

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Infoveranstaltung
24.09.2025

MITWIRKUNGSVERFAHREN



GEMEINDE **KÜNTEN**

Yves Moser
Daniel Schüepp
Seraina van Baar
Roger Müller
Corinne Kohler
Franziska Schüpbach
Urs Leuenberger
Peter Staubli

Vizeammann (Vorsitz Kommission)
Gemeindeammann
Gemeinderätin
Gemeindeschreiber
Vertreterin Bevölkerung
Vertreterin Bevölkerung
Vertreter Bevölkerung
Vertreter Bevölkerung

Manuel Basler
Jannine Stüdeli

Steinmann Ingenieure und Planer AG
KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH

ABLAUF INFOVERANSTALTUNG



Teil 1: Übersicht und Einführung zu den Planungsinstrumenten

Teil 2: Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Teil 3: Aufhebung Sondernutzungspläne

Teil 4: Weiteres Verfahren

Fragen / Diskussion

TEIL 1: EINFÜHRUNG

EINFÜHRUNG

ZIELE

ORTSPLANUNG

-
- **Aktuelle Planungsinstrumente schaffen**
(Planungshorizont der Nutzungsplanung beträgt 15 Jahre)
 - **Abstimmung mit den neusten rechtlichen Grundlagen**
(Baugesetz, Bauverordnung, kantonaler Richtplan)
 - **Langfristige Lenkung der Gemeindeentwicklung**
(räumliches Entwicklungsleitbild)

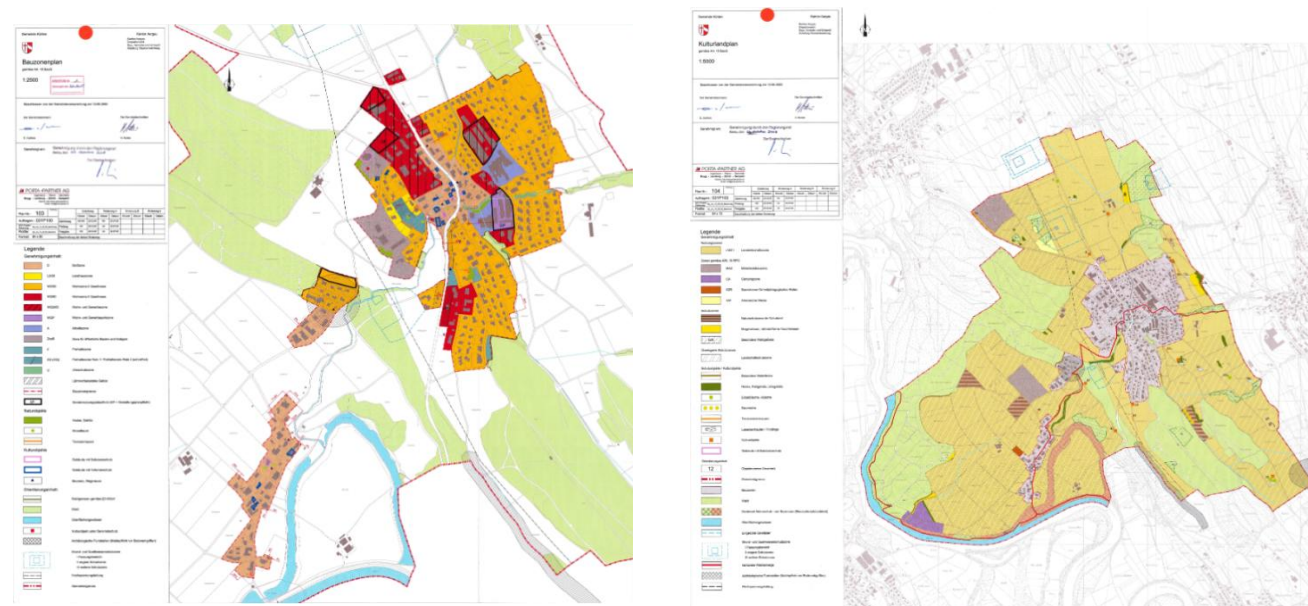
EINFÜHRUNG

PLANUNGS- INSTRUMENTE

Rechtsgültige Planungsinstrumente (grundeigentümergebunden und parzellenscharf)

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung

→ Letzte Gesamtrevision 2008 / Teilrevision BNO 2018



Gemeinde Körtzen
Kanton Aargau

REVISION Nr. 4
22.10.2018

Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
Schwerpunkt Umsetzung IVHB und Hochwasserschutz

Gemäss § 15 BauG

Vorprüfungsbericht vom 06.12.2017

Mitteilung vom 14.07.2017 bis 14.08.2017

Öffentliche Auflage vom 26.01.2018 bis 26.02.2018

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 29.05.2018

Der Gemeindevorstand: *[Signature]*
Wiener Fischer

Der Gemeindevorstand: *[Signature]*
Roger Müller

Genehmigungsmerkmal: Genehmigung durch den Regierungsrat
mit RRB Nr. 2018-00154 vom 21. November 2018
In Ausführung der Gemeindeversammlung
Aussch. 604 21. November 2018
Abteilung Raumentwicklung BNU

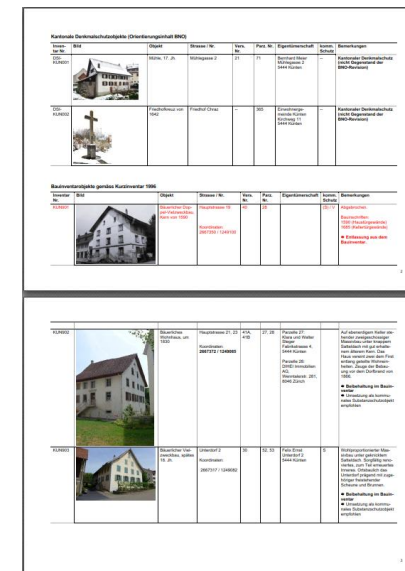
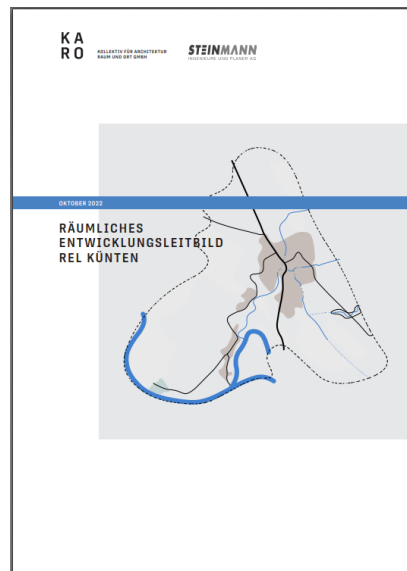
Druck 28.07.2018
STEINMANN

EINFÜHRUNG

PLANUNGS- INSTRUMENTE

Neue Planungsinstrumente und Grundlagen (behördenverbindlich / orientierend)

- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)
- Räumliche Vertiefungsstudien Entwicklungsgebiete
- Landschaftsinventar
- Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege

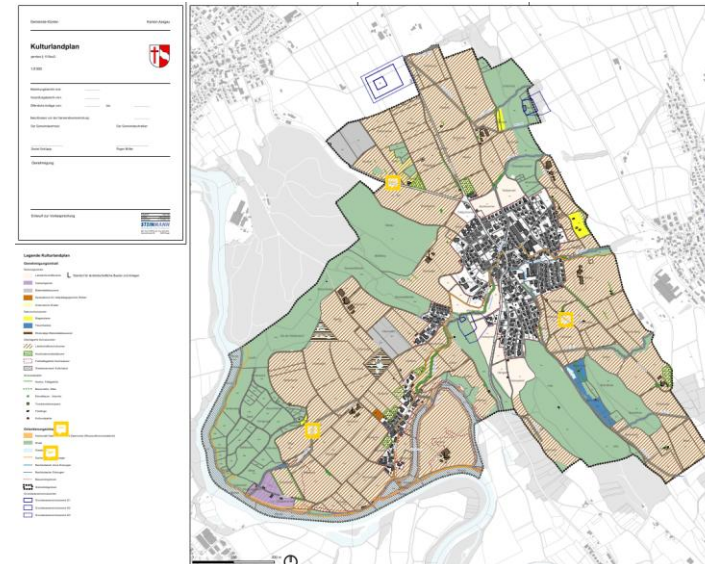
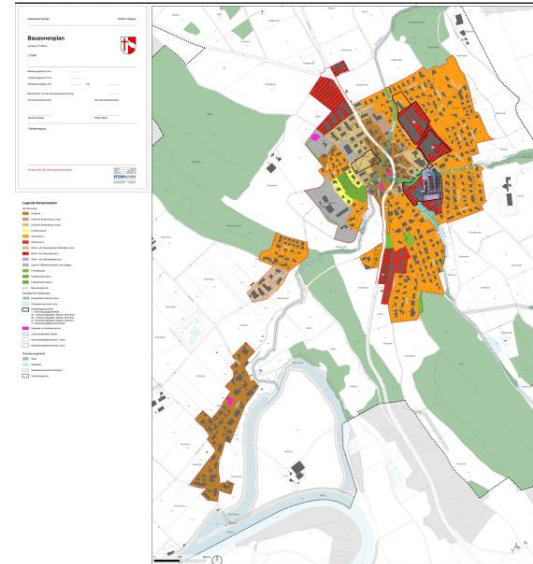


EINFÜHRUNG

PLANUNGS- INSTRUMENTE

Entwürfe Planungsinstrumente (grundeigentümergebunden und parzellenscharf)

- Entwurf Bauzonenplan
- Entwurf Kulturlandplan
- Entwurf Bau- und Nutzungsordnung



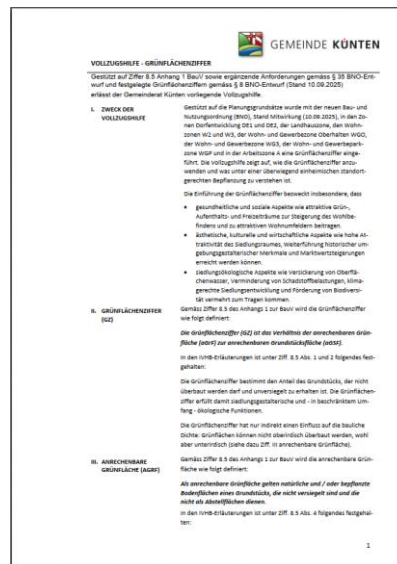
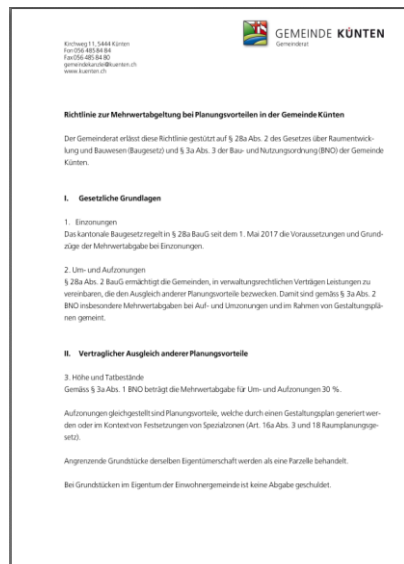
	2	Raumplanung	
	2.1	Raumplanungsgrundsätze	
Kommunale Grundsätze	§ 3	Die Bau- und Nutzungsordnung dient der • Sicherstellung eines moderaten Wachstums und planmäßigen Entwicklung • Wahrung des ländlichen Charakters und identitätsstiftender Merkmale der Siedlung • Förderung der Wohnqualität und Erhaltung des Naherholungsraumes • Haushaltsnahe Nutzung des Bodens durch rechtzeitigen Erlass von Gestaltungsplänen. Die Siedlungsentwicklung und die Siedlungsverteilung haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: • der qualitätsvollen Quartierstrukturen, namentlich im Ortskern • der Aufwertung von Aussenräumen • der Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen. Jede raumwirksame Tätigkeit hat unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser zu erfolgen.	
		Die Planungsgrundsätze sind als massgebender Beurteilungsmaßstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten für die Planungsbehörde verbindlich, insbesondere bei der Sondernutzungsplanung, beim Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge sowie im Bewilligungsverfahren.	
Mehrvertragsbesatz	§ 3a	Der Abgabesatz für Mehrvertragsbesatz beträgt 30 %. Eine vertragliche Mehrvertragsbesatzung anderer Planungsgrundsätze soll insbesondere erfolgen bei: a) Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen b) Aufbauten, bei welcher die Vollgeschossezahl erhöht wird c) Gestaltungsplanungen	

EINFÜHRUNG

PLANUNGS- INSTRUMENTE

Richtlinien und Merkblätter (behördenverbindlich / orientierend)

- **Richtlinie Mehrwertabgeltung bei Planungsvorteilen**
- **Richtlinie Ensembleschutzzone**
- **Vollzugshilfe Grünflächenziffer**

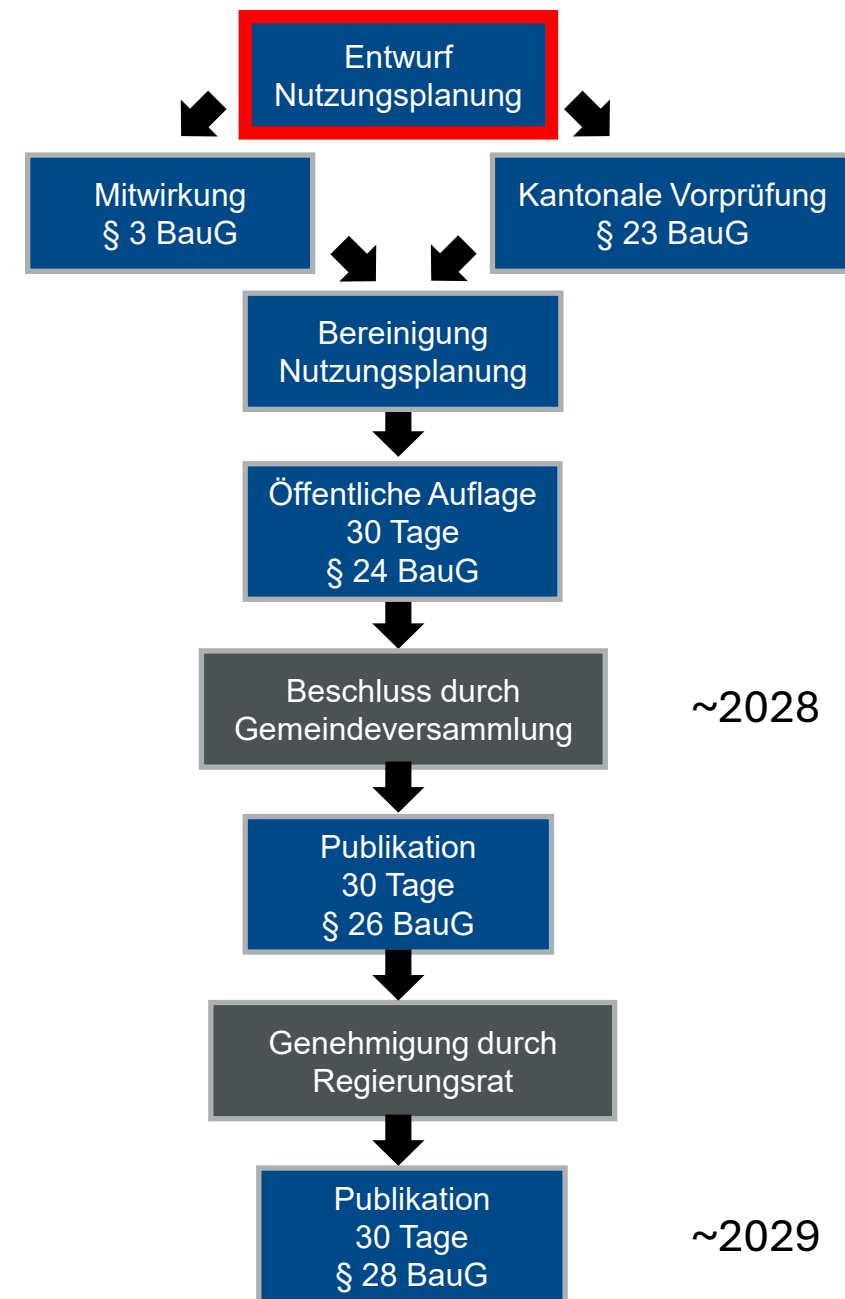


EINFÜHRUNG

PLANUNGS- VERFAHREN

Bisherige Planungsschritte zum Entwurf Nutzungsplanung:

- **2021/22: Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)**
→ Präsentation 25.10.2022
- **2023/24: Vertiefungsstudie Entwicklungsgebiete**
→ Grundeigentümergegespräche
- **2023/24: Natur- und Landschaftsinventar**
→ Präsentation Januar 2024
- **2024: Gewässerräume**
→ Präsentation Grundeigentümer 12.06.2024
- **2024/25: Bauinventar**
→ Begehungen Grundeigentümer
- **2025: Richtlinie Mehrwertabgeltung**
→ Grundeigentümergegespräche



TEIL 2: PLANUNGSINHALTE

Wichtigste Themenbereiche (nicht abschliessend)

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

Mehrwertausgleich

Ortsbild

Gewässerräume /
Hochwasser

Innenentwicklung / Siedlungsqualität

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

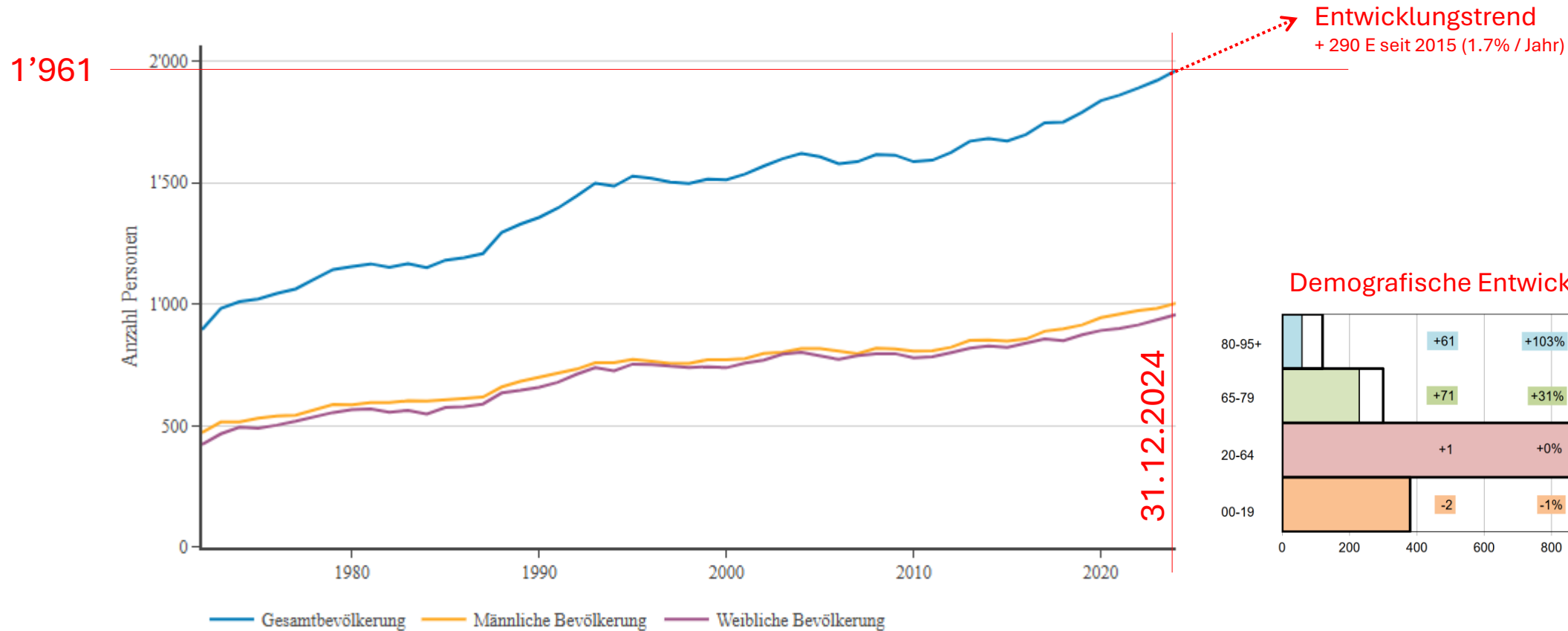
Mehrwertausgleich

Ortsbild

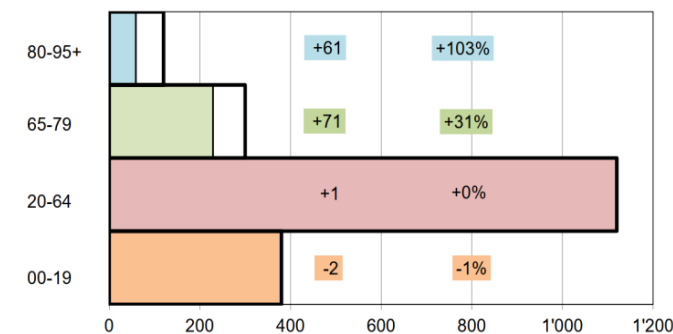
Gewässerräume /
Hochwasser

INNENENTWICKLUNG

BEVÖLKERUNG

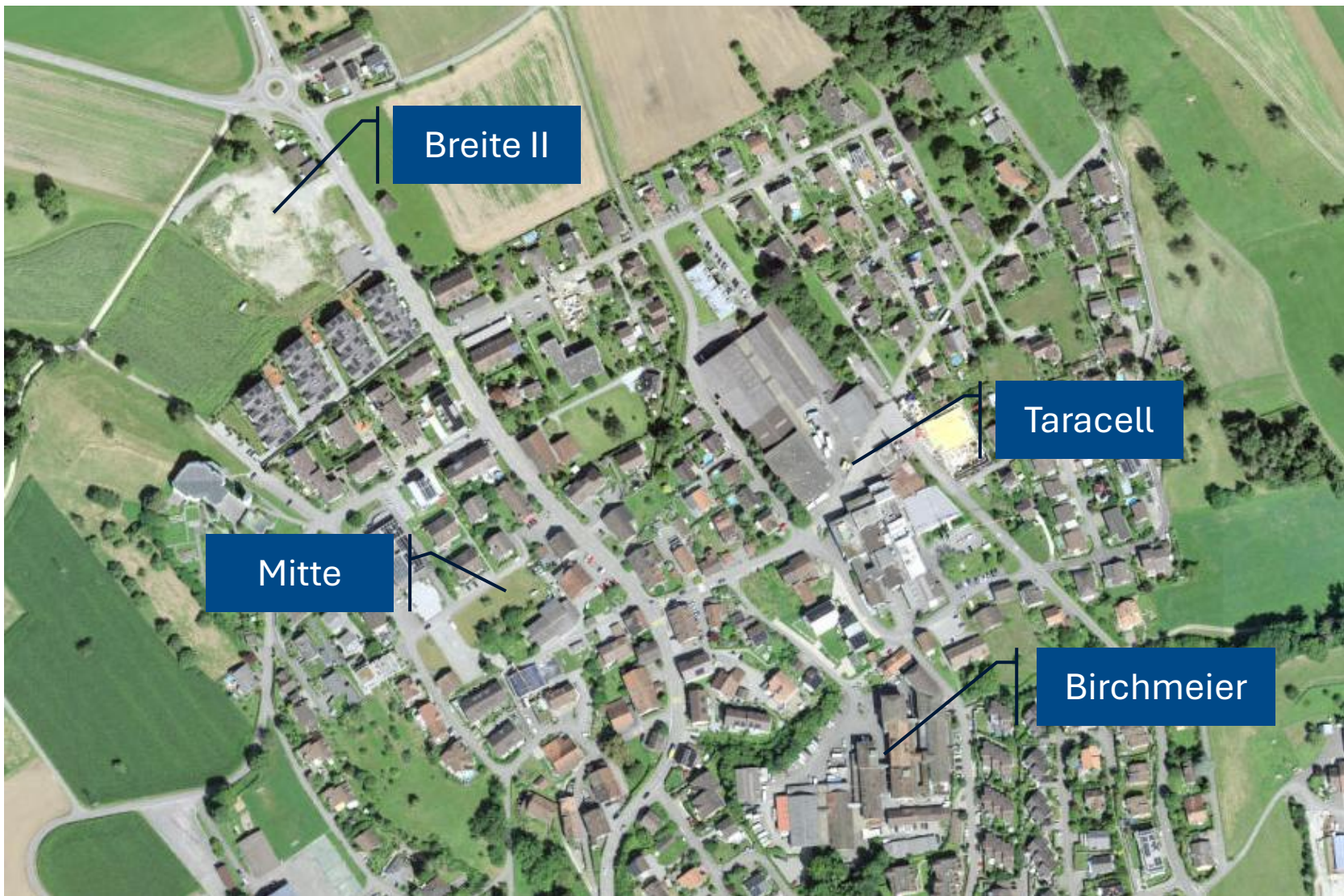


Demografische Entwicklung



INNENENTWICKLUNG

ENTWICKLUNGSGEBIETE



INNENENTWICKLUNG

ENTWICKLUNGSGEBIETE

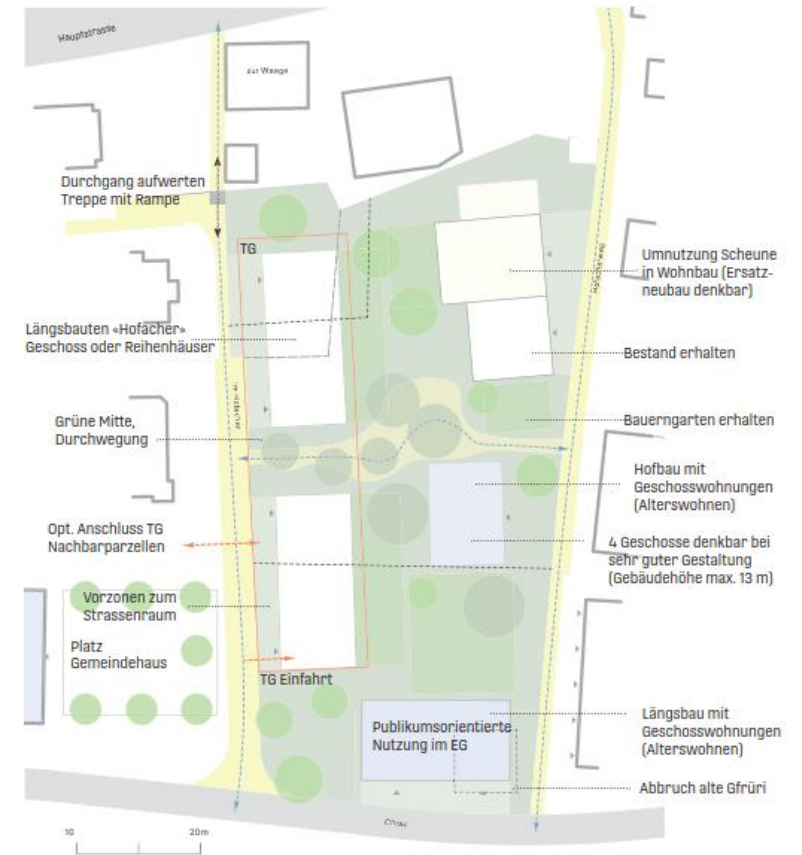
- **Entwicklungsabsicht Breite II:**
Qualitätsvolle Wohnüberbauung
- **Planungsannahme:**
 - Entwicklung in ca. 5 Jahren
(+143 Einwohner)
- **Umsetzung in BNO:**
 - Aktuelle Grundnutzung bleibt erhalten
 - Rechtskräftiger Gestaltungsplan bleibt erhalten



INNENENTWICKLUNG

ENTWICKLUNGSGEBIETE

- **Entwicklungsabsicht Gebiet Mitte:**
Qualitätsvolle Wohnüberbauung
- **Planungsannahme:**
 - Entwicklung in 5-10 Jahren
(+61 Einwohner)
- **Umsetzung in BNO:**
 - Umzonung in Dorfzone bzw.
«Zone Dorfentwicklung»
 - Gestaltungsplanpflicht über Gesamtareal
 - Verzicht auf Gestaltungsplan mit
qualitätssicherndem Verfahren



INNENENTWICKLUNG

ENTWICKLUNGSGEBIETE

- **Entwicklungsabsicht Taracell-Areal:**
Verlegung Firmensitz mittelfristig
- **Planungsannahme:**
 - Entwicklung Teilgebiet B in 5-10 Jahren
(+157 Einwohner)
 - Entwicklung Teilgebiet C in 10-15 Jahren
(+ 115 Einwohner)
 - Entwicklung Teilgebiet A langfristig
(ausserhalb Planungshorizont)
- **Umsetzung in BNO:**
 - Neue Mischzone «Areal Taracell»
 - Vorschrift zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens
 - Etappierung



INNENENTWICKLUNG

ENTWICKLUNGSGEBIETE

- **Entwicklungsabsicht Birchmeier-Areal:**
Langfristiger Erhalt Mischnutzung
- **Planungsannahme:**
 - Entwicklung langfristig (ausserhalb Planungshorizont)
- **Umsetzung in BNO:**
 - Beibehaltung Grundnutzung
 - Neue Ensembleschutzzone
 - Gestaltungsplanpflicht über Gesamtareal (ausgenommen kleine Bauvorhaben)
- **Handlungsbedarf später:**
 - Teiländerung Nutzungsplanung
 - Gestaltungsplan



Innenentwicklungsbeitrag Entwicklungsgebiete bis 2040
(sogenannte «Schlüsselgebiete»)

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerzahl bestehend (Stand 31.12.2024)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Zuwachs an Einwohnern bis 2040
	kantonal	kommunal					
Mitte (1)	D	D, DE3	0.52 ha	3	120	63	60
Taracell, Bürli Nord (2a)	W2	W2	0.33 ha	53	160	53	0
Taracell, Bürli Süd (2b)	WA3	WG3	1.22 ha	0	130	159	159
Taracell, Oberdorf (2c)	WA3	WG3	0.86 ha	0	135	115	115
Birchmeier (3)	WA3, GF	WGP, WG3, F	1.60 ha	36	22.5	36	0
Breite II	WA3	WG3	1.10 ha	6	125	138	132
Total			5.63 ha	98		564	466

Fassungsvermögen bis 2040 in Schlüsselgebieten: + ca. 460 E

Fassungsvermögen Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	5.63	98	564
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	2.46	0	138
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.39	276	290
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	36.30	1'506	1'547
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	47.78	1'880	2'539
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		39	53

Einwohner Wohn- und Mischzonen 2'539

Einwohner OeBA-Zone 6

Einwohner ausserhalb Baugebiet 93

TOTAL Einwohnerzahl 2040 2'638

Zunahme Fassungsvermögen: ca. 670

INNENENTWICKLUNG

MASSNAHMEN

Massnahmenkategorie	Massnahme	Umsetzung BNO
Planungsinstrumente	Verankerung REL und räumliche Vertiefungsstudien als behördenverbindliche Planungsinstrumente	§ 5d
Sondernutzungsplanpflicht	Gestaltungsplanpflicht Schlüsselgebiet «Mitte» mit konkreten Zielsetzungen; möglicher Verzicht auf GP mit qualitätssicherndem Verfahren	§ 5a
	Gestaltungsplanpflicht Schlüsselgebiet «Birchmeier» mit konkreten Zielsetzungen	§ 5c
Auf-/ Umzonung	Umzonung Gebiet Taracell mit eigener Zone und konkreten Zielsetzungen	§ 13a
	Umzonung WG3 und D zu Zone Dorfentwicklung 3	§ 9a
	Umzonung W2 zu Zone Dorfentwicklung 2	§ 9b
Anreizsysteme	Nicht-Anrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen zur Ausnützung ; Nutzungsbonus für Zwischenklimazonen	§ 34
	Minimale Grundstücksflächen für Arealüberbauungen	§ 41
	Nutzungsbonus für Arealüberbauungen	§ 39 BauV
Baulandmobilisierung	Grundeigentümergegespräche für Schlüsselgebiete	

Was bedeutet Siedlungsqualität?

- **Einpassung ins Ortsbild (Dorfzone)**
- **Gestaltung von Bauten und Anlagen (Dorfzone)**
- **Gestaltung Freiräume mit hoher Qualität**
- **Einwandfreie Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung**
- **Zielvorgaben für Entwicklungsgebiete**
- **Gestaltung Siedlungsränder**
- **Freihaltezone erhalten**
- **Qualitätssicherung durch Gestaltungspläne und qualitätssichernde Verfahren**

BAUZONENPLAN

GRUNDNUTZUNG

Gemeinde Kitzbühel

Bauzonenplan
gemäß Art. 10 BauG

1:2500

Beschlossen von der Gemeinderatsversammlung am 12.08.2008

Der Gemeindevorstand: *[Signature]*

Der Bürgermeister: *[Signature]*

Gemittelt am: *[Signature]*

Der Stadtschreiber: *[Signature]*

PORTA PARTNER AG
Planung · Entwurf · Bauwesen
Stadt- · Landschafts- · Umwelt-
Planungsunternehmen

Plan Nr.	103	Übersicht	Entwurf	Änderung 1	Änderung 2	Änderung 3	Änderung 4	Änderung 5	Änderung 6	Änderung 7	Änderung 8	Änderung 9	Änderung 10
Auftraggeber	031P100												
Gezeichnet													
Prüfung													
Freigegeben													
Formal													

Legende

Gemeindefestsetzung:

- D Dörfer
- LS15 Landschaftszone
- WZ15 Wohnzone 1 Oberklasse
- WZ25 Wohnzone 2 Oberklasse
- WZ35 Wohnzone 3 Oberklasse
- WZ45 Wohn- und Gewerbezone
- WGP Wohn- und Gewerbezone
- A Arbeitszone
- ZuB Zone für öffentliche Bäder und Anlagen
- F Freizeitzone
- FZ1515 Freizeitzone Park 1 (Freizeitzone Park 2 (beidseitig))
- U Übersichtszone
- Lärmschutzzone Gebiet
- Baumgrenze
- Sondernutzungsgebiet (GP = Gestaltungseffekt)

Naturschutz:

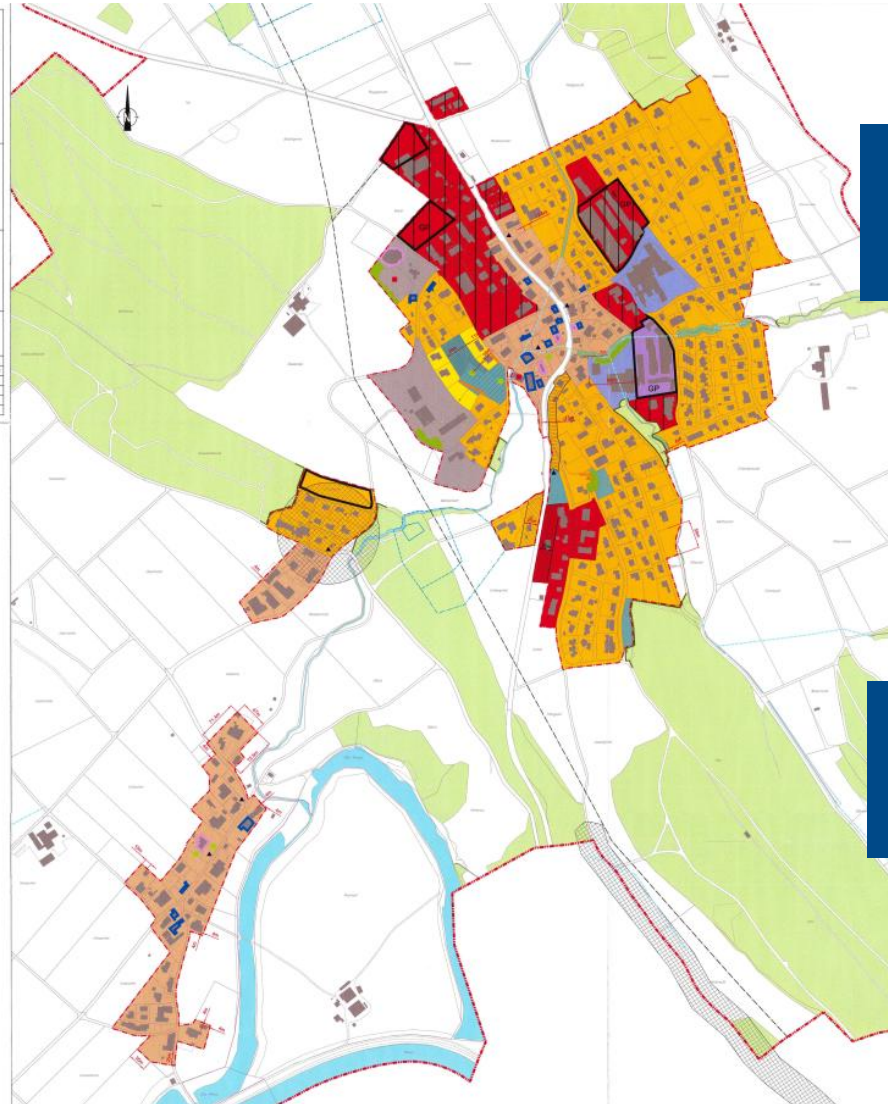
- Heide, Gebirg
- Einzelbaum
- Trassenraum

Kulturschutz:

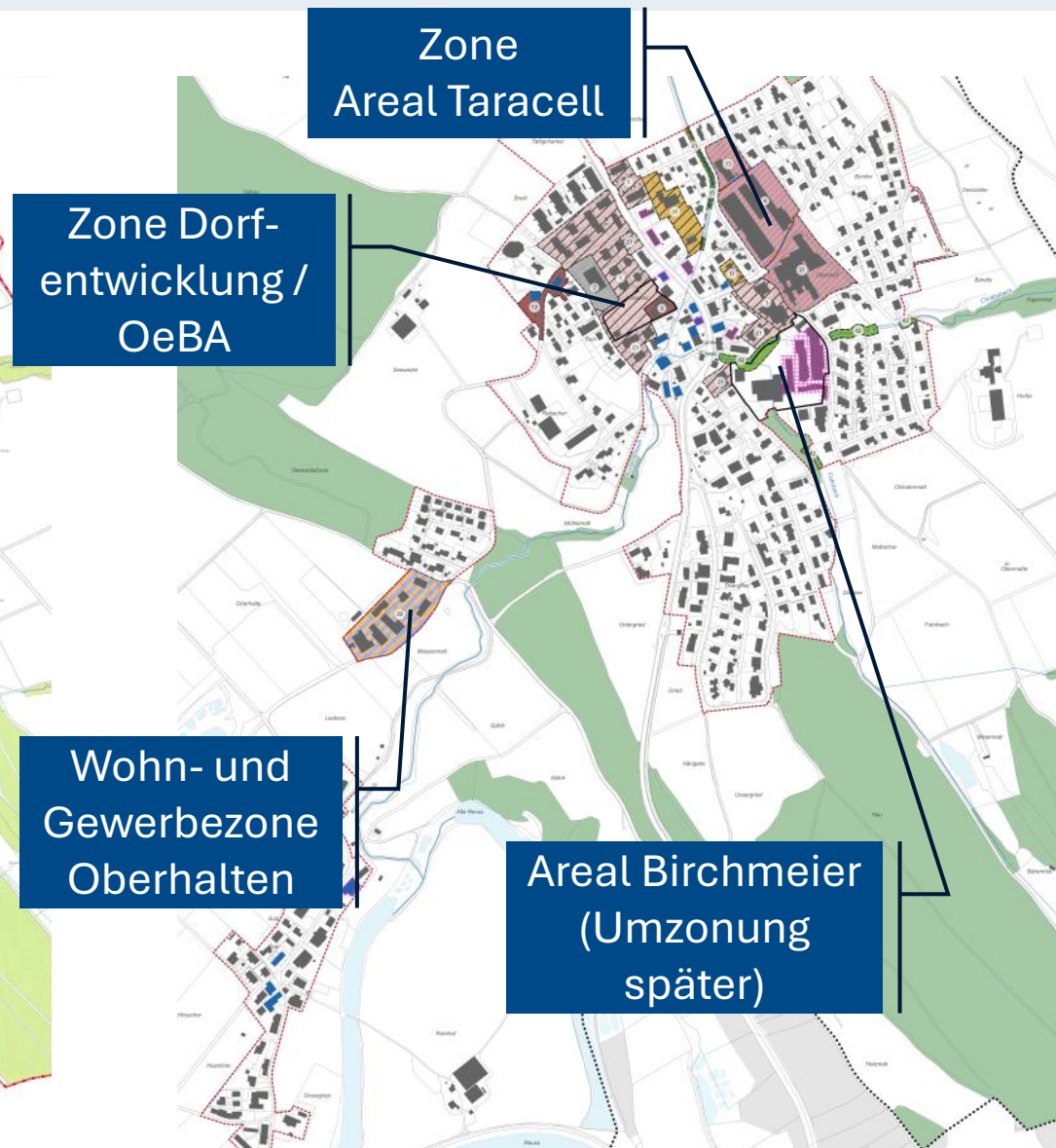
- Gebäude mit Denkmalschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Brunnen, Wegkreuz

Orientierungsschild:

- Wegkreuz gemäß §1 Art. 10
- Wald
- Örtlichkeitsbezeichnung
- Kulturgut unter Denkmalschutz
- Archaische Fundamente (Steinfeld für Bodengitter)
- Grund- und Quellwasserschutzzone
- Küstenschutzzone
- Regen-Schutzzone
- Fluss-Schutzzone
- Hochwasserschutz
- Gemeindegrenze



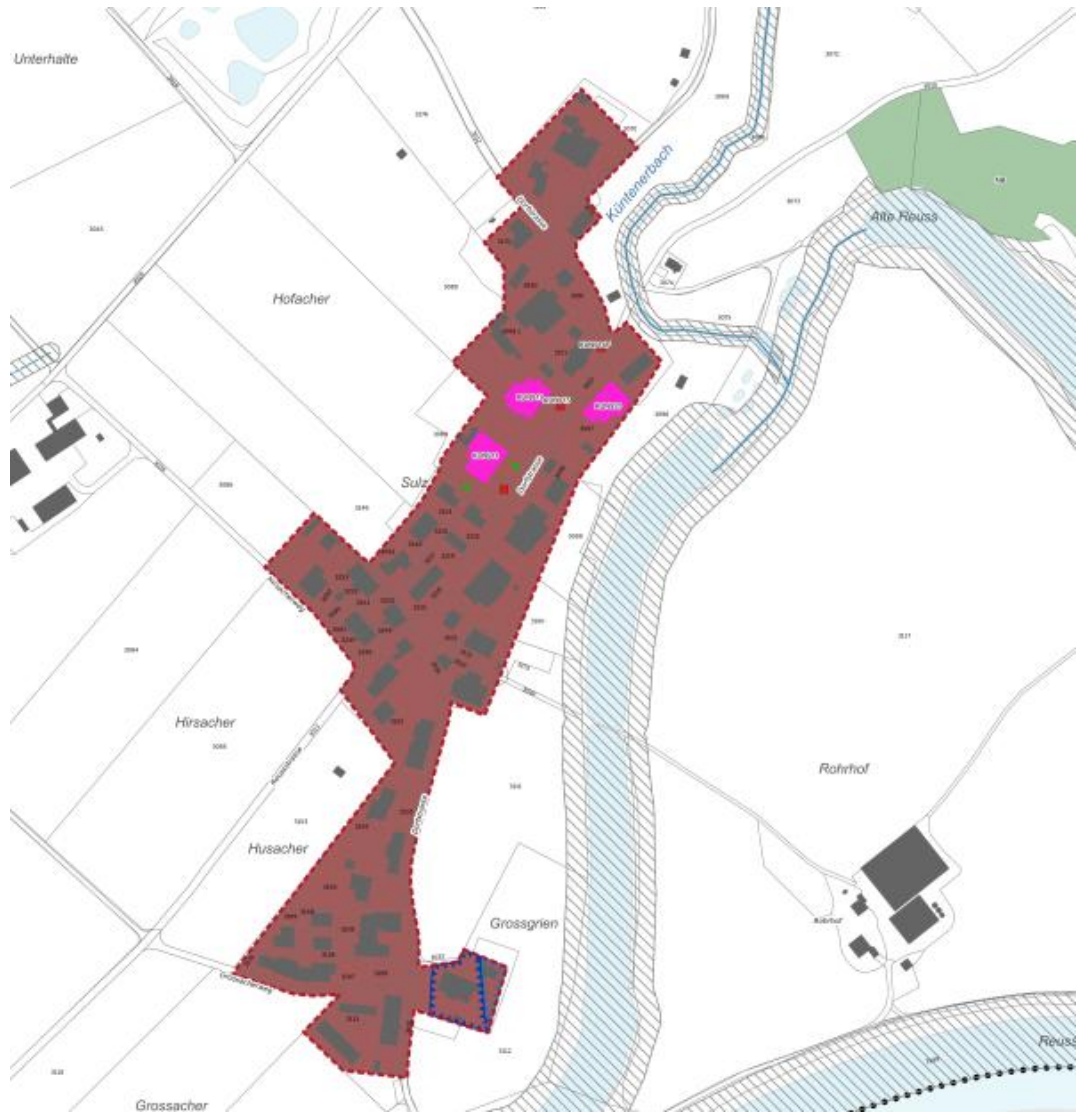
Bauzonenplan rechtskräftig



Änderungsplan (orientierend)

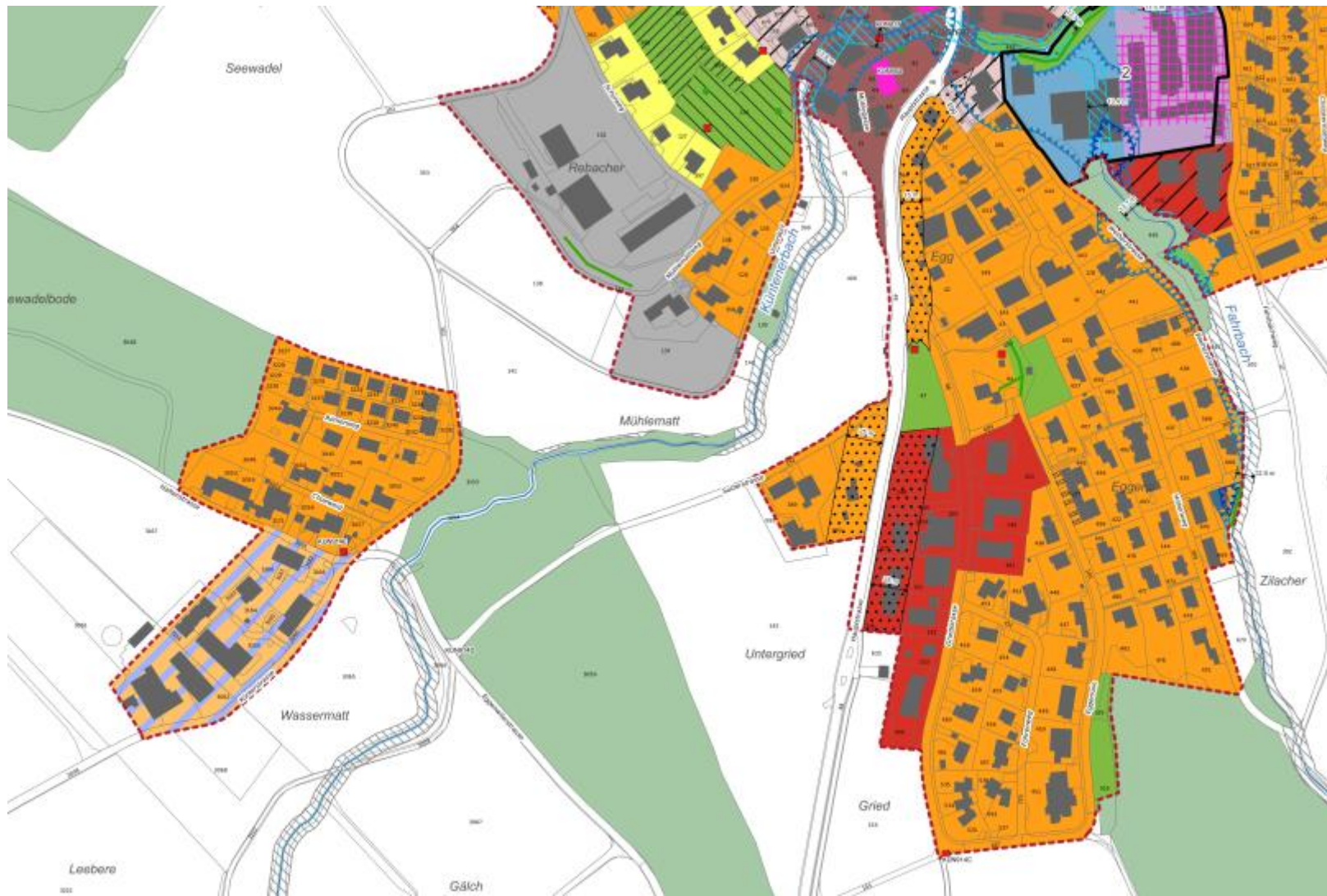
BAUZONENPLAN

SULZ



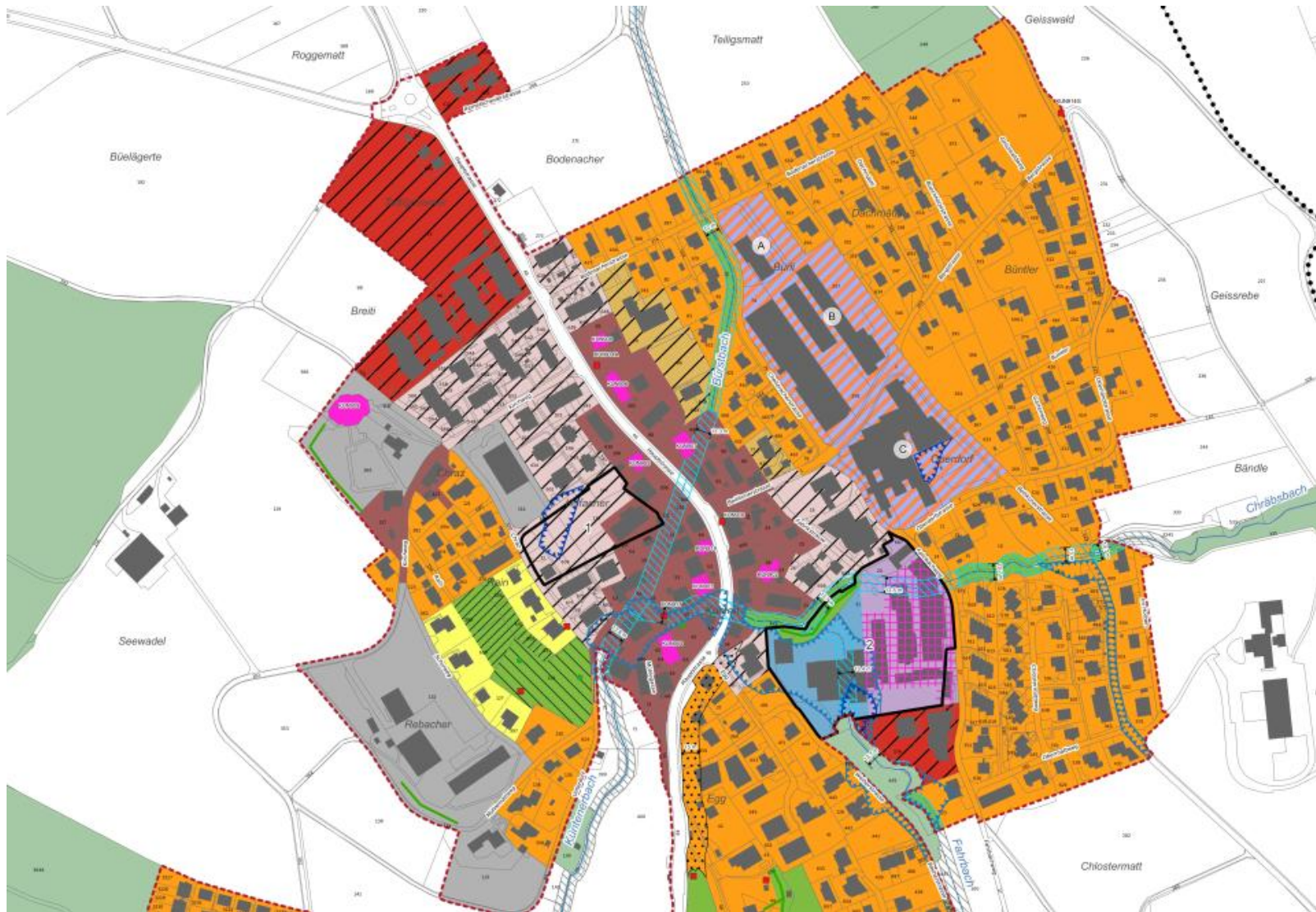
BAUZONENPLAN

OBERHALTEN / GRIED



BAUZONENPLAN

KÜNTEN



INHALTE

NUTZUNGS- PLANUNG

Mehrwertabgabe

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

Mehrwertausgleich

Ortsbild

Gewässerräume /
Hochwasser

MEHRWERTAUSGLEICH

Regelung durch BNO:

- **Erhöhung Abgabesatz auf 30 %**
- **Ermöglichung einer vertraglichen Mehrwertabschöpfung bei**
 - Umzonungen von Arbeitszonen in Wohn- und Mischzonen,
 - Aufzonungen mit Erhöhung der Vollgeschosszahl,
 - Gestaltungsplanungen
- **Handhabung und Verwendung der Abgaben**

MEHRWERTAUSGLEICH

Handlungsbedarf Gemeinderat:

- Richtlinie erlassen
- Verhandlungen mit Grundeigentümern (Gebiet «Mitte», Gebiet «Taracell», Gebiet «Birchmeier»)

→ Keine gesetzliche Mehrwertabgabe, da keine Einzonungen vorgenommen werden.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

Mehrwertausgleich

Ortsbild

Gewässerräume /
Hochwasser

HITZE UND KLIMA

KLIMAANALYSEKARTE

Klima: 1 Klimaanalysekarte

Kaltluftströmungsfeld (2m ü. Grund, agg. 100m)

▲ ≤0.5 [m/s]

▲ 0.5 - 1 [m/s]

▲ 1- 2 [m/s]

▲ > 2 [m/s]

▤ Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher/sehr hoher Kaltluftproduktionsrate

▤ Kaltlufteinzugsgebiete

▤ Kaltluftwirkbereich innerhalb Bebauung

■ Gebäude

— alle Gewässer

Wärmeinseleffekt in Siedlungsgebiet und Verkehrsflächen

■ 0 bis 1 [K]

■ 1 bis 2 [K]

■ 2 bis 3 [K]

■ 3 bis 4 [K]

■ 4 bis 6.4 [K]

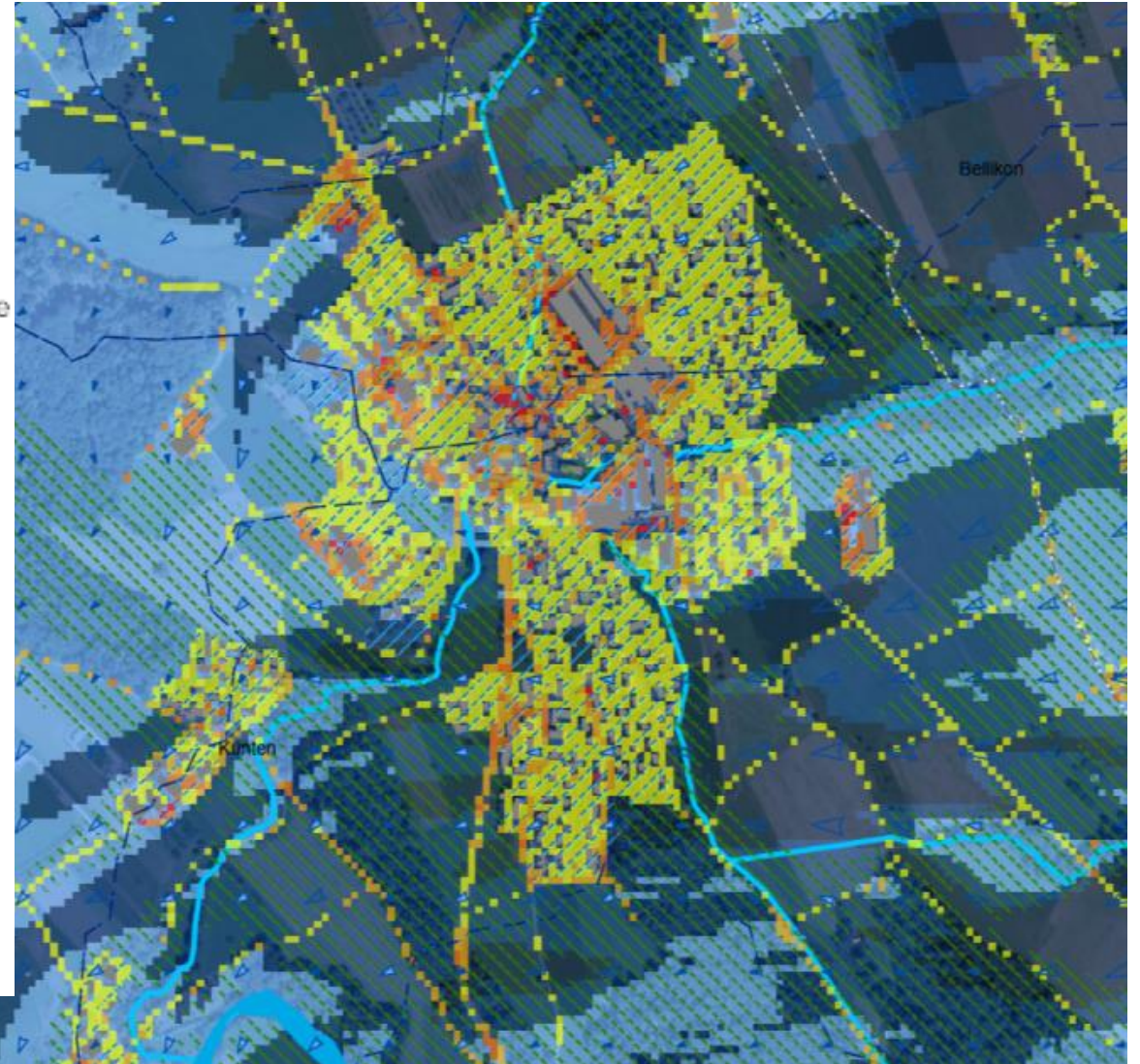
Kaltluftvolumenstrom [$\text{m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$]

■ ≤5 (gering)

■ 5 bis 30 (mässig)

■ 30 bis 50 (hoch)

■ 50 bis 223.3 (sehr hoch)



Massnahmen klimatisches System:

- Freihaltezonen und Gewässerräume sichern Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftkorridore

Massnahmen Grün- und Freiraumstrukturen:

- Freiräume werden bei Gebietsentwicklungen mitberücksichtigt
- Einführung einer Grünflächenziffer für alle Wohn- und Mischzonen
- Unterirdische Anordnung von Parkierungsflächen
- Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs

Massnahmen Wasser, Pflanzen und Materialisierung:

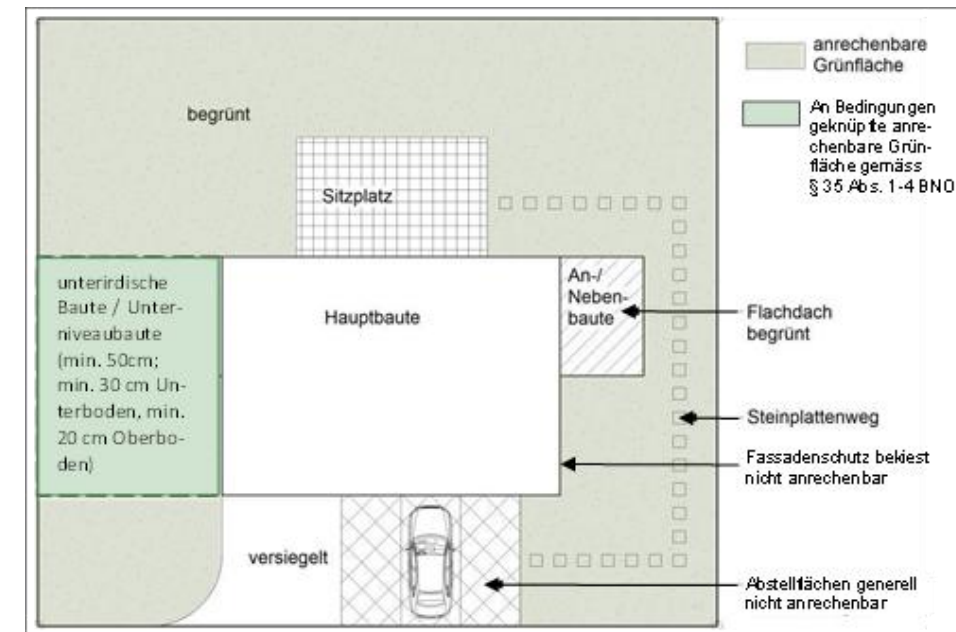
- Begrünung Flachdächer
- Versiegelung auf das Notwendige beschränken
- Gestaltung mit standortgerechten Pflanzen im Übergang zwischen Baugebiet und Kulturland

Ziel: messbare Grösse für genügend grosse begrünte Aussenräume für die Beurteilung von Bauvorhaben

Definition Grünflächenziffer:

Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen

Zone	Grünflächenziffer
Dorfzone D	-
Zone Dorfentwicklung DE2 / DE3	0.2
Wohn- und Gewerbezone Oberhalten WGO	0.2
Landhauszone L	0.4
Wohnzone 2 W2	0.4
Wohnzone 3 W3	0.3
Wohn- und Gewerbezone 3 WG3	0.2
Wohn- und Gewerbeparkzone WGP	0.15
Zone «Areal Taracell»	durch Gemeinderat festzulegen
Arbeitszone	0.15
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	-



Ortsbild und Denkmalpflege

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

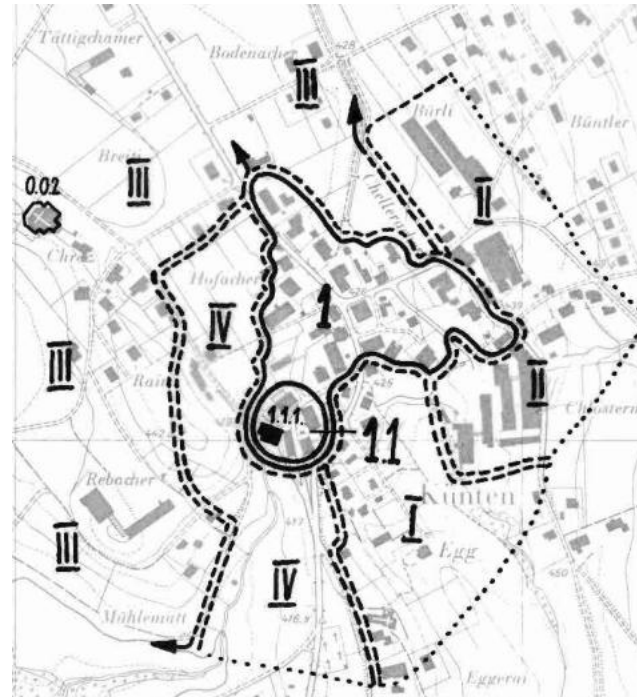
Mehrwertausgleich

Ortsbild

Gewässerräume /
Hochwasser

ORTSBILD

Künten: Ortsbild von lokaler Bedeutung

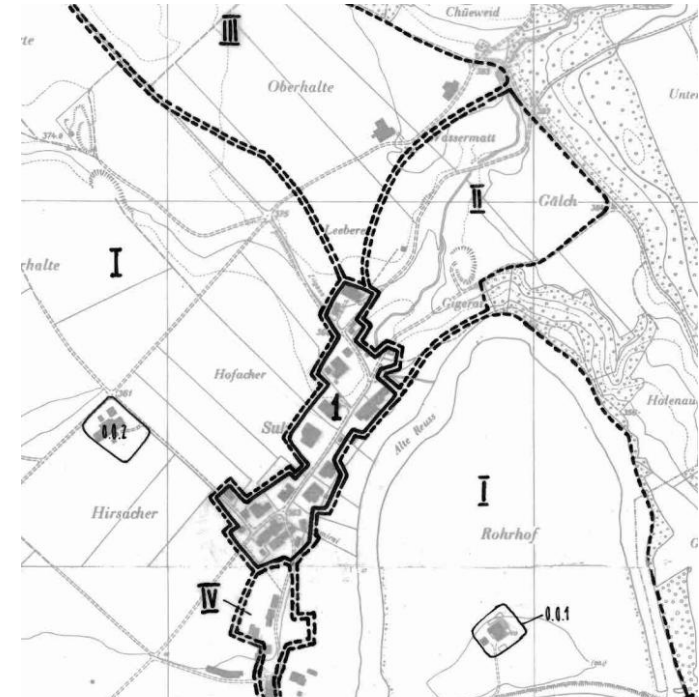


Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen, Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente *

	Nummer	Benennung
G	I	Dorf
B	1.1	Mühlegruppe
U-ZO	II	Neubauzone im Süden
U-ZO	III	Industriegebiet, 20. Jh.
U-RI	III	Umgebung im Westen
U-ZO	IV	Bachtälchen
E	1.1.1	Ehem. Mühle
	0.0.2	Neue Kirche

Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis
B	/			B	
A	X	X	X		
b	/			b	
ab		X	X	b	
ab				b	
a		X	X	a	
				A	
					•

Sulz: Ortsbild von regionaler Bedeutung



**Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen,
Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente ***

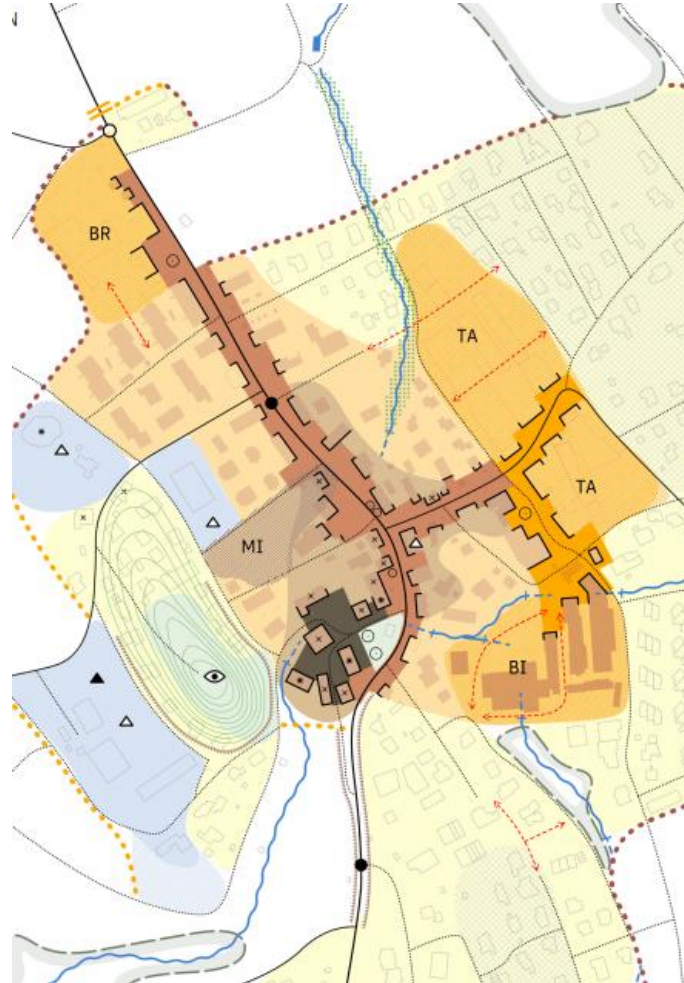
	Nummer	Benennung
G	I	Weiler
U-RI	I	Reusslandschaft
U-ZO	II	Umgebung am Bach
U-ZO	III	Umgebung im Norden
U-ZO	IV	Städlicher Ortsteil
	0.0.1	Bauernhof in Reussebene
	0.0.2	Bauernhof in Reussebene

Aufnahmekategorie	räumliche Qualität	arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis
AB	X	X	X	A	
a		X	a		
a		X	a		
a		/	a		
b		X	b		

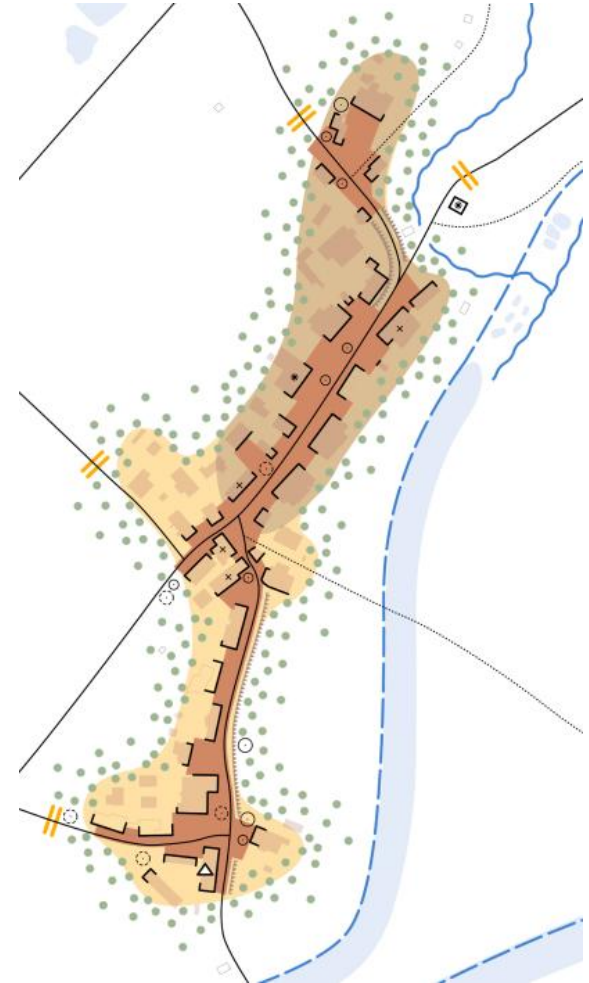
ORTSBILD

REL

Zielbild Künten



Zielbild Sulz



Bisherige Dorfzone (und teilweise WG3) → Differenzierung

- Dorfzone (Sulz und Dorfkern Künten): Erhalt Substanz
- Wohn- und Gewerbezone Oberhalten
- Zone Dorfentwicklung 3 (Künten): Entwicklung mit Qualität
- Zone Dorfentwicklung 2 (Künten): Entwicklung mit Qualität / Übergang zu W2



Überarbeitung Bauinventar durch kantonale Denkmalpflege

- Kantonale Denkmalschutzobjekte: Mühle und Altes Friedhofkreuz
- Bauinventarobjekte bisher 20 / neu 27
→ Umsetzung als kommunale Schutzobjekte (Substanzschutz)

Ortsteile	Kurzinventar (1996)		Umgesetzt in rechtsgültiger BNO	Aktualisiertes Bauinventar (2025)	
	Gebäude	Kultur-objekte		Gebäude	Kulturobjekte
Künten	9	6	3 Substanzschutz 2 Volumenschutz 6 Kulturobjekte	8 Bisherige 3 Neuaufnahmen 1 Entlassung	6 Bisherige 3 Neuaufnahmen
Sulz	3	2	2 Substanzschutz 2 Kulturobjekte	2 Bisherige 3 Neuaufnahmen 1 Entlassung	2 Bisherige
Total	12	8		16	11

Natur und Landschaft / Kulturland und Wald

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

Mehrwertausgleich

Ortsbild

Gewässerräume /
Hochwasser

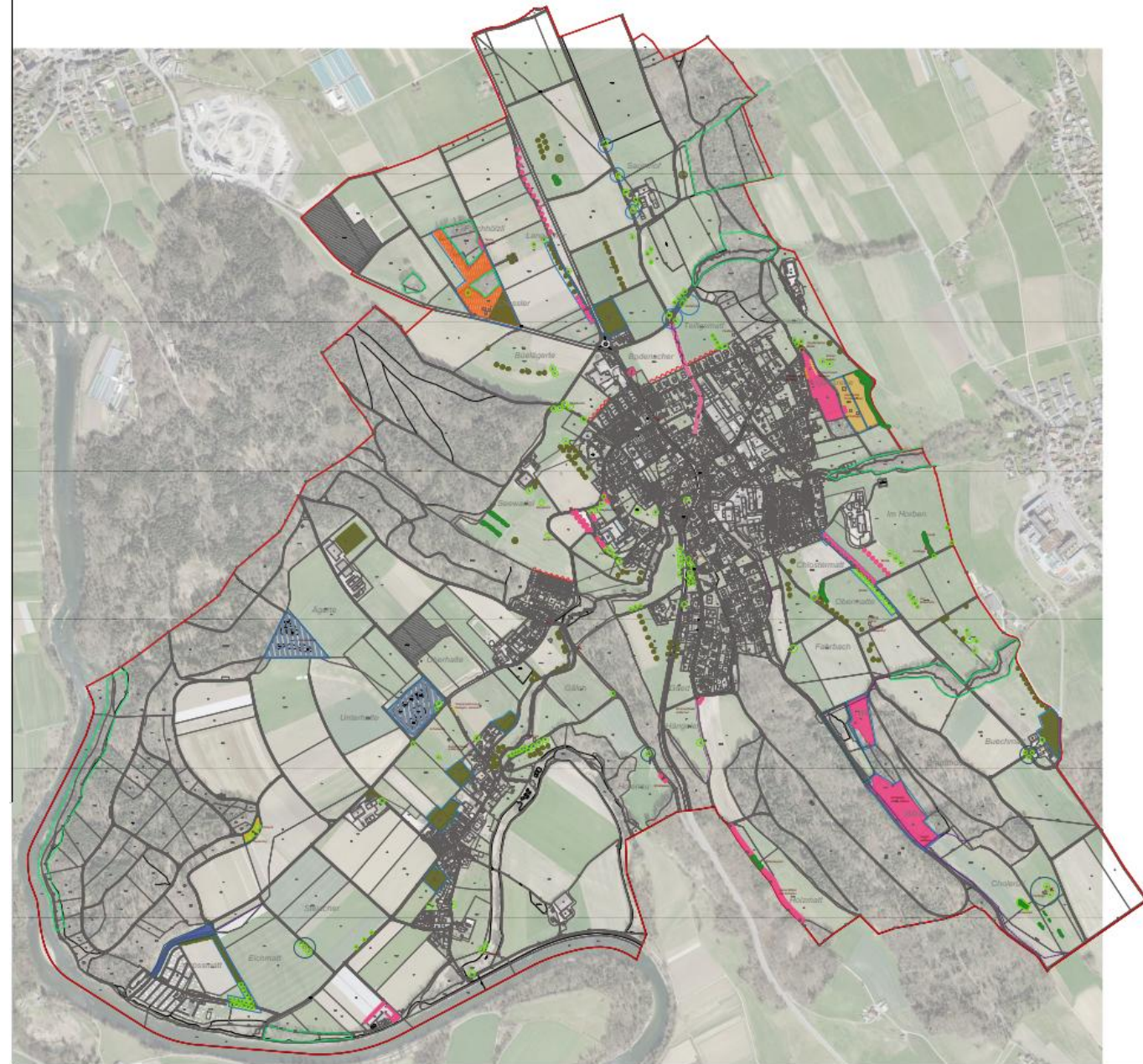
-
- **Landwirtschaftszonen: Landwirtschaftsgebiet und überlagernde Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Richtplan**
 - **Für Bauten in der Landwirtschaftszone gilt das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)**

KULTURLAND

LANDSCHAFT

Massnahmen Landschaftsinventar:

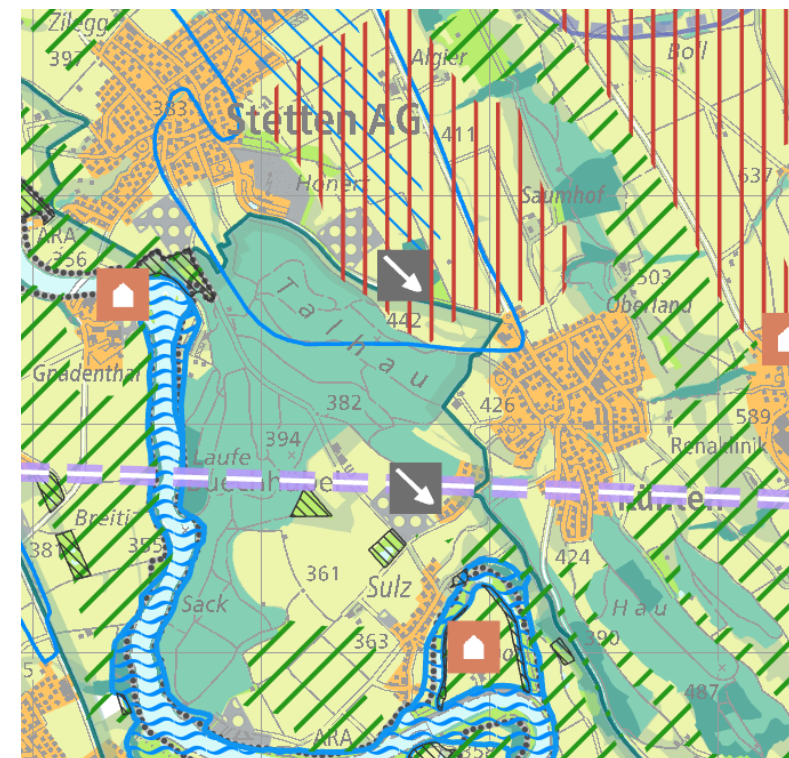
- Artenreiche Wiesen
- Artenreiche Weiden
- Nassstandorte
- Baumpflanzungen
- Bachaufwertungen



KULTURLAND

LANDSCHAFT

- Landschaft von kantonaler Bedeutung / BLN-Gebiet «Reusslandschaft»
→ Landschaftsschutzzonen
- Siedlungstrenngürtel → Freihalten von Bauten



KULTURLAND

NATURSCHUTZ

- **Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung**
→ **Naturschutzzonen im Kulturland**
- **Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald**
→ **Naturschutzzonen im Wald**



KULTURLAND

KULTURLANDPLAN

Gemeinde Kintlen	Kanton Aargau
------------------	---------------

Kulturlandplan

gemäss § 19 BauG

1:5'000



Mitwirkung vom:	25.09.2020	bis:	27.10.2020
Vorgängungsbereich von:	-----		
Öffentliche Auflage von:	-----	bis:	-----

Beschlossen von der Gemeindeversammlung: -----

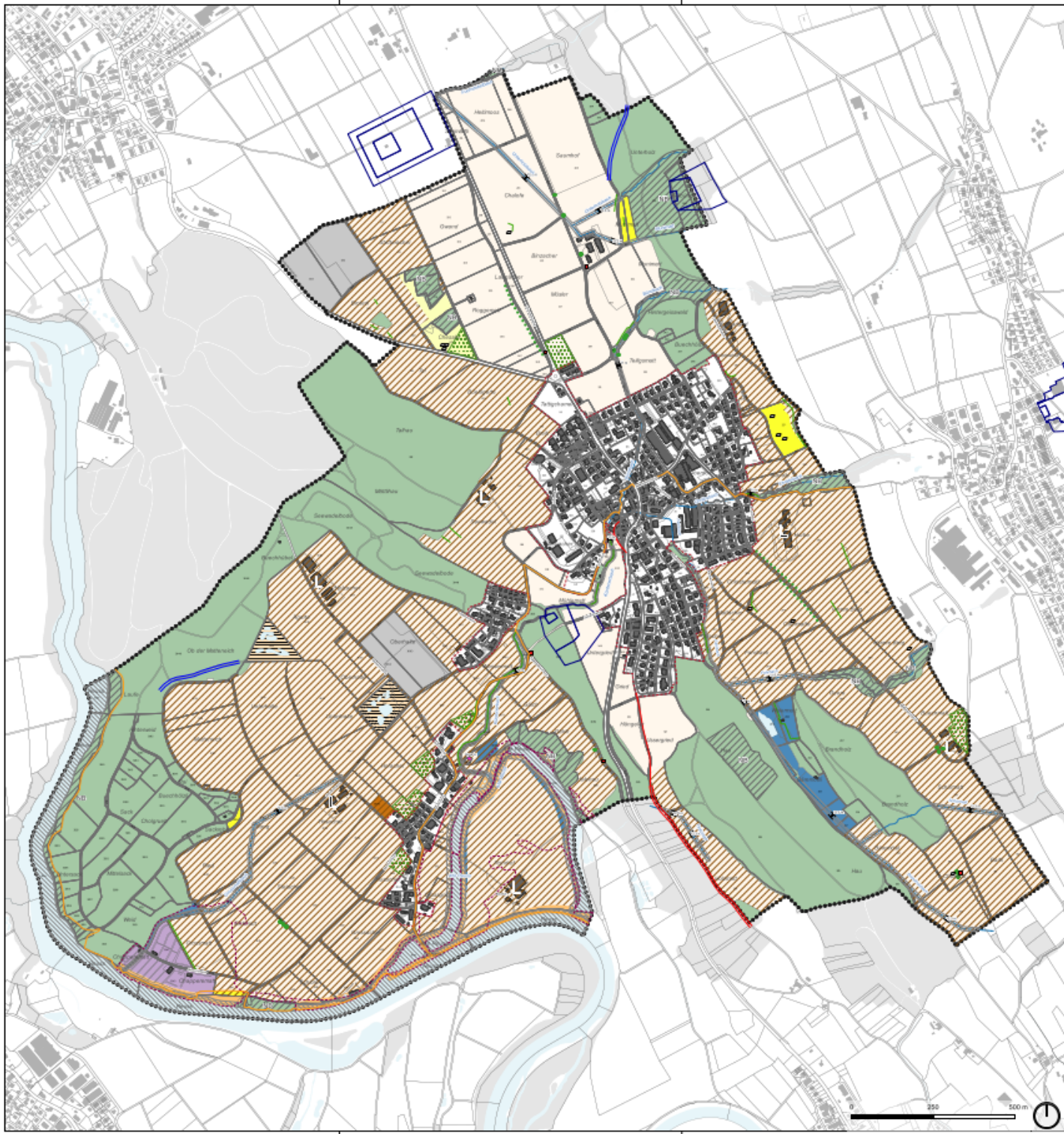
Der Gemeindevorstand:	Der Gemeindevorsteher:
-----------------------	------------------------

-----	-----
Daniel Schläpfer	Holger Müller

Genehmigung:

Exemplar für die Mitwirkung





Gewässerraum und Hochwasserschutz

Innenentwicklung /
Bauzonen

Freiräume /
Hitze und Klima

Natur und
Landschaft /
Kulturland

Mehrwertausgleich

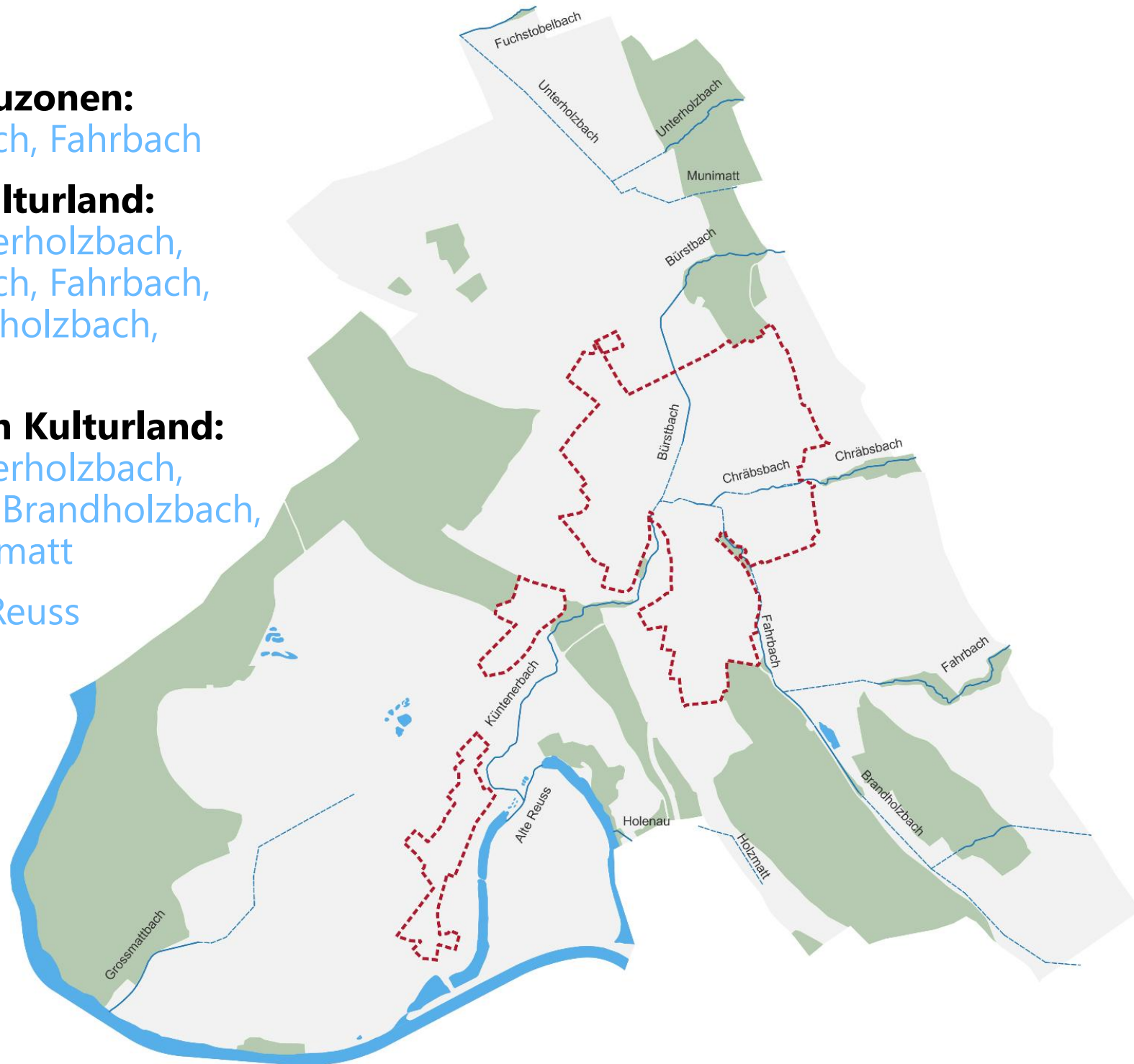
Ortsbild

Gewässerräume /
Hochwasser

GEWÄSSERRAUM

BACHKATASTER

- **Bäche innerhalb Bauzonen:**
Burstbach, Chräbsbach, Fahrbach
- **Offene Bäche im Kulturland:**
Fuchstobelbach, Unterholzbach, Burstbach, Chräbsbach, Fahrbach, Küntenerbach, Brandholzbach, Grossmattbach
- **Eingedolte Bäche im Kulturland:**
Fuchstobelbach, Unterholzbach, Munimatt, Fahrbach, Brandholzbach, Grossmattbach, Holzmatt
- **Flüsse:** Reuss / Alte Reuss



GEWÄSSERRAUM

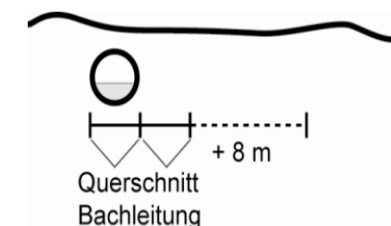
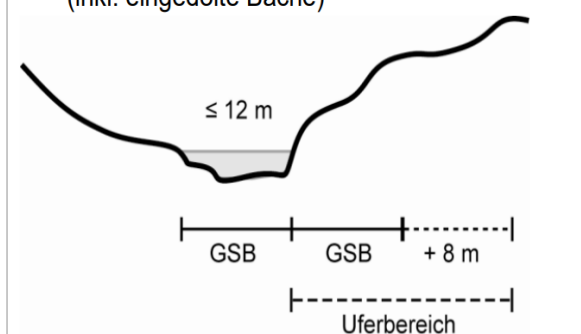
ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

- Solange die Gemeinde die Gewässerräume noch nicht ausgeschieden hat, gelten die strengerer Übergangsbestimmungen gemäss Art. 62 GSchV

Fließgewässer

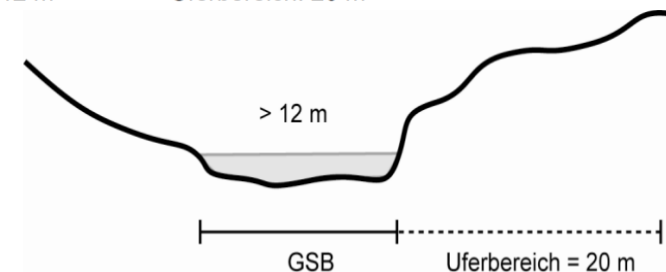
- aktuelle GSB ≤ 12 m
(inkl. eingedolte Bäche)

Uferbereich: aktuelle GSB + 8 m



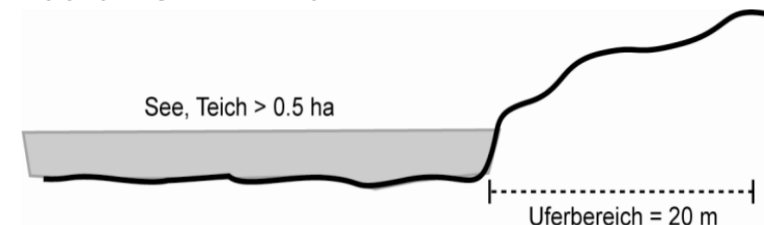
- aktuelle GSB > 12 m

Uferbereich: 20 m



Stehende Gewässer > 0.5 ha

Uferbereich: 20 m



GEWÄSSERRAUM

AUSSCHEIDUNG

– Ausscheidung von überlagerten Gewässerräumen

Gewässerbreite/-typ	Gesetzesgrundlage	Schematische Abbildung
Flüsse (Rhein, Aare, Reuss, Limmat)	§ 127 Abs. 1 lit. a BauG	
≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	Art. 41a GSchV § 127 Abs. 3 BauG	
> 0.5 m – < 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «kleine» Bäche	Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV § 127 Abs. 1 lit. b BauG	
≤ 0.5 m bestehende Breite der Gerinnesohle «sehr kleine» Bäche (ausserhalb Bauzonen)	§ 127 Abs. 1 ^{bis} lit. b BauG	
eingedolte Bäche (Spezialfall ausserhalb Bauzonen)	§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV	

HOCHWASSERSCHUTZ

SCHUTZDEFIZITE

Quelle: Schutzdefizitkarte (AGIS)



HOCHWASSERSCHUTZ

UMSETZUNG

-
- **Bisherige Umsetzung: «Delegationsmodell»**
 - **Neue Umsetzung: Ausscheidung von überlagerten Hochwassergefahrenzonen**

TEIL 3: AUFHEBUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

AUFHEBUNG SONDERNÜTZUNGS- PLÄNE (SNP)

- **Rechtskräftige Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne nach §§17 und 21 BauG)**
- **Teilweise Aufhebung erforderlich, da Anpassungen der Zonierung, der Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung usw. zu Differenzen führen können.**
- **Separates, parallel zur Nutzungsplanung laufendes Verfahren, damit bei Bedarf einzelne Regelungen in die allgemeine Nutzungsplanung integriert werden können.**

AUFHEBUNG SONDERNÜTZUNGS- PLÄNE (SNP)

Gemeinde Künten

Aufhebung Sondernutzungspläne

Legende



Bereich rechtsgültiger
Erschliessungspläne

- 1: Erschliessungsplan Bürli
- 2: Erschliessungsplan Unterdorf /
Hofacher
- 3: Erschliessungsplan Chlostermatt
- 4: Erschliessungsplan Künterstrasse



Bereich rechtsgültiger
Gestaltungspläne

- 1: Gestaltungsplan Bürli
- 2: Gestaltungsplan Wohn- und
Gewerbepark
- 3: Gestaltungsplan Chüeweid
- 4: Gestaltungsplan Breiti
- 5: Gestaltungsplan Breite II



Aufhebung Erschliessungsplan /
Gestaltungsplan



TEIL 4: VERFAHREN

Mitwirkung der Bevölkerung gemäss § 3 BauG

Die Behörden orientieren die Bevölkerung nach Massgabe des Bundesrechts über Planungen nach diesem Gesetz und sorgen dafür, dass sie in geeigneter Weise mitwirken kann. In begründeten Fällen kann das Mitwirkungsverfahren zusammen mit dem Einwendungsverfahren durchgeführt werden.

Auflage der Unterlagen auf der Gemeindekanzlei und auf www.kuenten.ch während 30 Tagen (25.09.2025 – 26.10.2025)

Gleichzeitig Einreichung zur Vernehmlassung beim Regionalplanungsverband Mutschellen Reusstal Kelleramt MRK

VERFAHREN

MITWIRKUNG

-
- **Eingaben zu den Entwürfen schriftlich innert der Auflagefrist z.H. des Gemeinderates (Eingabeformulare stehen bereit)**
 - **Die Eingaben werden von der Planungskommission zusammen mit den Fachplanern geprüft und in einem Mitwirkungsbericht beantwortet.**
 - **Über die Berücksichtigung der Anliegen entscheidet der Gemeinderat. Ein Rechtsmittel besteht erst im Rahmen der öffentlichen Auflage.**

VERFAHREN

MITWIRKUNG

Fragen und Diskussion

