstanz noch für viel mehr Einwohner reichen. Die Nachteile der angestrebten Verdichtung sind offenkundig. Gärten für teilweise Selbstversorgung gibt es nicht mehr. Wie sich die Verdichtung emotional und im Zusammenleben auswirkt, kann man z.B. in entsprechend gebauten Juradörfern erleben: Streit, unlösbare Konflikte, Gekeif und Familienfehden über Generationen ohne Ende. Für die Stimmung und den Frieden im Dorf und für die Gemeindefinanzen bezüglich Soziale Wohlfahrt, Schulraum und Infrastruktur kann ich von zu viel Verdichtung nur abraten.	1) <i>Allgemeine Bemerkungen</i> a) <i>Nichteintreten (Kenntnisnahme)</i> Gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau gehört die Gemeinde Teufenthal zur ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Richtplankapitel S 1.2 sind in dieser in überbauten (50 E/ha) und unüberbauten (70 E/ha) Wohn- und Mischzonen jeweils entsprechende Zieldichten gefordert. Für gewisse Schlüsselgebiete mit gut erschlossener Lage werden jedoch höhere Zieldichten festgelegt. Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz RPG und kantonalem Richtplan wird eine (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 gefordert, welche bedingte Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Dies wurde im Handlungsprogramm Innentwicklung abgewickelt. Das Handlungsprogramm Innentwicklung soll darlegen, wie in Teufenthal entsprechend der jeweiligen Ausgangslage, der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 gewährleistet werden kann (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2). Zudem wird der prognostizierte Zuwachs an Einwohnerkapazität aus den vorgeschlagenen Massnahmen abgeschätzt. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen ebenfalls grosses Verdichtungspotenzial besteht. Mit den raumplanerischen Gesetzgebungen kann jedoch primär Druck auf unüberbaute Wohn- und Mischzonen ausgeübt werden. In bereits überbauten Wohn- und Mischzonen können grundsätzlich Anreize zur weiteren Überbauung geschaffen werden.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	b) <i>Stichwort Infrastruktur</i> Das ist in Teufenthal in jeder Hinsicht ein grosses und zunehmend ungelöstes Problem. Gewerbe- und Gastrobetriebe sind viele verschwunden und werden in naher Zukunft noch mehr fehlen (Elektrofachgeschäft und Stromerkafi und Freihof z.B.). Einst hatte Teufenthal etwa 6 Wirtschaften bei etwa 850 Einwohnern. Weiter fehlen auf jeden Fall auch Kinderbetreuungsmöglichkeiten für die Kinder der Generation Y und Z, bei denen beide Eltern arbeiten – und wo – wahrscheinlich nicht in Teufenthal (Arbeitsplätze?). Die teilweise Umnutzung des Injecta-Areals ist eine gute Idee. Sie stösst aber auf enge Grenzen nicht zuletzt aufgrund der mangelhaften Verkehrserschliessung. Diese ist wenig weitsichtig in der letzten Zeit verbaut und für Publikumsverkehr praktisch verunmöglicht worden. Das ist fatal. Gerade für Betriebe mit Publikumsverkehr (z.B. Einkaufszentrum) würde sich das Areal gut eignen. Wenn man bestehende Bauten als sakrosankt betrachtet, wird alles immer enger und unmöglicher. Wenn man aber will, ist im Prinzip baulich fast alles möglich.	b) <i>Nichteintreten (Kenntnisnahme)</i> Die erwähnten Aspekte sind im Zusammenhang mit dem bestehenden Dienstleistungsangebot und der Infrastruktur in Teufenthal wichtig und auch dem Gemeinderat bewusst (Kindertagesstätte in Planung, Schulraumplanung in Bearbeitung) – können jedoch im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanungsrevisionsverfahrens nicht gelöst werden. Die Infrastruktur wird fortlaufend erneuert. Die Erhaltung von beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten ist schlussendlich vom Verhalten der Einwohnenden abhängig und kann vom Gemeinderat wenn überhaupt nur sehr bedingt übernommen werden. Der Gemeinderat nimmt die Anregungen zur Kenntnis und wird sie, soweit möglich, in separaten Projektverfahren berücksichtigen.
	c) <i>Anregung: Mögliche Lösung für die Erschliessung des Injecta-Areals</i> Eine – fast letzte und nicht ganz billige – Lösung sehe ich in einer unterirdischen Erschliessung über eine zu verbreiternde Wiesenstrasse am Rande des «Röttlisbergerareals». Dumm wäre es, diese Möglichkeit auch gerade noch zu verbauen. Wenn man nicht rechtzeitig vorausschauend plant, wird es halt schliesslich gerne teuer. Diese Lösung müsste man m.E. im Gestaltungsplan «Röttlisbergen» unbedingt freihalten und vorsehen, wenn man das Injecta-Areal wirklich zukunftsfähig entwickeln möchte.	c) <i>Nichteintreten</i> Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar. Die drei erwähnten Gebiete haben weder einen räumlichen noch einen anderweitigen Zusammenhang.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	2) <i>Einlassungen zum Bereich und Gestaltungsplan „Alte Landstrasse“</i> a) Da bin ich als Anrainer auch persönlich betroffen. Mein erstes Anliegen ist es, in den Vorgaben für den Gestaltungsplan einzufügen, dass die Gestaltung an der Grundstücksgrenze mit den Anrainern einvernehmlich und in beiderseitigem Interesse zu regeln ist. Beim vormaligen Projekt «Dörfli» der Behmen-Consulting z.B. ist die Bauherrschaft im Voraus und von sich aus auf uns Anrainer zugekommen, und wir haben eine sinnvolle Lösung für das Problem gefunden. Das müsste man eigentlich als sinnvolles, faires Vorgehen im Sinne einer guten Nachbarschaft erwarten können. Wie die Erfahrung mit dem jetzigen «Investor» zeigt, kann man das nicht selbstverständlich erwarten. Das Problem für uns liegt darin, dass unsere Grundstücke über unsere Garteneinfriedungen hinausreichen, da sie früher an Landwirtschaftsland grenzten.	2) <i>Einlassungen zum Bereich und Gestaltungsplan „Alte Landstrasse“</i> a) <i>Nichteintreten (Kenntnisnahme)</i> Das geplante Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss §39 BauV werden erfüllt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird für das Gebiet eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt, da nicht abschliessend klar ist, ob das Bauvorhaben realisiert wird. Auf einen Gestaltungsplan kann daher verzichtet werden, wenn das Bauprojekt im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert wird. Nur im Rahmen des Gestaltungsplan können bestimmte Vorgaben gemacht werden.
	b) Die Ausnützung soll auf diesem Areal nicht über den heute gültigen 0.7 erhöht werden wie im Handlungsprogramm Innenentwicklung angedeutet (0.6 - 0.8). Das ist unnötig s.o. zum Problem «Verdichtung». Wobei zu sagen ist, dass die Höhe der Ausnützung nicht allein ausschlaggebend ist. Es gibt städtebauliche Lösungen (z.B. altstadttähnlich), die eine hohe Ausnützung mit hoher Lebensqualität und guter Architektur und Nachbarschafts- und Quartierverträglichkeit kombinieren könnte. So etwas ist hier aber leider bisher nicht einmal angedacht.	b) <i>Nichteintreten (Kenntnisnahme)</i> Gemäss rechtskräftiger BNO wird in der Dorfzone eine Ausnützung von 0.60 festgelegt. Dieser Wert gilt bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Im Entwurf der revidierten BNO wird in der Dorfzone keine Vorgabe für das Ausnutzungsmass zur Sicherstellung der Flexibilität definiert. Über das verträgliche Ausnutzungsmass entscheidet der Gemeinderat. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann generell von der üblichen AZ (so auch in einer Dorfzone) abgewichen werden. Im Handlungsprogramm Innenentwicklung wird mit einer Spannbreite der AZ gerechnet, um eine Ober- und Untergrenze der Einwohnerkapazität herzuleiten. Die Bauten und Anlagen haben sich an die Dorfzonenvorschriften zu halten, womit eine gute Einpassung in die Umgebung sichergestellt wird.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	c) Im GP «Alte Landstrasse» wären unbedingt Auflagen betreffend Soziale- und Dienstleistungs-Einrichtungen wie Kita o.ä. mit Arbeitsstellen und Begegnungsstätten wie z.B. Gastrobetrieb (Kaffee, Konditorei o.ä.) zu machen. Das Einzugsgebiet für so etwas ist inzwischen gross mit den Überbauungen im Mühlefeld, im Bergacker und der zukünftig geplanten Entwicklung im gegenüberliegenden Gebiet Werkhof. Ich denke, dass sowohl der Freihof wie das Stromerkafi bald eingehen werden. Eventuell gehörte sogar eine Kindergartenabteilung in dieses Gebiet hinaus. Der Weg ist für die kleinen Kinder relativ weit.	c) <i>Nichteintreten</i> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den revidierten Zonenvorschriften der Dorfzone gemäss § 12 BNO. Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Verkaufsfläche. Die beabsichtigen Nutzungen wären sinnvoll und wünschenswert, jedoch sind solche nutzungsspezifischen Vorgaben im Rahmen des Gestaltungsplans nicht verhältnismässig und deshalb nicht genehmigungsfähig. Mit der bedingten GP-Pflicht wird primär beabsichtigt, die Qualitäten des bestehenden Bauprojekts im Rahmen der Arealüberbauung zu sichern.
	3) <i>Weitere Planungsinstrumente</i> <i>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.</i> Was soll dieser Masterplan «Dorfzonenentwicklung» genau sein – zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO? – Das ist für mich undurchsichtig. Man könnte es als Versuch des GR verstehen, durch eigenen Erlass seine Kompetenzen und sein Ermessen vom Souverän unkontrolliert auszuweiten. Die Erfahrung hat mich gelehrt, dass der GR schon jetzt geneigt ist, sein Ermessen sehr einseitig im Interesse dessen oder derjenigen auszureizen, die seiner eigenen Ansicht nach den Interessen Teufenthals dienen («parteiisch für Teufenthal»). Das ist eine gefährliche Handlungsmaxime, Ansichtssache, die demokratisch nur sehr indirekt legitimiert ist. Ermessensspielraum bringt auch Verantwortung mit sich, die besser legitimiert sein sollte als durch einen eigenen «Erlass».	3) <i>Nichteintreten (Kenntnisnahme)</i> Entwicklungsrichtpläne und Masterpläne sind behördenverbindliche Planungsinstrumente, die sich gut eignen, die relevanten Massnahmen zum Erhalt und der sorgfältigen Entwicklung des Ortskerns in einem höheren Detaillierungsgrad festzulegen. Für die Erarbeitung dieser Instrumente ist kein formelles Verfahren notwendig, womit es auch keine Rechtsmittel gibt. Dem Gemeinderat ist es jedoch ein Anliegen, auch in solchen Verfahren die verschiedenen Interessenvertreter frühzeitig ins Planungsverfahren einzubeziehen. Allerdings können Konzepte und Masterpläne nur durch ihre Verankerung in der BNO, die das klassische formelle Verfahren einer Nutzungsplanungsrevision durchläuft, ihre Wirkung entfalten. Das rechtliche Gehör bleibt dadurch gewahrt. Die Verankerung in der BNO ist insbesondere deshalb wichtig, um die rechtliche Stellung und Wirkung der Instrumente bei Bauvorhaben zu klären.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
8) Jakob Müller Schlossgasse 14 5723 Teufenthal	1) Wiedereinzonung der nördlichen Rasenfläche gemäss Skizze Beilage 1.  ► Ursprünglich war die ganze Parzelle 53 in der Bauzone. Dann wurde im Rahmen von BNO-Revisionen grosse Teile der Parzelle von der Bauzone in die Landwirtschaftszone migriert. Auch Teile, die aus heutiger Sicht nie hätten umgezont werden dürfen. Nun wird weiter an der Bauzone geknabbert. Der Verfasser ist damit nicht glücklich. Im Rahmen der Auszonung der südlichen Böschung beantragen wir im Gegenzug die Wiedereinzonung von unserer nördlichen Rasenfläche.	1) Nichteintreten Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die geprüften Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch das Gebiet 14 im Dokument mit Ein- und Auszonungen im Bereich der Parzelle 15. Dabei wurde unter anderem nördlich der Liegenschaft Schlossgasse 14 die Bauzonengrenze mit 5 m Abstand zur Fasadeneinfahrt definiert, so dass der nördlich liegende Keller innerhalb des Bauzonengebiets liegt. Die gewünschte Änderung stellt eine Abweichung gegenüber dem rechtskräftigen Zustand dar, der unter den genannten Gegebenheiten nicht unterstützt werden kann.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
9) Jürgen Wehmann Linzenthalbodenweg 6 5723 Teufenthal	1) Die Parzelle 164 soll nicht eingezont werden. ► Der Erschliessungsplan von 2001 ist noch nicht umgesetzt. Das heisst: das Land ist noch nicht zum Bauen erschlossen. Der Aufwand zur Erschliessung für diese eine Parzelle 164 ist viel zu hoch. Das Verkehrsaufkommen über das Nadelöhr Brunnengasse wird noch grösser. Das unbebaute Stück Land nahe am Wald ist über die unbebaute Parzelle 163 (nur Gartenbau) direkt mit der Chalberweid verbunden und bildet so eine grösseren schützenswerte Grünfläche, welche nicht in die Bauzone eingerechnet werden sollte.	1) Nichteintreten Die Parzelle 164 liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2000 (Genehmigung RR) in der Wohnzone 2. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Linzenthalbodenweg von 2001 wird die Parzelle 164 über den Linzenthalbodenweg erschlossen. Auf den Parzellen 789 und 164 kann die Strasse entsprechend den genehmigten Strassenlinien gemäss Erschliessungsplan ausgebaut werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Erschliessung der Parzelle 164 damit gewährleistet ist. Die Parzelle 164 liegt zwar teilweise am Bauzonenrand, bildet jedoch zusammen mit anderen Parzellen und dem Linzenthalbodenweg eine zweckmässige Abgrenzung zum nördlich liegenden Wald/Kulturland. Zudem ist aufgrund der überschaubaren Geländeneigung eine Überbauung zweckmässig. Eine Auszonung würde zu einer Bauzoneninsel der Parzellen 163 und 802 führen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
10) Aargau Verkehr AG Beat Meier Hintere Bahnhofstrasse 48 5000 Aarau	1) <i>Der geplante Perronausbau (gemäss Mail vom 14.2.2023 an Herrn Ribolla) mit den Fussgängerverbindungen ist in den relevanten Situationen darzustellen.</i> ► Der geplante Perronausbau ist nur im Anhang A5 dargestellt und schwer erkennbar. Die Fussgängerverbindungen über die Kantonsstrasse sind unterschiedlich dargestellt. In den gesamten Unterlagen finden sich verschiedene Darstellungen und Varianten. Der Perronausbau und die möglichen Fussgängerverbindungen müssen auch für nicht Projektbeteiligte in den relevanten Situationen klar dargestellt werden.	1) <i>Teilweise Eintreten</i> Als relevante Situation wird der Bauzonenplan verstanden. Dieser ist in einem Massstab 1:2000 gehalten, wodurch der geplante Perronausbau und die Fussgänger Verbindung über die Kantonsstrasse nur bedingt ersichtlich sind. Entsprechend wurden die Daten in der Situation zum Anhang A5 Überführungskonzept Injecta berücksichtigt (Massstab 1:1000). Eine Überprüfung der verschiedenen Darstellungen und Varianten, sowie eine Integration des Perronausbaus als Orientierungsinhalt im Bauzonenplan werden geprüft.
	2) <i>Der Platzbedarf für den Perronausbau ist der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA» zuzuweisen.</i> ► Der nötige Platz für den Perronausbau soll in der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA» reserviert werden. Mit diesem Vorgehen soll die Absicht des Bahnausbaus auch klar dargestellt und die Zonenkonformität sichergestellt werden.	2) <i>Nichteintreten</i> Grundsätzlich ist der geplante Perronausbau als standortgebundene Anlagen in den vorgesehenen Zonen möglich. Als massgebende Bauzonenabgrenzung werden i.d.R. die Parzellengrenzen herangezogen. Der geplante Perronausbau des Bahnhofs liegt gemäss Überführungskonzept und dem aktuellen Entwurf des Bauzonenplans mehrheitlich in der Bahnhofsparzelle LIG 14. Diese ist grösstenteils der OeBA-Zone, sowie der Infrastrukturzone (Geleise) zugewiesen. In geringerem Masse kommt der Ausbau auch in die Wohnarbeitszone WA4, als auch in die Industriezonen All zu liegen. Raumplanungsrechtlich wird dies als unproblematisch erachtet. Eine Zuweisung der gesamten Perronanlage aus der Infrastrukturzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann aus raumplanungsrechtlichen Überlegungen nicht nachvollzogen werden und wird nicht als notwendig erachtet. Sollen die durch die Perronanlage beanspruchten Flächen der Parzelle 15 umgezont werden, wäre diese Umzonung auf Basis einer Grenzmutation vorzunehmen. Eine entsprechende Erwähnung im Kapitel Planbeständigkeit wird innerhalb des Raumplanungsberichtes aufgenommen, so dass diese bei Bedarf auch zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. Realisierung Perronanlage) erfolgen kann.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
11) Peter Weber Bergstrasse 9 5723 Teufenthal	1) <i>Kulturlandplan: Aufhebung Gewässerraumzone im Moos und Ristel ab Dürrenäscherstrasse Parz 316 bis Bodenacker Parz. 458, im Moos, bzw. bis Ristel, Parz. 815.</i> ► Bei den eingedolten Gewässern handelt es sich um Drainage-Hauptleitungen aus dem Einzugsgebiet Moos bzw. Ristel. Das Gebiet wurde ca. 1940 entwässert, s. damalige Drainagegenossenschaft, heute Landwirtschaft Aargau. Die Ausscheidung eines Gewässerraums in der Breite von 12.25 m erachten wir als unverhältnismässig. Gemäss Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung besteht im Gewässerraum von eingedolten Gewässern für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwar keine Einschränkung. Trotzdem und im Sinne der Verhältnismässigkeit ist die Gewässerraumzone aufzuheben, umfasst diese speziell im Moos gemäss Ausscheidung einen wesentlichen Anteil des Talbodens und damit Fruchtflgefläche.	1) <i>Nichteintreten</i> 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). 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 eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls einen Gewässerraum festzulegen. Dies gilt auch für das Ristel und das Moosbächli. Innerhalb des Gewässerraums von eingedolten Gewässern gilt gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b. GSchV keine Bewirtschaftungseinschränkung. Ein Verzicht einer Gewässerraumfestlegung wie seitens Verfasser gewünscht ist gemäss Arbeitshilfe des Kantons nicht vorgesehen. Dies ist nur im Wald oder für künstliche Gewässer möglich. Die erwähnten Gewässer sind allesamt Bestandteil des kantonalen Bachkatasters. Ein Anfechten der kantonalen Arbeitshilfe kann nicht im Rahmen einer BNO-Revision erfolgen und ist – sofern seitens der Verfasserpartei weiterhin beabsichtigt – auf politischer Ebene weiterzuverfolgen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
12) Walter und Tobias Scheurer Dorfstrasse 24 5725 Leutwil	1) Auf Gewässerraumausscheidung der eingedolten Bäche ist zu verzichten. ► Aus folgenden Gründen: - Wertvolle Fruchtfolgeflächen werden zerstört - Bestes Ackerland wird extensiviert - Parzellen werden bewirtschaftungsmässig zerschnitten - Bewirtschaftungs- und administrationsmässig grösserer Aufwand - Führt zu mehr Importen in Lebensmittel- und Futtermittelbereich	1) Nichteintreten 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). 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 eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls einen Gewässerraum festzulegen. Dies gilt auch für das Ristel und das Moosbächli. Innerhalb des Gewässerraums von eingedolten Gewässern gilt gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b. GSchV keine Bewirtschaftungseinschränkung. Ein Verzicht einer Gewässerraumfestlegung wie seitens Verfasser gewünscht ist gemäss Arbeitshilfe des Kantons nicht vorgesehen. Dies ist nur im Wald oder für künstliche Gewässer möglich. Die erwähnten Gewässer sind allesamt Bestandteil des kantonalen Bachkatasters. Ein Anfechten der kantonalen Arbeitshilfe kann nicht im Rahmen einer BNO-Revision erfolgen und ist – sofern seitens der Verfasserpartei weiterhin beabsichtigt – auf politischer Ebene weiterzuverfolgen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
13) Müller + Guidi AG Architektur Hauptstrasse 25 5737 Menziken AG	1) <i>Auszonung der Parzellen 781 und 782</i> ► Im Grundsatz hätte die Erschliessung des gesamten Perimeters über einen Erschliessungsplan geregelt werden müssen. Dazu gehören auch die beiden bebauten Parzellen 779 und 780. Die beiden EFH's hätten von der Gemeinde Teufenthal gar nicht ohne Erschliessungsplan bewilligt bzw. gebaut werden dürfen. Wir gehen aufgrund der aktuellen Fakten von einer materiellen Enteignung, sprich «Auszonung mit Entschädigungspflicht» aus. Wäre der obenerwähnte Erschliessungsplan erstellt und somit die Abstimmung auf die Parzellen 779 und 780 abgestimmt worden, wären die Parzellen 781 und 782 schon seit Jahren überbaut worden. Kernpunkt war und ist die Zufahrtsstrasse (Parzelle 783), bzw. der Fakt, dass die Hauszufahrten der beiden Parz. 779 und 780 nicht rechtmässig gebaut und im Anschluss von der Gemeinde nicht gehndet und korrigiert wurden.	1) <i>Nichteintreten</i> Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die die Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch die Parzellen 781, 782 und teilweise 757. Im Mai 2019 wurde für die Zufahrtsstrasse zu den Parzellen 781 und 782 eine Baubewilligung erteilt. Von der Baubewilligung wurde innerhalb der Frist von zwei Jahren kein Gebrauch gemacht, weshalb diese ausser Kraft ist. Demzufolge erachtet der Gemeinderat die Auszonung der Parzellen als zweckmässig, da sie am Bauzonenrand, nicht erschlossen und aufgrund der Topografie schwierig zu bebauen sind.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
14) Jonas Bürgin Linzenthalbodenweg 12 5723 Teufenthal	1) <i>Mitwirkungsverfahren - Erschliessungsplan 2001, Antrag für Nichteinzonung der Parzelle 164. Ich stelle den Antrag, dass die Parzelle 164 der Gemeinde Teufenthal nicht eingezont wird, da der Erschliessungsplan 2001 noch nicht umgesetzt ist</i> ► Der Verfasser ist ein direkter Anwohner der Parzelle 164. Im Moment ist das Land der Parzelle 164 noch nicht erschlossen. Die Erschliessung ist mit hohen Kosten verbunden, und bei einer Überbauung der Parzelle würde es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen. Die Engstelle bei der Brunnengasse wird dann noch mehr überlastet sein. Selbst bei einer Erweiterung des Linzenthalbodenwegs wird es zu Verkehrsstörungen kommen. Zusätzlich befindet sich das Grundstück in der Nähe des Waldes. Die Parzelle 164 grenzt an die Parzelle 163 mit dem Weiher, welche ebenfalls nicht erschlossen ist (Gartenbau). Somit existiert ein grossflächiger grüner Korridor zum Wald. Diese bereits bestehende, natürliche Naturzone mit einer grossen Artenvielfalt sollte von der Gemeinde unbedingt geschützt werden.	1) <i>Nichteintreten</i> Die Parzelle 164 liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2000 (Genehmigung RR) in der Wohnzone 2. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Linzenthalbodenweg von 2001 wird die Parzelle 164 über den Linzenthalbodenweg erschlossen. Auf den Parzellen 789 und 164 müsste die Strasse gemäss den genehmigten Strassenlinien gemäss Erschliessungsplan noch ausgebaut werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Erschliessung der Parzelle 164 damit gewährleistet ist. Die Parzelle 164 liegt zwar teilweise am Bauzonenrand, bildet jedoch zusammen mit anderen Parzellen und dem Linzenthalbodenweg eine zweckmässige Abgrenzung zum nördlich liegenden Wald/Kulturland. Zudem ist aufgrund der überschaubaren Geländeneigung eine Überbauung zweckmässig. Eine Auszonung würde zu einer Bauzoneninsel der Parzellen 163 und 802 führen.

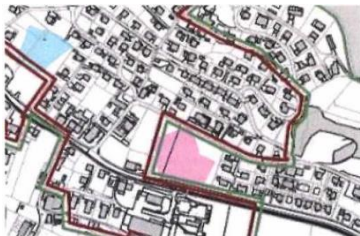
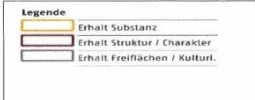
Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
15) Daniel Bürgin Linzenthalbodenweg 12 5723 Teufenthal	1) <i>Mitwirkungsverfahren - Erschliessungsplan 2001, Antrag für Nichteinzonung der Parzellen 164 und 169. Ich stelle den Antrag, dass die Parzelle 164 der Gemeinde Teufenthal nicht eingezont wird, da der Erschliessungsplan 2001 noch nicht umgesetzt ist.</i> ► Ich bin der Besitzer der Parzelle 789, welche eine Grenze mit Parzelle 164 teilt. Ich bin wohnhaft in Japan, registriert in der Gemeinde Teufenthal, zahle aber unter obiger Adresse die Steuern für Eigenmietwert und Vermögenssteuer in Teufenthal. Ich begehre, dass die Erschliessung der Parzellen 164 und 169 nicht erschlossen werden. Die Erschliessung ist mit hohen Kosten verbunden, und bei einer Überbauung der Parzellen würde es zu einem zusätzlichen Verkehrsbelastung kommen, welche die Engstelle bei der Brunnengasse noch mehr überlastet. Selbst bei einer Erweiterung des Linzenthalbodenwegs wird es zu Verkehrsstörungen kommen. In Bezug auf Parzelle 164: Dort würde eine Erschliessung, abgesehen von den Kosten, noch zu weiteren Belastungen in Bezug auf die Naturzone führen. Ich verstehe, das Interesse die Gemeinde wachsen zu lassen. Gleichzeitig sollte ein wirtschaftliches und steuerliches Wachstum mit dem natürlichen Umfeld im Gleichgewicht stehen. Nebst den Kosten der Erschliessung grenzt die grosszügige Parzelle 164 an die Parzelle 163 mit dem Weiher, welche ebenfalls nicht erschlossen ist (Gartenbau). Die zwei verbundenen, unverbauten Parzellen verbinden sich mit dem Wald. Es besteht bereits eine grossflächige Naturfläche, die unbedingt geschützt werden sollte.	1) <i>Nichteintreten</i> Die Parzelle 164 liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2000 (Genehmigung RR) in der Wohnzone 2. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Linzenthalbodenweg von 2001 wird die Parzelle 164 über den Linzenthalbodenweg erschlossen. Auf den Parzellen 789 und 164 müsste die Strasse gemäss den genehmigten Strassenlinien gemäss Erschliessungsplan noch ausgebaut werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Erschliessung der Parzelle 164 damit gewährleistet ist. Die Parzelle 164 liegt zwar teilweise am Bauzonenrand, bildet jedoch zusammen mit anderen Parzellen und dem Linzenthalbodenweg eine zweckmässige Abgrenzung zum nördlich liegenden Wald/Kulturland. Zudem ist aufgrund der überschaubaren Geländeneigung eine Überbauung zweckmässig. Eine Auszonung würde zu einer Bauzoneninsel der Parzellen 163 und 802 führen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
16) Elisabeth und Hans Notter-Fritschi Fichtenweg 2 5723 Teufenthal	1) <i>Keine Einzonung der Parzellen 164 + 169 / Keine finanzielle Konsequenzen für die betroffener Privateigentümer bei der Umsetzung des Erschliessungsplanes (Verkleinerung der Parzellen, Entstehung von Kosten bei Verbreiterung der Strasse usw.) / Stoppen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Linzenthalsboden rückfliessend bis und inkl. Brunnengasse bei Bebauung der Parzellen 164 + 169.</i> ► Der Erschliessungsplan Linzenthalsboden aus dem Jahre 2001 wurde bislang aus guten Gründen nicht umgesetzt, was bedeutet, dass das Land zum Bauen nicht erschlossen ist. Der finanzielle Aufwand bzw. die Belastung der anderen Grundeigentümer für die Erschliessung von nur 2 Parzellen ist unverhältnismässig hoch (vom Beitragsplan bis Feinerschliessung). Zudem würde das damit verbündende Verkehrsaufkommen über die Brunnengasse und den Linzenthalsboden klar zusätzlich erhöht und noch gefährlicher werden sowohl für Velofahrer, Schulkinder wie sonstige Fussgänger mit oder ohne Kinderwagen, da die heutigen Privatautos noch breiter sind als 2001. Die heute unbebauten Parzellen sind schützenswerte Grünzonen, die in der speziellen Topografie des Linzenthalsbodens (Kessel, Südlage) für Abkühlung und Klima-Ausgleich weit über das Gebiet sorgen, wie die weiter bislang unbebauten Grün- und Gartenflächen (z.B. Parzelle 163 bis Chalberweid) und sollen auch in Zukunft zur Lebens- und Wohnqualität sowie zum friedlichen Mit- und Nebeneinander in Teufenthal beitragen und es fördern.	1) <i>Nichteintreten</i> Die Parzelle 164 liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2000 (Genehmigung RR) in der Wohnzone W2. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Linzenthalsboden von 2001 wird die Parzelle 164 über den Linzenthalsbodenweg erschlossen. Auf den Parzellen 789 und 164 müsste die Strasse gemäss den genehmigten Strassenlinien gemäss Erschliessungsplan noch ausgebaut werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Erschliessung der Parzelle 164 damit gewährleistet ist. Die Parzelle 164 liegt zwar teilweise am Bauzonenrand, bildet jedoch zusammen mit anderen Parzellen und dem Linzenthalsbodenweg eine zweckmässige Abgrenzung zum nördlich liegenden Wald/Kulturland. Zudem ist aufgrund der überschaubaren Geländeneigung eine Überbauung zweckmässig. Eine Auszonung würde zu einer Bauzoneninsel der Parzellen 163 und 802 führen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
17) Fabiola Hadzic-Notter Fichtenweg 1 5723 Teufenthal	1) 1. Parzelle 164 soll nicht eingezont werden / 2. Keine finanzielle Konsequenzen für die betroffenen Privatpersonen bei der Umsetzung des Erschliessungsplanes (Verkleinerung der Parzelle, Aufkommen von Kosten für Verbreiterung der Strasse usw.) / 3. Nicht Erhöhen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei Bebauung der Parzelle 164 und Umgebung der Brunnengasse und Linzenthaldoden. ► Bisher wurde der Erschliessungsplan vom Jahre 2001 nicht umgesetzt. Sprich, das Land wurde bislang noch nicht zum Bauen erschlossen. Der finanzielle Aufwand für die Erschliessung der Parzelle 164 ist viel zu hoch. Ebenfalls würde das Verkehrsaufkommen über die Brunnegasse und Linzenthaldoden zusätzlich erhöht werden (Schulweg). Auch soll das noch unbebaute Land nahe am Wald geschützt werden (Erhaltung der Grünfläche, Schutz der Tier- und Insektenwelt = Wohn- und Lebensqualität) und nicht als Bauland zur Verfügung stehen.	1) Nichteintreten Die Parzelle 164 liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2000 (Genehmigung RR) in der Wohnzone 2. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Linzenthaldoden von 2001 wird die Parzelle 164 über den Linzenthaldodenweg erschlossen. Auf den Parzellen 789 und 164 müsste die Strasse gemäss den genehmigten Strassenlinien gemäss Erschliessungsplan noch ausgebaut werden. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Erschliessung der Parzelle 164 damit gewährleistet ist. Die Parzelle 164 liegt zwar teilweise am Bauzonenrand, bildet jedoch zusammen mit anderen Parzellen und dem Linzenthaldodenweg eine zweckmässige Abgrenzung zum nördlich liegenden Wald/Kulturland. Zudem ist aufgrund der überschaubaren Geländeneigung eine Überbauung zweckmässig. Eine Auszonung würde zu einer Bauzoneninsel der Parzellen 163 und 802 führen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
18) Samuel und Jasmine Waser Raustrasse 29 5723 Teufenthal	1) <i>Parkplätze auf dem Trottoir an der Wynentalstasse 38 entfernen</i> ► Es sind nicht die Parkplätze vor dem Hundesalon gemeint. Diese benutzen keine Fläche des Trottoirs. Daneben hat es Parkplätze vor dem Schaufenster. Diese werden benutzt und belegen die Breite des Trottoirs, sodass mit dem Kinderwagen auf die Strasse ausgewichen werden muss. Auch ohne Kinderwagen muss knapp auf die Strasse ausgewichen werden. Das Trottoir wird als Kindergarten sowie Schulweg benutzt. Es ist fahrlässig, hier Parkplätze für Autos zuzulassen. Die Hauptstrasse ist stark befahren. Das Risiko ist sehr hoch. Gerne können wir Fotos der Situation auf Anfrage liefern.	1) <i>Nichteintreten (Nicht Bestandteil des Verfahrens)</i> Die Parkierungs-Problematik ist gemeinderatsseitig bekannt und ist ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens anzugehen. Die Polizei wird laufend darauf aufmerksam gemacht, um Widerhandlungen konsequent zu ahnden.
	2) <i>Verbreiterung Trottoir an der Wynentalstasse 40</i> ► Das Trottoir ist nicht breit genug für die stark befahrene Hauptstrasse und stellt dadurch ein besonderes Risiko für Kinder dar. Für Kinder ist dies der Kindergarten sowie Schulweg. In diesem Abschnitt des Trottoirs, können keine zwei Personen nebeneinander hergehen. Der Kinderwagen hat nur knapp Platz. Das Trottoir muss verbreitert werden. Dies sollte proaktiv geschehen, nicht erst, wenn ein Unfall passiert.	2) <i>Nichteintreten (Nicht Bestandteil des Verfahrens)</i> Die aktuellen Gegebenheiten bzgl. dem Trottoir entlang der Kantonsstrasse entsprechen nicht der Norm. Ein Ausbau des Trottoirs auf Normbreite kann gemäss den zuständigen kantonalen Stellen zeitnah (voraussichtlich 2025/2026) und ausserhalb des laufenden Nutzungsplanungsverfahrens realisiert werden. Das Ausbauprojekt steht in der Verantwortung des Kantons.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
19) Manuela Aranyi Zypressenweg 4 5723 Teufenthal	1) <i>Sondernutzungspläne / Gestaltungspläne auf den Parzellen 70 und 71 sowie 84 sind im Eigeninteresse des Gemeinderats und nicht für die Bevölkerung, somit sollen diese nicht erlaubt werden.</i> ► Die Parzellen 70 und 71 (türkis markiert) sollen im nördlichen Teil neu von der Wohnzone 2 in die Dorfzone, mit Gestaltungsplanpflicht, umgezont werden, was eindeutig nicht dem definitiv verabschiedetem REL 2019 entspricht. Des Weiteren ergibt es keinen Sinn, dass die Parzellen nördlich der alten Landstrasse in der Wohnzone W2 sind und die Parzellen südlich der alten Landstrasse in der Dorfzone. Die Gebäudearten, -grössen, -fassadengestaltungen unterscheiden sich kaum in den beiden sehr unterschiedlichen Zonen. Durch die Sonder- und Gestaltungspläne und der fehlenden Massangaben, könnten enorme Überbauungen entstehen, ist die Infrastruktur dafür gegeben? Teufenthal hat einen extrem hohen Steuerfuss, bietet keine nennenswerte Attraktivitäten, keinen Bankomat, keinen Bäcker, Metzger oder dergleichen, somit ist Teufenthal für „Fremde“ nicht besonders reizvoll.	1) <i>Nichteintreten</i> Gemäss dem Zielbild des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) liegen die Parzellen 70, 71 teilweise in der Wohnzone 2 / Dorfzone und die Parzelle 84 in der Dorfzone. Das Gebiet stellt aufgrund seiner Fläche und Erschliessung ein Schlüsselareal dar, dass zweckmässig überbaut werden soll. Die Parzelle 84 liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Dorfzone und der nördlich der Alten Landstrasse gelegene Bereich in der Wohnzone. Die Alte Landstrasse stellt eine Abgrenzung zwischen der Dorfzone und der Wohnzone dar. Teilweise sind die Unterschiede nicht mehr erkennbar, jedoch ist es ein Anliegen der Gemeinde den ursprünglichen Dorfzonencharakter entlang der Kantonsstrasse wieder herzustellen. Mit der Dorfzone kann auf die Lärmproblematik entlang der Kantonsstrasse reagiert werden (Mischnutzungen, Gewerbe). Mit den Gestaltungsvorschriften kann eine gute Adressbildung erzielt werden. Die erwähnten Aspekte im Zusammenhang mit der Infrastruktur in Teufenthal sind wichtig und auch dem Gemeinderat bewusst (Kindertagesstätte in Planung, Schulraumplanung in Bearbeitung) – können jedoch im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanungsrevisionsverfahrens nicht gelöst werden. Die Infrastruktur wird fortlaufend erneuert. Die Erhaltung von Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, etc.) ist schlussendlich vom Verhalten der Einwohnenden abhängig und kann vom Gemeinderat wenn überhaupt nur sehr bedingt übernommen werden.

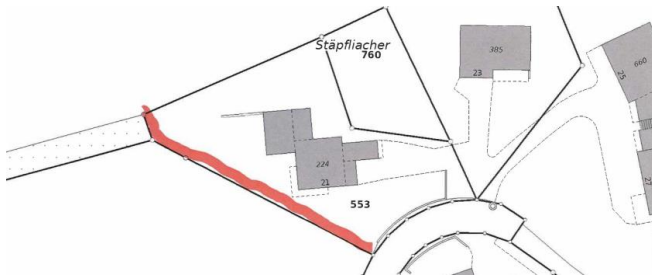
Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	2) Die Parzelle 84 soll, wie es die Bevölkerung wünscht, in Freifläche umgezont werden. ► Die Parzellen 70, 71 türkis und 84 rosa markiert. Parzelle 70 und 71 sollen Struktur und Charakter gemäss des REL erhalten. Die Parzelle 84 soll grösstenteils in Freifläche/ Kulturland umgezont werden. Die Parzelle 84 lag bereits im Bauzonenplan von 1984 grösstenteils Brach, sprich seit rund 40 Jahren. Dies ist jedoch auf dem Entwurf des neuen Bauzonenplans nicht der Fall. Wie kann das sein? Nun soll die Parzelle 84 trotz verabschiedetem REL in der Dorfzone bleiben und sogar mit einem Gestaltungsplan überlagert werden? Dieser neu definierte Gestaltungsplan wurde einfach kurzerhand in den Entwurf der neuen Nutzungsordnung integriert?! Das Anliegen der Bevölkerung, bezüglich dem grösseren Teil der Parzelle Richtung Osten, ist die Umzonung in Freifläche/ Kulturland. Auch dies, lieber Gemeinderat wurde per 9. September 2019 von Ihnen definitiv verabschiedet.  	2) Nichteintreten Die Aussage wird als unsubstantiierte Behauptung erachtet. Seitens der Bevölkerung wurde weder im vorliegenden Mitwirkungsverfahren, noch zum Räumlichen Entwicklungsleitbild REL eine entsprechende Forderung zur Beibehaltung und Sicherung der Parzelle 84 als Freifläche vorgebracht. Gemäss dem Zielbild des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) liegen die Parzellen 70, 71 teilweise in der Wohnzone 2 / Dorfzone und die Parzelle 84 in der Dorfzone. Das Gebiet stellt aufgrund seiner Fläche und Erschliessung ein Schlüsselareal dar. Aufgrund der Zonenabgrenzung und Lage der Parzelle 84 ist eine Umzonung in eine Grünzone raumplanerisch nicht zweckmässig. Bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan wurde für die Parzelle 84 eine Sondernutzungsplanpflicht definiert. Zu den Sondernutzungsplänen gehören Erschliessungspläne und Gestaltungspläne. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird zur Qualitätssicherung und der Definition von Zielvorgaben für die Parzelle 84 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit kann das Gebiet zweckmässig überbaut werden.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	3) Die Parzellen ab der Dürrenäscherstrasse in Richtung Osten sollen in die W2 umgezont werden. ► Die Parzellen an der Dürrenäscherstrasse, in Richtung Osten gehend, sollen und können ruhigen Gewissens in W2 umgezont werden. Denn kaum ein Gebäude hat mehr als 2 Vollgeschosse, im Wesentlichen handelt es sich um Ein-, bis Zweifamilienhäuser, was einer Wohnzone 2 entspricht. Aus diesem Grund macht die Umzonung dieser Parzellen von DZ auf W2 Sinn. Die Dürrenäscherstrasse steht in keinem Zusammenhang mit der Dorfzone.	3) Eintreten Gemäss dem Zielbild des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) wurde der erwähnte Bereich als Dorfzone definiert. Teilweise sind die Gebäude gemäss Dorfzone nicht mehr erkennbar. Das Anliegen wurde ebenfalls im Rahmen der Regionalen Stellungnahme vom 30. Januar 2024 des Regionalplanungsverbandes AargauSüd Impuls vorgebracht: 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. Der Gemeinderat folgt dieser Empfehlung und prüft eine Reduktion der Dorfzonengebieten mittels Umzonungen insbesondere in Richtung Dürrenäsch, Gränichen und Unterkulm.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	4) Die bedingte Gestaltungsplanpflicht der Parzelle 81 müsste nochmals geprüft werden. ► Gemäss Teufenthal Gesamtrevision NUPLA-Entwurf Änderungstabelle - Stand: 03.10.2023: Für die Parzellen 82, 83 und 84 sowie eine Teilfläche der Parzelle 81 wird eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Parzelle 81 (fein grau eingekreist) befindet sich gem. neuem BNO Entwurf auf der alten Landstrasse, wie sieht hier der Gestaltungsplan aus? 	4) Nichteintreten Es handelt sich nicht um einen rechtskräftigen Gestaltungsplan, sondern um eine Gestaltungsplanpflicht. Das heisst, das Gebiet darf nur überbaut und erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Bei der Festlegung eines Gestaltungsplanpflichtperimeters wird zur gesamtheitlichen Abstimmung die Erschliessungsstrasse der Bauzone bzw. des Gebiets einbezogen. In vorliegenden Fall betrifft dies die Alte Landstrasse. Es wird davon ausgegangen, dass hier keine relevanten Bestimmungen definiert werden.
	5) Machbarkeitsstudie Injecta Areal ► Das Injecta-Areal ist Stand heute nicht im Besitz der Einwohnergemeinde Teufenthal. Trotzdem wurde eine Machbarkeitsstudie in Höhe von CHF 145'400 inkl. MwSt. bewilligt. Wenn die Eigentümerin kein Interesse an der Umsetzung dieser Studie zeigt, waren es nach Ansicht der Verfasserin nur unnötige Ausgaben zu Lasten der Steuerzahler. Die Verfasserin fragt sich, ob folgende Punkte vom Gemeinderat geprüft wurden, bevor der Entwurf der BNO und des Zonenplans erstellt wurden: - Reichen die Kapazitäten der Schule und des Kindergartens bei einem allfälligen plötzlichen Zuwachs von Schulkindern? - Ist die Infrastruktur von Kanalisation und der Strassen für einen allfälligen grossen Zuwachs ausgelegt?	5) Nichteintreten Die Gemeinde Teufenthal wurde über Jahrzehnte stark durch den ansässigen Injecta-Betrieb geprägt. Die bestehende Nutzungssituation wird den Potenzialen des Areals nicht gerecht. Im Fokus stand die Frage nach dem öffentlichen Interesse dieser Umnutzung und nach dem Potenzial des Areals, das geklärt und in den Kontext der Gesamtentwicklung der Gemeinde gestellt werden konnte. Dazu wurden sämtliche relevanten Akteure (Grundeigentümer, Aargauer Verkehr AG AVA, kant. Standortförderung, Regionalplanungsverband, Denkmalschutz, etc.) sowie die Bevölkerung in das Verfahren involviert. Die Gemeinde sah daher vor, Teile des Areals im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung in eine Mischzone umzuzonen. Die Frage nach den Kapazitäten der Schule, des Kindergartens und der Kanalisation sind wichtige Themen, die in der laufenden Planung stets mitberücksichtigt werden (vgl. auch Stellungnahme zu Eingabepunkt Nr. 1).

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	6) <i>Umgang Stromknappheit</i> ► An Gemeindeversammlungen wurde immer wieder über eine Stromknappheit, der nicht zureichenden Stromversorgung in Teufenthal diskutiert. Es wurde nach Orten gesucht, wo eine Trafostation gebaut werden könnte. Die Verfasserin möchte wissen, ob dieses Problem im Allgemeinen nicht mehr besteht (auch im Falle einer Überbauung der Parzellen 70, 71 und 84 oder des Injecta-Areals). Die Bevölkerung wurde und wird durch die stark gestiegenen Strompreise schwer belastet. Die Verfasserin möchte wissen, wieso im Jahr 2023 der Stromanbieter von Gränichen auf Seon geändert hat. Sie bezieht sich hier auf die niedrigeren Preisaufschläge der Elektrizitätskosten in Gränichen (Mehrkosten von ca. CHF 26.00 exkl. MwSt.) im Vergleich zu Seon (Mehrkosten von ca. CHF 45.00 exkl. MwSt.). Die Verfasserin möchte wissen, ob die Stromanbieteränderung nachträglich genauer analysiert wurden. Weiter möchte der sie wissen, wer die entstandenen Kosten für die Briefe und die Frankierungen trägt.	6) <i>Kenntnisnahme (Nicht Bestandteil des Verfahrens)</i> Der Gemeinderat beabsichtigt den Umgang mit der Stromknappheit ausserhalb des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens anzugehen und in einem separaten Verfahren zu behandeln. Der neue Trafo ist Bestandteil der geplanten Überbauung und soll bei der Einfahrt angedacht (Verzweigung Alte Landstrasse, Hauptstrasse).
	7) <i>Stimmbeteiligung Gemeindeversammlungen / Vertrauen Gemeinde</i> ► Die Verfasserin bezieht sich auf einen Bericht der AZ vom 19.02.2024: «Es wäre schön, wenn sich dieses Engagement in den sozialen Medien auch auf die Teilnahme an den Gemeindeversammlungen oder in einer höheren Stimmbeteiligung zeigen würde», fordern die Räte die Bürger auf, die Mittel zu nutzen, die Ihnen die direkte Demokratie bietet. Die Verfasserin hinterfragt die Teilnahme der Bürger an einer Gemeindeversammlung. Sie meint die Bevölkerung kommt zu wenig zu Wort, die Anliegen werden zu wenig ernst genommen oder teilweise ignoriert. Grundlegend fehlt vielen Bürgern	7) <i>Kenntnisnahme (Nicht Bestandteil des Verfahrens)</i>

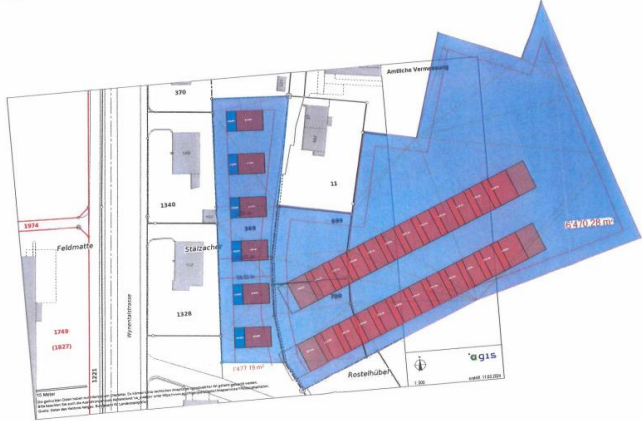
Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	das Vertrauen gegenüber dem Gemeinderat. Sie hinterfragt die Einhaltung der BNO-Vorgaben, die Machbarkeitsstudie Injecta oder die Absichten der Gemeinde für gewisse Schlüsselareale.	

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
20) Alfred Lüscher Schlossgasse 21 5723 Teufenthal	1) <i>Änderung Auszonung der Teilfläche Parzellen 553, 760: Löschung NUPLA, Änderungstabelle Ziffer 31, Parzelle 553, 760; Vorschlag: Ersatzfläche Natursteinweg auf Südseite Gebäude, angrenzend Mauer (Gemäss Skizze Auszug AGIS, rote Markierung)</i> ► Projektidee MFH mit 4 Wohneinheiten, bessere Ausnutzung Grundfläche. (Gegebene Grenzabstände) Kleinere Wertminderung Grundstück. Flexiblere Gartengestaltung 	1) <i>Eintreten</i> Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die geprüften Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch das Gebiet 15 im Dokument mit den Parzellen 553 und 760. Die Auszonung wurde aufgrund der damaligen Erkenntnisse vorgenommen (keine Bauabsicht vorhanden). Unter Prüfung der vorliegenden Rahmenbedingungen (Fussweg entlang der Parzellengrenze; konkretere Angaben zum angedachten Bauprojekt) kann dem Vorschlag der neuen Bauzonengrenze mit entsprechender Rückzonung stattgegeben werden (vgl. Planbeilage Nr. 20).

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
21) Martin Fritschi Dorfstrasse 15 5723 Teufenthal	1) Gewässerraum bei der Mühle, durch das Dorf und die Bäche, wo eingedolt sind. ► Mühle: Das Bächlein vom Nietental ist zu schmal für ein Gewässerraum; in Gontenschwil wurde auch kein Gewässerraum eingezeichnet. Und der Verlauf beim Dorfbach ist auch nicht richtig eingezeichnet. - Durch das Dorf müsste auch nicht auf den Plan, weil das gar nicht möglich ist. - Die eingedolten Bäche sind in Unterkulm auch nicht mit Gewässerraum eingezeichnet  	1) Nichteintreten 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). 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 eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls einen Gewässerraum festzulegen. Dies gilt auch für das Ristel und das Moosbächli. Innerhalb des Gewässerraumes von eingedolten Gewässern gilt gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b. GSchV keine Bewirtschaftungseinschränkung. Ein Verzicht einer Gewässerraumfestlegung wie seitens Verfasser gewünscht ist gemäss Arbeitshilfe des Kantons nicht vorgesehen. Dies ist nur im Wald oder für künstliche Gewässer möglich. Die erwähnten Gewässer sind allesamt Bestandteil des kantonalen Bachkatasters. Ein Anfechten der kantonalen Arbeitshilfe kann nicht im Rahmen einer BNO-Revision erfolgen und ist – sofern seitens der Verfasserpartei weiterhin beabsichtigt – auf politischer Ebene weiterzuverfolgen. Der Verlauf des Dorfbachs wurde entsprechend den Grundlagen der Amtlichen Vermessung berücksichtigt. Sowohl in der Gemeinde Gontenschwil als auch in Unterkulm wurden in den jeweiligen Nupla-Revisionen keine Gewässerräume ausgeschieden oder die Umsetzung erfolgte nicht nach den heute geltenden Gegebenheiten. Gontenschwil hat inzwischen die Gewässerräume in ihren Planwerken eingezeichnet (Beschluss GV, 07.09.2022). In Unterkulm wurde die Nutzungsplanung am 16.05.2019 von der GV beschlossen.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
22) Markus Wicki Wynentalstrasse 20 5723 Teufenthal	1) <i>Verzicht auf Auszonung der Parzelle 115</i> ► Gemäss unserer Sitzung vom 25.03.24 wurde festgestellt, dass die Situation auf der Parzelle 115 durch die Nähe zur Kantonsstrasse und der Parzelle 537, die bis heute keine Zufahrtsstrasse hat, schwierig ist. Sollte die Fläche hinter dem Haus ausgezont werden, wird für die Zukunft jegliche Möglichkeit verhindert diese Situation zu verbessern. Ausserdem würde bei einer Überbauung die Zufahrt zur Parzelle 537 über eine zu erstellende Garage mit Stellplätzen in der geplanten Auszonung ermöglicht. Gemäss Bauzone liegen die Grundstücke in der Dorfzone, diese ist mit einer Ausnützungsziffer von 0.6 ausgewiesen. Bei einem Wegfall von 680 m² könnte also eine Fläche von 408 m² nicht als Wohnraum genutzt werden. Sollte die Auszonung erfolgen, können beide Parzellen 115 und 537 nicht mehr bebaut werden, da durch den Abstand zur Kantonsstrasse von 7 Metern Richtung Westen und dem Grenzabstand von 4 Metern Richtung Osten keine Überbauung mehr realisiert werden kann. Der Verfasser bittet darum, die Auszonung zu überdenken und Flächen für Auszonungen zu wählen, welche weniger Auswirkungen für die Gemeinde haben.	1) <i>Nichteintreten</i> Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die geprüften Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch das Gebiet 9 im Dokument mit der Parzelle 115. Die Auszonung wurde aufgrund der damaligen Erkenntnisse vorgenommen. Die Erschliessung der Parzelle 537, wie auch eine rückwärtige Schulwegvariante wurden nach einer Begehung durch die Kommission als nicht verhältnismässig erachtet (insb. hinsichtlich des anspruchsvollen, sehr steilen Terrains). Unter Berücksichtigung dieser Abhängigkeiten wird eine Umsetzung seitens des Gemeinderates nicht weiterverfolgt, weshalb an der genannten Auszonung festgehalten werden soll.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
23) Besons AG Grundstrasse 12 6343 Rotkreuz vertreten durch RA Ralph van den Bergh Kasernenstrasse 26 Postfach 5001 Aarau	1) Auf die Auszonung der Parzelle 198 ist vollumfänglich zu verzichten. ► Im Namen der Besons AG als Eigentümerin der Grundstücke Teufenthal 198, Teufenthal 699 und Teufenthal 700 wird die nachfolgende Stellungnahme eingereicht: Der Entwurf des neuen Zonenplanes sieht die Auszonung der gesamten Parzelle 198 vor. Die Parzellen 699 und 700 sollen im Baugebiet belassen werden mit einem Erschliessungshorizont von rund fünf Jahren. Die Auszonung der Parzelle 198 ist nicht gerechtfertigt: 1. Lage Es ist zwar zutreffend, dass diese Parzelle am Rande des Baugebietes liegt. Das kann jedoch so nicht als Kriterium für eine Auszonung herangezogen werden, denn alle Randparzellen der Bauzonen liegen peripher. Vielmehr ist entscheidend, dass die Parzelle 198 auf drei Seiten vom Baugebiet umgeben wird. Es handelt sich also um eine ausgesprochene Baulücke. 2. ISOS Es handelt sich nicht um einen Eintrag von nationalem oder regionalem Interesse. Die oben liegende Überbauung im Rahmen des Gestaltungsplanes Hansühel ist neueren Datums und für die Abgrenzung Überbauung/Landschaft weit eingreifender als eine Überbauung auf Parzelle 198, da sie topographisch am höchsten liegt.	1) Nichteintreten Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die geprüften Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch das Gebiet 5 im Dokument mit der Parzelle 198. Die Auszonung wurde aufgrund der damaligen Erkenntnisse vorgenommen (u.a. fehlende Bauabsicht). Am 02.03.2021 wurde RA Notter, Baden, mitgeteilt, dass die Parzelle 198 (vermutlich) ausgezont werde, die Parzellen 699/700 jedoch nicht. Am 18.05.2021 wurde der Verkauf durch RA Notter im Grundbuch angemeldet. Die Besons AG als neue Eigentümerin war also über die zukünftige Zonierung im Bild, als das Grundstück erworben wurde. Auf einen Verzicht der Auszonung der Parzelle LIG 198 wird insofern nicht eingetreten.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	3. Bauabsicht Die Besens AG hat die Grundstücke erst vor zwei Jahren für eine Überbauung gekauft. Sie hat denn auch bereits Überbauungsstudien machen lassen (vergleiche Beilagen). Eine Auszonung im heutigen Zeitpunkt wäre unter den gegebenen Voraussetzungen mit Sicherheit unverhältnismässig und würde gegen den Vertrauensschutz der Besens AG verstossen. Dabei ist von Bedeutung, dass der nördlichste, obere Teil der Parzelle im Gebiet eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes liegt, in dessen Rahmen die oben liegende Überbauung in neuerer Zeit erstellt worden sein muss. Dieser Teil ist sogar heute schon baureif.  Situationsplan der Überbauungsstudie Parz. 198	

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	4. Entschädigungspflicht Die Besens AG konnte und durfte somit schon beim Kauf der Grundstücke vollumfänglich auf eine sofortige Überbaubarkeit zumindest eines Teils der Parzelle 198 vertrauen. Zumindest aufgrund des Vertrauens auf diese sofortige Überbaubarkeit wäre die Entschädigungspflicht die sich einstellende Konsequenz. Die Besens AG wird nicht bereit sein, Bauland, welches sie vor nur zwei Jahren im berechtigten Vertrauen auf einer Beibehaltung zum Baugebiet gekauft hat, entschädigungslos abzutreten. Es wird zutreffend sein, dass die Erschliessung dieses Grundstückes nicht ohne einigen Aufwand durchgeführt werden kann. Dies ist jedoch kein Argument für die Auszonung. Im Gegenteil ist darauf hinzuweisen, dass nicht ganz einfache Erschliessungen an derartigen Hanglagen zum Landsparen beitragen, denn diese Flächen sind auch landwirtschaftlich kaum nutzbar. Im Übrigen ist die Erschliessung dieses Grundstückes nicht unangemessen, beispielsweise mit einer terrassenförmigen Überbauung, welche sich auch optimal der Hanglage anpasst und mit Grünräumen durchsetzt wird.	

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
24) Regula Montibeller-Kyburz Hexackerweg 10 5726 Unterkulm vertreten durch RA Stephan Weber Niederlenzerstrasse 10 5600 Lenzburg	1) <i>Verzicht auf Auszonung von LIG Teufenthal / 81, 316, 317 und 393 (siehe Schreiben von Becker/Gurini/Partner Rechtsanwälte vom 2. April 2024)</i> ► Zusammenfassend liegt kein Grund vor, warum die Grundstücke LIG Teufenthal / 81, 316, 317 und 393 aus der Wohnzone W2 ausgezont und in die Landwirtschaftszone überführt werden sollen. Vielmehr ist zu bemerken, dass eine Auszonung einen rechtswidrigen Zustand schaffen würde.	1) <i>Nichteintreten</i> Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die geprüften Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch das Gebiet 4 im Dokument mit den Parzellen 81, 316, 317, 393. Die Auszonung wurde aufgrund der damaligen Erkenntnisse vorgenommen (u.a. keine konkrete Bauabsicht vorhanden, seit 1980 eingezont). Eine Änderung der Auszonungsfläche (keine Auszonung der Parzellen 81, 316, 317, 393) wird deshalb nicht verfolgt.
	2) <i>Klärung Auswirkungen bzgl. Transformation Injecta-Areal</i> ► Die peripher gelegenen Grundstücke in der Gemeinde Teufenthal, die der Wohnzone angehören, werden ausgezont und in die Landwirtschaftszone überführt, um im Zentrum des Dorfs die Möglichkeit zu schaffen, Arbeitsplätze und weitere Wohnbevölkerung anzusiedeln. Solches Vorgehen ist in rechtlicher Hinsicht fragwürdig und bedarf der Klärung. Als Beispiel wird die Transformation des KWC-Areals in der Gemeinde Unterkulm erwähnt. Dies führte zu einem «Ruck» im Dorf, was dahingehend zu verstehen ist, dass die Transformation auch zu einem «Run» auf die noch nicht überbauten Liegenschaften in Unterkulm führte. Die Transformation führte zu einem Bevölkerungswachstum in Unterkulm. Gleiche Umstände sind auch für die Gemeinde Teufenthal zu erwarten. Es kann damit nicht ausgeschlossen werden, dass inskünftig Baulandreserven auch in der Gemeinde Teu-	2) <i>Nichteintreten</i> Das Injecta-Areal ist bereits bebaut und hat eine bedeutende Geschichte für die Gemeinde Teufenthal. Die bestehenden Potenziale dieser Brache sollen zielgerichtet genutzt und das Areal transformiert werden. Das Areal ist mit dem Bahnhof und der Kantonsstrassenanbindung bestens erschlossen, im Gegensatz zu den peripher gelegenen Gebieten in der Gemeinde Teufenthal. Es wird Mehrverkehr und Belastung für die Infrastruktur geben, jedoch genügt diese auch bei einer Überbauung des Injecta-Areals unter Berücksichtigung von begleitenden Mobilitätsmassnahmen. Des Weiteren besteht keine direkte Abhängigkeit zwischen der Transformation des Injecta Areals und der bestehenden Nicht-Konformität der Teufenthaler Bauzonen mit der übergeordneten Gesetzgebung hinsichtlich der bestehenden Einwohnerkapazitäten. Das bedeutet, dass die Notwendigkeit zur Reduktion der Kapazitäten auch gegeben ist, wenn auf eine Transformation des Injecta-Areals verzichtet wird.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	fenthal überbaut werden müssten, die nach Auffassung des Gemeinderats der Auszonung anheimfallen sollen.	
	3) <i>Entschädigungspflicht</i> ► Die Mandantin ist nicht bereit, eine allfällige Auszonung ohne Entschädigung zu akzeptieren. Dem Gemeinderat Teufenthal resp. der Gemeinde Teufenthal stünde es daher gut an, wenn sie die von den Auszonungen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus dem kommunalen Anteil an der Mehrwertabgabe nach § 28f BauG für ihren Verlust entschädigen würde. Selbstverständlich bleibt die umfassende Begründung und Quantifizierung der Entschädigungspflicht vorbehalten.	3) <i>Nichteintreten</i> Die Gemeinde Teufenthal geht davon aus, dass es sich bei der vorgenommenen Reduktion des Siedlungsgebietes um eine sogenannte Nichteinzonung (keine rechtskonforme Einzonung) handelt und damit keine Entschädigungspflicht vorliegt.

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
25) Elisabeth Bertschi Alte Landstrasse 17 5723 Teufenthal vertreten durch RA Christian Bär, SRA Hintere Bahnhofstrasse 10 5001 Aarau	1) <i>Verzicht auf Auszonung der Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche). Stattdessen seien die Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche) der Wohnzone W2 oder einer anderen geeigneten Bauzone zuzuweisen / Entschädigungspflicht</i> ► Die Parzelle 316 ist ein wesentlicher Teil der Altersvorsorge von Frau Bertschi. Falls die Auszonung und die Ausscheidung der Gewässerraumzone wie geplant umgesetzt werden, wird die Parzelle 316 praktisch wertlos. Die Auszonung der Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche) von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone LW gemäss der Beurteilung im Anhang A.4 anhand der dort gewählten Zweckmässigkeitskriterien ZI bis ZS und Verhältnismässigkeitskriterien VI und V2 widerspricht sowohl Art. 15 Abs. 4 RPG als auch Art. 16 Abs. 1 und 2 RPG und ist damit bundesrechtswidrig, dies namentlich aus folgenden Gründen: keine Fruchtfolgeflächen, keine Eignung für LW-Zone, isolierte Landwirtschaftszoneninsel, Eignung für Überbauung, erschlossen, etc. Falls die Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche) tatsächlich ausgezont werden, bewirkt die Gemeinde dadurch eine Auszonung, welche einen Anspruch auf Entschädigung aus materieller Enteignung schafft. Die Auszonung der Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche) erfüllt alle Voraussetzungen einer materiellen Enteignung	1) <i>Nichteintreten</i> Die Gemeinde Teufenthal hat aufgrund der überdimensionierten Wohn- und Mischzonen von 9.6 ha gestützt auf übergeordnete Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) geprüft und die geprüften Auszonungen in einem separaten Dokument „Auszonungsstrategie (September 2022)“ umfassend nach festgelegten Kriterien definiert. Dazu gehört auch das Gebiet 4 im Dokument mit den Parzellen 81, 316, 317, 393. Die Auszonung wurde aufgrund der damaligen Erkenntnisse vorgenommen (u.a. keine konkrete Bauabsicht vorhanden, seit 1980 eingezont). Eine Änderung der Auszonungsfläche (keine Auszonung der Parzellen 81, 316, 317, 393) wird deshalb nicht verfolgt. Die Gemeinde Teufenthal geht davon aus, dass es sich bei der vorgenommenen Reduktion des Siedlungsgebietes um eine sogenannte Nichteinzonung (keine rechtskonforme Einzonung) handelt und damit keine Entschädigungspflicht vorliegt.
	2) <i>Es sei auf das Ausscheiden einer Gewässerraumzone für die eingedolten Ristel und Moosbächli auf den Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche) zu verzichten.</i> ► Bei Beachtung der genannten Vorgaben von Bundesrecht und Verwaltungsgericht ergibt sich, dass es keine Überwiegenden Interessen gibt, die einem Ver-	2) <i>Nichteintreten</i> 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). Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am

Eingabe von	Einschätzungen und Begehren	Stellungnahme, vom Gemeinderat verabschiedet
	zicht auf die Festlegung eines Gewässerraums für Ristel und Moosbächli, die beide eingedolt und sehr klein sind, entgegenstehen, im Gegenteil: Auf der Gefahrenkarte Hochwasser sind Ristel und Moosbächli praktisch auf ihrer gesamten Länge als "Dolungen" eingezeichnet. In ihrem Einzugsgebiet besteht weit und breit keine Gefährdung. Das gilt auch für den Bereich der Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche). Den Gewässern kommt keine ökologische Bedeutung zu. Auf der anderen Seite werden die Parzellen 316, 317, 393 und 81 (Teilfläche) durch die Festlegung des Gewässerraums sehr stark negativ beeinträchtigt. Das gilt in besonderem Masse für die Parzelle 316, die im Eigentum von Elisabeth Bertschi steht. Die Überbaubarkeit wird durch die Gewässerzone mit einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m massiv eingeschränkt, ohne dass es dafür ein beachtenswertes Interesse gibt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zur Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung im Abschnitt A./3. hiavor verwiesen, die hier in gleicher Weise gelten.	1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum (Richtwerte Gewässerraumbreiten, Hinweis auf Wasserwerkskanäle) um. Für eingedolte Bäche sind gemäss der neuen Arbeitshilfe Gewässerraum vom November 2022 ebenfalls einen Gewässerraum festzulegen. Dies gilt auch für das Moosbächli, welches innerhalb der Parzellen 316 und teilweise 81 liegt. Innerhalb des Gewässerraums von eingedolten Gewässern gilt keine Bewirtschaftungseinschränkung. Ein Verzicht einer Gewässerraumfestlegung wie seitens Verfasser gewünscht ist rechtlich nicht umsetzbar. Dies ist nur im Wald oder für künstliche Gewässer möglich. Die berücksichtigten Gewässer sind allesamt Bestandteil des kantonalen Bachkatasters. Bei einer Überbauung müsste das eingedolte Moosbächli offengelegt und zweckmässig zu einer besseren Überbauung umgelegt werden.