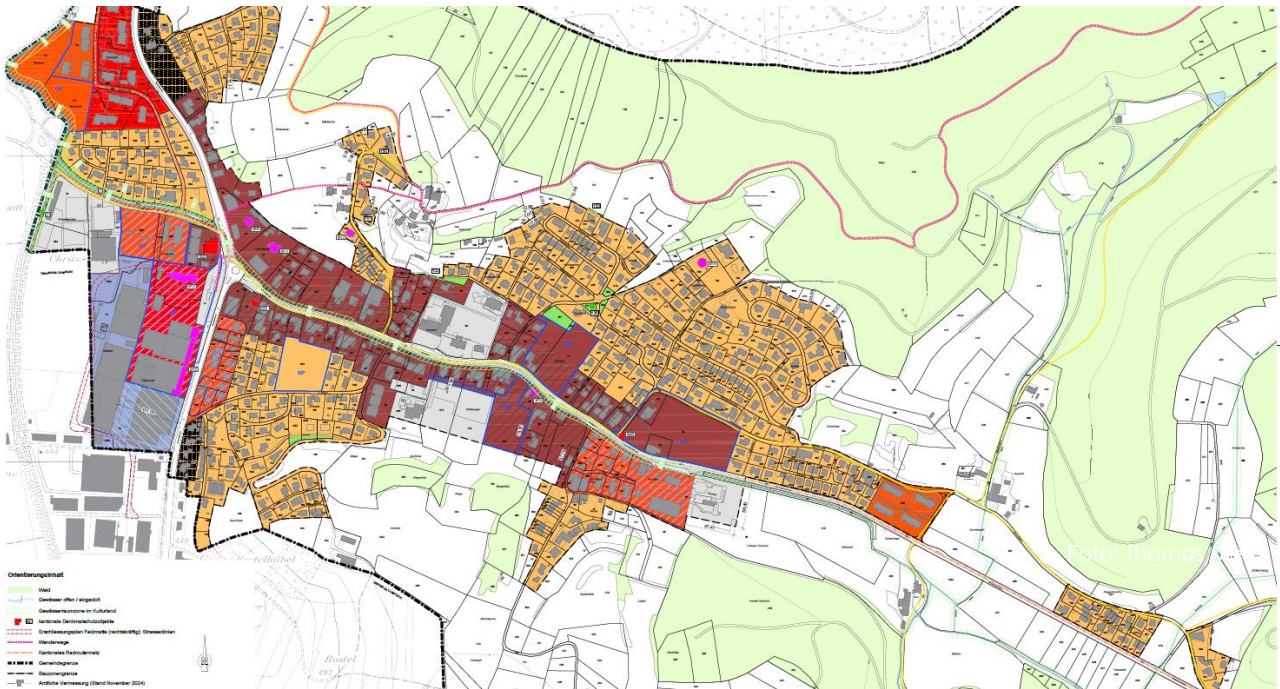




Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland



**Botschaft zur ausserordentlichen
Einwohnergemeindeversammlung**

**Freitag, 13. Februar 2026, 19.30 Uhr,
Turnhalle Teufenthal**

Ausgangslage, Ziel und Inhalte der Revision

Die geltende Nutzungsplanung der Gemeinde Teufenthal stammt weitgehend aus den 1990er-Jahren. Seither haben sich die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen grundlegend verändert, insbesondere durch Anpassungen des Raumplanungsgesetzes, das neue Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Pflicht zur Überprüfung der Bauzonen enthält. Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung war daher erforderlich.

Ziel der Gesamtrevision ist es, die Nutzungsplanung an die heutigen gesetzlichen Vorgaben anzupassen und die räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festzulegen. Grundlage bildet das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) 2022, das unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde.

Revidiert werden der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Bauzonenplan

Der Bauzonenplan wurde vollständig überarbeitet und den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Zur Sicherstellung der RPG-Konformität und zur Konzentration der baulichen Entwicklung auf gut erschlossene Lagen wurden überdimensionierte Bauzonen bereinigt, das heisst Rückzonungen (Nichteinzonungen) vorgenommen.



Besonderes Augenmerk liegt auf der Umnutzung des Injecta-Areals zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Damit kann im Bahnhofsbereich ein neues, zentrales und identitätsstiftendes Quartier entstehen.

Grundlage bildet der 2022/2023 durchgeführte Studienauftrag unter Mitwirkung der Bevölkerung.

Für mehrere Areale innerhalb der Gemeinde wurden Gestaltungsplanpflichten mit konkreten Zielvorgaben eingeführt, um die ortsbauliche und architektonische Qualität zu sichern.

Die Dorfzone wurde gestrafft und auf den tatsächlich genutzten Dorfkern konzentriert.

Damit wird die bauliche Entwicklung gezielt gesteuert und das Dorfzentrum entlang der Hauptachse aufgewertet.

Kulturlandplan

Der Kulturlandplan wurde überarbeitet, um Schutzbestimmungen zu aktualisieren und ökologisch wertvolle Flächen langfristig zu sichern.

Insbesondere wurden Gewässerräume ausgeschieden, wodurch die bislang geltenden, grösser dimensionierten Übergangsbestimmungen ersetzt werden.

Zudem wurden Naturschutzzonen, Naturobjekte, Waldflächen und charakteristische Landschaftsräume angepasst und ergänzt, um eine langfristige Sicherung der Natur- und Landschaftsqualität zu gewährleisten.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde vollständig überarbeitet, an geltende kantonale eidgenössische Vorgaben angepasst, sowie die Harmonisierung der Baubegriffe im Sinne der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) umgesetzt. Sie schafft eine klare, verständliche und rechtssichere Grundlage für Bauvorhaben.

Neu ergänzt werden insbesondere die folgenden Massnahmen zur verdichteten Bauweise:

- Gestaltungsplanpflichten zur gezielten Steuerung und Qualitätssicherung der Siedlungsentwicklung
- Zonenregelungen zur Förderung von Verdichtung und Nutzungsmischung (insbesondere Injecta-Areal, Werkhofareal)
- Nutzungsbonus in Wohngebieten für zusätzliche Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden
- Erleichterte Ausnützung von Dach-, Attika-, Untergeschossen
- Erleichterung von Arealüberbauungen durch Reduktion der minimal erforderlichen Arealfläche

Gleichzeitig werden Zonenvorschriften, Gebäudehöhen, Grenzabstände und weitere bestehende baurechtliche Bestimmungen präzisiert und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt, wodurch Planungssicherheit geschaffen und die Qualität der Siedlungsentwicklung gestärkt wird.

Übergeordnete Bestimmungen, die bereits durch kantonale Vorgaben geregelt sind, wurden gestrichen, was zu einer Entschlackung der BNO beiträgt und die Anwendung vereinfacht.

Beteiligung Bevölkerung und Einwendungsverfahren

Die Bevölkerung und betroffene Parteien konnten sich aktiv in die Planung einbringen. Dabei wurden folgende Schritte unternommen:

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. März bis 1. April 2024 statt. Verschiedene Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurden geprüft und teilweise in die weitere Planung aufgenommen.
- Nach Erhalt des abschliessenden Vorprüfungsberichtes vom 13. Juni 2025 erfolgte die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG vom 8. August bis 8. September 2025. Während der Auflage gingen 10 Einwendungen ein.
- Mit sämtlichen Parteien wurden im Oktober und November 2025 Einigungsverhandlungen durchgeführt. Wo möglich, wurde eine gütliche Einigung angestrebt. Dies gelang in drei Fällen, worauf diese Einwendungen seitens der jeweiligen Partei zurückgezogen wurde. Die aufgrund der Einwendungen vorgenommenen materiellen Anpassungen sind im Planungsbericht (gelb markiert) ausgewiesen.

In den anderen Fällen wurden seitens des Gemeinderates Einwundungsent-scheide beschlossen und die jeweiligen Einwendungen abgewiesen.



Mehrwertabgabe

Aufgrund der Einzonungen oder diesen gleichgestellten Umzonungen ergeben sich mehrwertrelevante Flächen, welche nach § 28a Baugesetz des Kantons Aargau der Mehrwertabgabe von 20 % unterliegen.

Gemäss Schätzung des kantonalen Steueramtes vom 18. Juni 2024 beträgt der Gesamtmehrwert CHF 312'607. Davon erhält die Gemeinde Teufenthal gemäss Gesetz die Hälfte, also CHF 156'304.

Bei der Umzonung des Areals Chrüz matt / Injecta wurde geprüft, ob eine zusätzliche vertragliche Mehrwertabschöpfung angezeigt ist. Ein Gutachten der Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) kam jedoch zum Schluss, dass aufgrund der gewählten Vergleichsmethodik und der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten kein geldwerter Mehrwert entsteht.

Die Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch erfolgt nach Rechtskraft der Revision.

Nächste Schritte / Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen zur Umsetzung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Schritte:

- Gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Februar 2026 kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses im kantonalen Amtsblatt (§ 13 Abs. 2 Bauverordnung, BauV) beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden.
- Einreichung zur kantonalen Genehmigung:
Nach dem positiven Beschluss der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 13. Februar 2026 werden die Planungsunterlagen der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zur Genehmigung übermittelt.
- Rechtliche Umsetzung und Information der Bevölkerung:
Nach Erhalt der kantonalen Genehmigung werden die sich aus den genehmigten Plänen ergebenden rechtlich relevanten Regelungen, insbesondere Mehrwertabgabepflichten, im Grundbuch vermerkt. Dies schafft klare rechtliche Verhältnisse für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Dritte. Anschliessend wird die Bevölkerung über den Inkraftsetzungstermin informiert.

Die Inkraftsetzung der neuen Nutzungsplanung wird frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2026 erwartet – dies unter der Voraussetzung, dass keine Beschwerden gegen den Versammlungsbeschluss geführt werden.

Antrag

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Teufenthal, bestehend aus

- Bauzonenplan (Stand 2025),
- Kulturlandplan (Stand 2025),
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Stand 2025),

sei zu beschliessen.