



Kanton Aargau

Gemeinde Niederwil



Objekt **Teiländerung
Gestaltungsplan «Widematte»**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschlussfassung	Genehmigung
----------------------	------------	---------------------	------------------	-------------



SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kipsiedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.: NW4077R00.01

Erstellung:
Datum : 08.11.2024

Verfasser : ym / rr

Impressum

Auftraggeber: **Gemeinderat Niederwil**
Hauptstrasse 4
5524 Niederwil AG

Bauherrschaft:
Yves Gratwohl
Bruggerstrasse 13
5507 Mellingen

Joel Gratwohl
Gustaf Zeiler-Ring 38
5600 Lenzburg

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Reto Ribolla, MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung
Yannick Marti, BSc Raumplanung FH

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	1
2	<i>Grundlagen</i>	4
3	<i>Projektstudie</i>	7
4	<i>Inhalt der Teiländerung</i>	8
5	<i>Schwerpunktthemen</i>	9
6	<i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i>	10
7	<i>Verfahren</i>	10
8	<i>Planbeständigkeit</i>	11
9	<i>Fazit / Interessensabwägung</i>	12
10	<i>Beilage</i>	12

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand und bisheriger Planungsschritte

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Niederwil wurde am 16. Juni 2008 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und am 23. Juni 2009 vom Grossen Rat genehmigt. Das Areal «Widematte» befindet sich im Norden von Niederwil im südwestlichen Bereich des Gebiets Nesselbach. Es ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Inzwischen liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan «Widematte» vor, welcher am 3. Oktober 2011 vom Gemeinderat beschlossen und am 17. Januar 2012 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Auslöser der Planung war die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft auf der Parzelle 1408 (Wohnzone 2) im Gebiet «Widematte». Sie plant derzeit eine Bebauung mit 4 Gebäuden, wovon zwei mit Geschosswohnungen belegt werden sollen (Projektstudie meier Architekten).

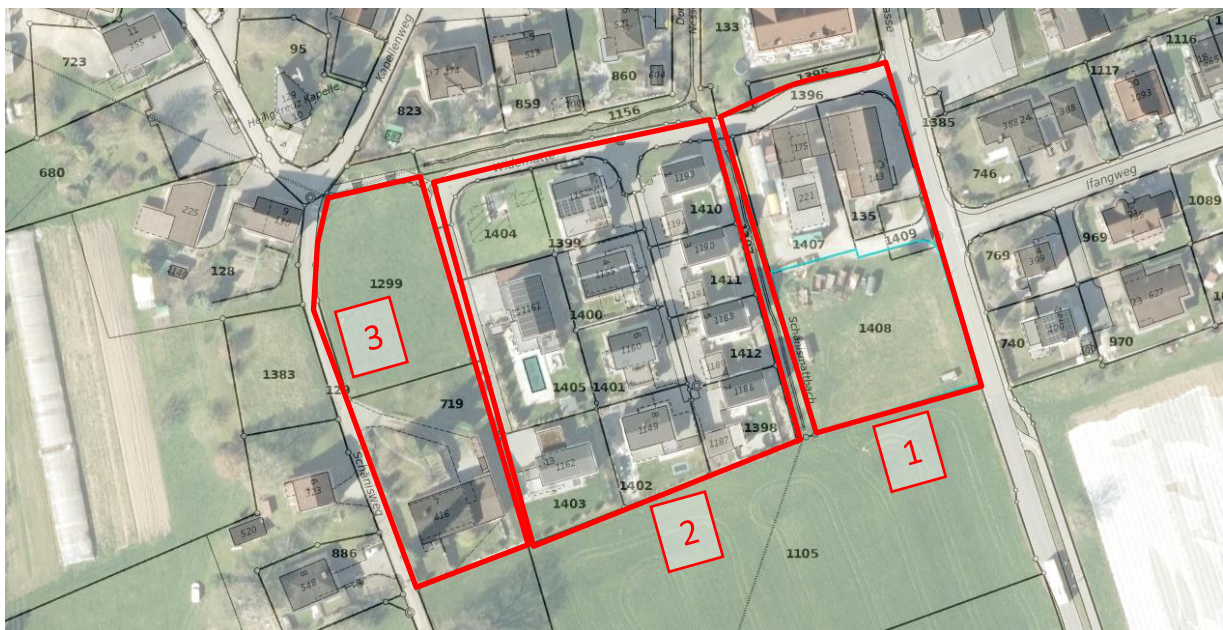


Abbildung 1 Luftbild 2023, Planungsumfang mit Parzelle 1408 (Quelle: AGIS)

Das Areal kann grob in drei Bereiche aufgeteilt werden:

Bereich 1: Der östliche Bereich entlang der Niederwilerstrasse, umfasst die Parzellen- Nrn. 135, 1407, 1408 und 1409. Dieser Bereich weist durch das bestehende voluminöse Gebäude-Nr. 143 (ehemaliges Bauernhaus) und der Lage entlang der Ortsverbindungsstrasse das Potenzial für einen vergleichsweise zentrumsnahen, dichten Charakter auf.

Bereich 2: Der mittlere Bereich des Gestaltungsgebietes umfasst die 12 Parzellen, welche nach dem Erlass des Gestaltungsplanes mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Die Bauten weisen ein Alter von zehn und weniger Jahren auf. Aufgrund der Bebauungsstruktur und dem jungen Alter der Gebäude ist in diesem Bereich mittel- bis langfristig mit einer unwesentlichen Veränderung der Bebauungsstruktur zu rechnen. Der Einbau von Einliegerwohnungen in den bestehenden Einfamilienhäusern ist im Rahmen der geltenden Vorschriften möglich. Anpassungen an den Gestaltungsplan werden in diesem Bereich nicht als notwendig erachtet.

Bereich 3: Der dritte, im Westen des Gestaltungsplanes gelegene Bereich, umfasst die Parzellen-Nrn. 719 und 1299. Hier befindet sich mit dem Gebäude-Nr. 416 ein Gebäude, das bereits vor dem Erlass des Gestaltungsplanes Bestand hatte. Die beiden Parzellen weisen eine Fläche von zusammen rund 3'400 m² auf.

Westlich des Schäniswegs befinden sich 4 weitere Parzellen, die vollständig oder teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert sind. Es handelt sich für die Gemeinde Niederwil um eines der letzten, grösseren Gebiete, welches sich für eine zusammenhängende Entwicklung eignen könnte. Die Entwicklungsabsichten der einzelnen Grundeigentümer sind dabei zu klären.



Abbildung 2 Ansicht von Süden auf unbebaute Parzelle 1408 (Quelle: A+W AG)

1.2 Ziel der Teiländerung des Gestaltungsplans

Die Bauherrschaft auf der Parzelle 1408 (Wohnzone 2) plant derzeit eine Bebauung mit 4 Gebäuden, wovon zwei mit Geschosswohnungen belegt werden sollen (Vorprojekt meier Architekten). Aufgrund der Bestimmungen des vorhandenen Gestaltungsplans «Widematte» wurde die Erstellung von Geschosswohnungen als nicht zulässig beurteilt. Am 4. April 2023 beschloss der Gemeinderat Niederwil, dass im Gesamtinteresse einer Teiländerung der Sondernutzungsvorschriften zugestimmt werden kann.

Mit der Teiländerung des Gestaltungsplans soll losgelöst von ggf. weiterem Anpassungsbedarf am Gestaltungsplan «Widematte» isoliert für die Parzellen 1408 und 1409 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung von drei unabhängigen Wohneinheiten in Gebäuden (Geschosswohnungsbau) geschaffen werden.

1.3 Bisherige Planungshistorie

Auf Anfrage der Bauherrschaft beschloss der Gemeinderat Niederwil am 3. April 2023, dass einer Änderung der Sondernutzungsvorschriften unter Berücksichtigung des Gesamtinteresses zugestimmt wird.

Unter diesen Bedingungen hat der Gemeinderat Niederwil am 16. August 2023 an einem Informationsanlass die im Gestaltungsplanperimeter liegenden Grundeigentümer über die Ausgangslage und Planungsabsicht informiert. Mit einem Frageformular, das vor der Veranstaltung zusammen mit einem Fact Sheet an die Eigentümer versandt wurde, wollte der Gemeinderat in Erfahrung bringen, inwiefern der Gestaltungsplan «Widematte» angepasst werden oder ob gar eine Aufhebung des Gestaltungsplans zur Debatte steht. Die Meinungen der direkt betroffenen Grundeigentümer konnten so frühzeitig ermittelt und für den Folgeprozess miteinbezogen werden.

Umfrageergebnisse

Es zeigt sich, dass von 10 eingegangenen Rückmeldungen 5 Parteien eine Aufhebung des Gestaltungsplans befürworten und 4 eher negativ zu einer Änderung des Gestaltungsplanes stehen. Gründe dafür sind die folgenden:

- Erhalt der bestehenden Quartiersstruktur
- Änderung sei nicht notwendig
- Sämtliche Neubauprojekte haben sich dem GP unterzuordnen
- Keine Geschosswohnungen erwünscht; GP «Widematte» ist gut und es bedarf keiner Änderung.

Die Aufhebung wird in mehreren Voten kategorisch ausgeschlossen. In den vergangenen Bauvorhaben wurde viel investiert, um diese gemäss den Bestimmungen des Gestaltungsplans konform zu bauen. Eine Aufhebung ist aus diesem Grund nicht verhältnismässig und zweckmässig.

Aus den Rückmeldungen der Informationsveranstaltung, wie auch aus jenen, die im Nachgang schriftlich von den Grundeigentümern eingegangen sind, kann zusammengefasst werden, dass eine grosse Mehrheit der Grundeigentümer/innen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters grundsätzlich am rechtskräftigen Gestaltungsplan festhalten will. Das bedeutet, dass weder umfassende Änderungen noch insbesondere ein Aufheben des Gestaltungsplanes im Sinne der Grundeigentümer/innen ist.

Eine Anpassung in Bezug auf die Möglichkeit zur Erstellung von Geschosswohnungen im östlichen Bereich des Gestaltungsplangebietes wurde hingegen nicht bestritten. Eine Anpassung im westlichen Bereich wurde hingegen als kritisch betrachtet. Durch die Änderung wird in diesem Bereich eine Entwicklung befürchtet, welche dem gewünschten Ziel des Gestaltungsplans nach einem ländlichen Dorfcharakter entgegensteht.

2 Grundlagen

2.1 Gemeinde

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Niederwil wurde am 16. Juni 2008 von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen und am 23. Juni 2009 vom Grossen Rat genehmigt. Das Gestaltungsplanareal liegt mit Ausnahme der Parzellen 135, 1407 sowie teilweise 1409, 1395 und 1396 in der Wohnzone 2 gemäss §7 BNO. Die erwähnten Parzellen liegen in der Dorfzone gemäss §9 BNO.

Gemäss §4 BNO dürfen die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Für das Gebiet liegen zwei verschiedene Gestaltungsplanpflichten vor. Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Widematte» liegt inzwischen vor.

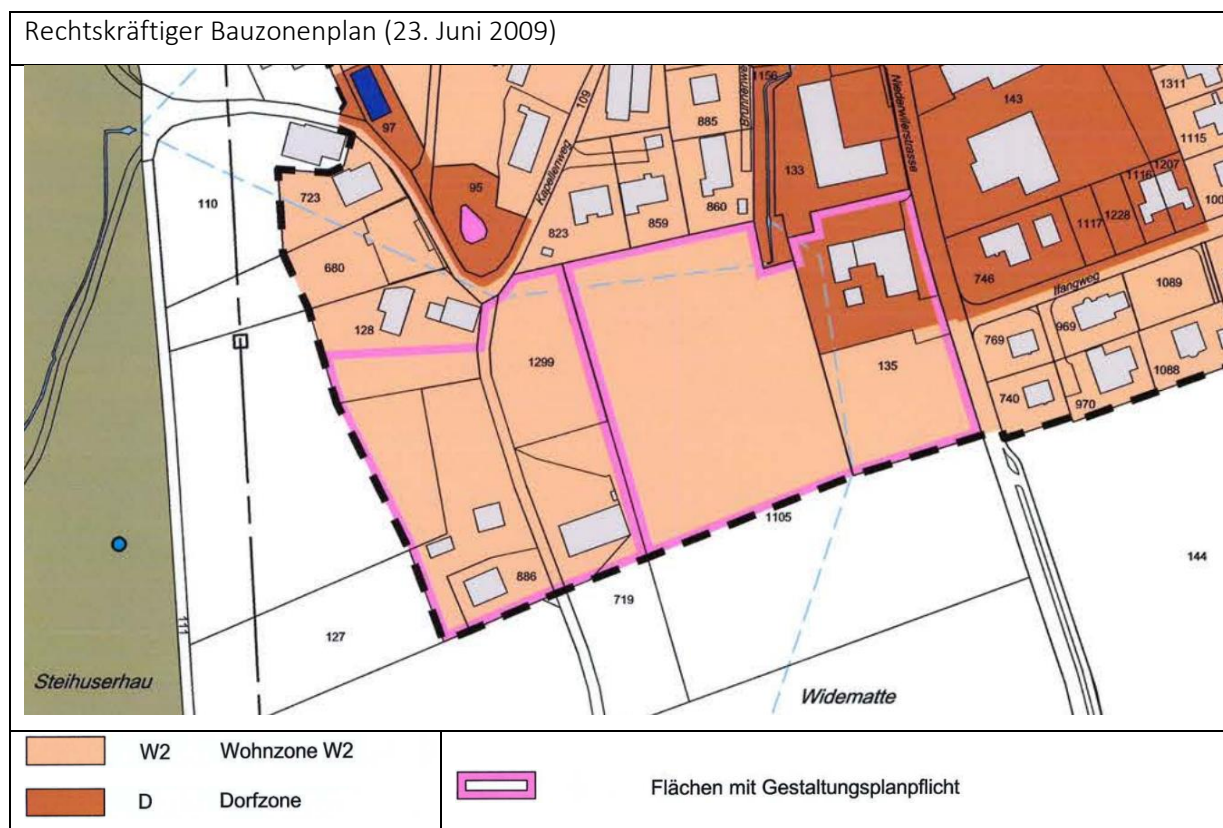


Abbildung 3 Rechtskräftiger Bauzonenplan

Die geplante Änderung betrifft die Parzellen 1408 und 1409 (teilweise), welche in der Wohnzone 2 liegen. Die Wohnzone W2 ist gemäss §7 BNO für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser sind gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.

In der rechtskräftigen BNO gelten folgende Baumasse und Nutzungsziffern für die Wohnzone 2:

Bauzonen	Ausnutzung	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag	Grenzabstand		Empfindlichkeitsstufe	Max. Gebäudelänge	Zonenvorschriften
				klein	gross			
Wohnzone 2	0.45	2	20 m	4 m	6 m	II	25 m (x)	§7 BNO

Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

Gestaltungsplan «Widematte»

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan «Widematte» vom 17. Januar 2012. Die Parzelle 1408 liegt innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans. Dieser bezweckt, eine in die örtliche Situation am südlichen Rande des Baugebietes Nesselnbach eingepasste Bebauung mit zweckmässiger Erschliessung zu schaffen.

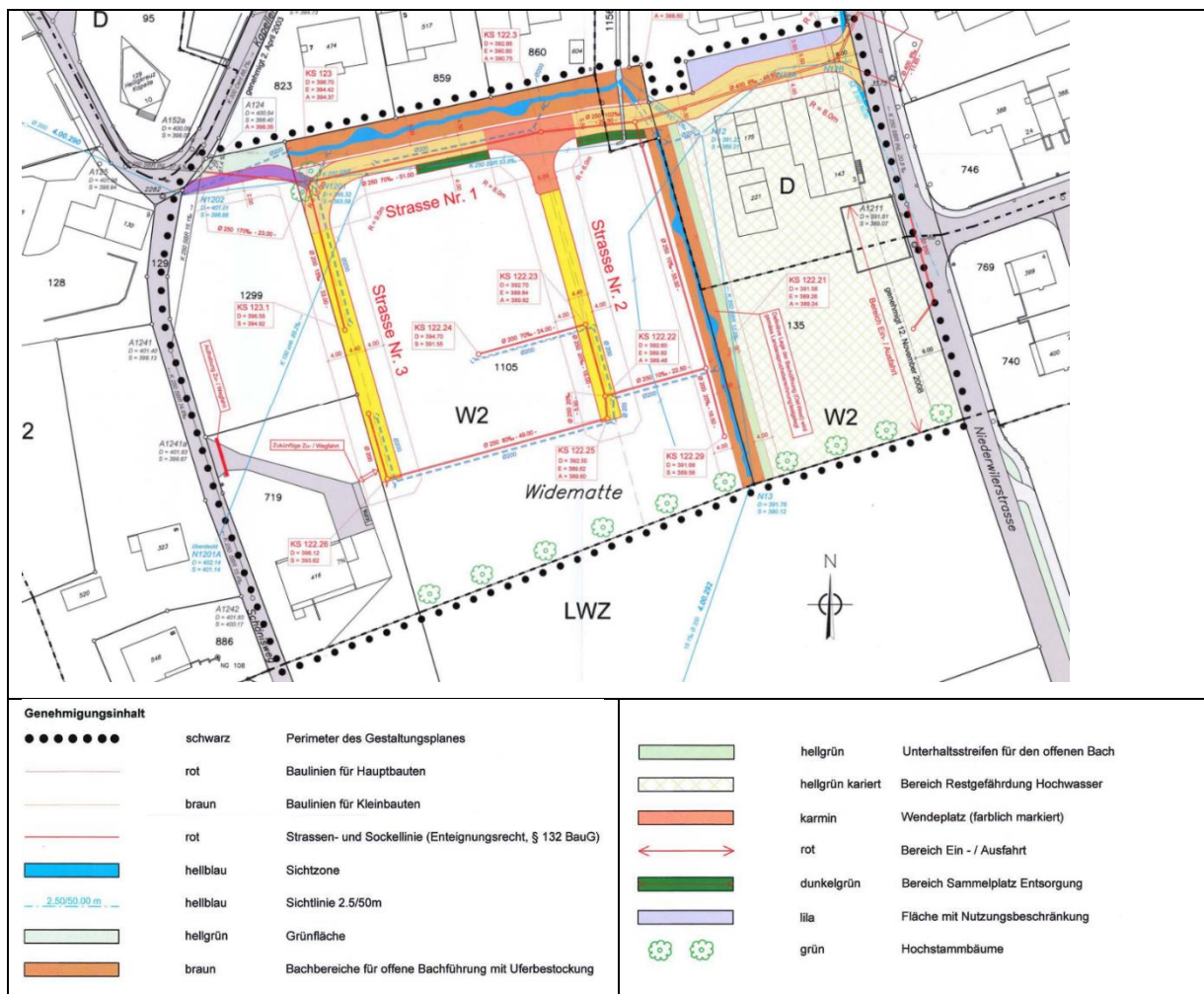


Abbildung 4 Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Widematte»

Gemäss Artikel 17 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften sind im Gestaltungsplangebiet ausschliesslich die Erstellung von Einfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten zugelassen. Die Erstellung von Mehrfamilienhäusern ist explizit nicht zulässig.

Durch den Gestaltungsplan «Widematte» werden die Bebauungsmöglichkeiten der Regelbauweise innerhalb der W2 entsprechend eingeschränkt. Dies ist eher selten der Fall, wo der Gestaltungsplan in der Regel zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten (unter Gewährleistung des sog. besseren Ergebnisses) Anwendung findet.

Erschliessungsplan «Nesselbach»

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan Nesselbach vom 12. November 2008.

Im Bereich der Parzellen 1408 und 1409 sind rechtskräftige Baulinien mit einem Abstand von 6 m zum ausparzellierten Strassenrand ausgewiesen. Zudem ist der Gebäudeteil auf den Parzellen 135 und 1407 als übrige den Strassenraum bestimmende Bauten klassiert. Es gelten folgende Vorschriften:

Die Bauten dürfen nicht abgebrochen und an der gleichen Stelle wieder aufgebaut werden. Wenn die Umstände es erfordern, können auch geringfügige Standortverschiebungen vorgenommen werden. Vorspringende Gebäudeteile gemäss Bauverordnung sind nicht gestattet.

Bei der Planung und Überbauung sind diese Vorgaben zu berücksichtigen.

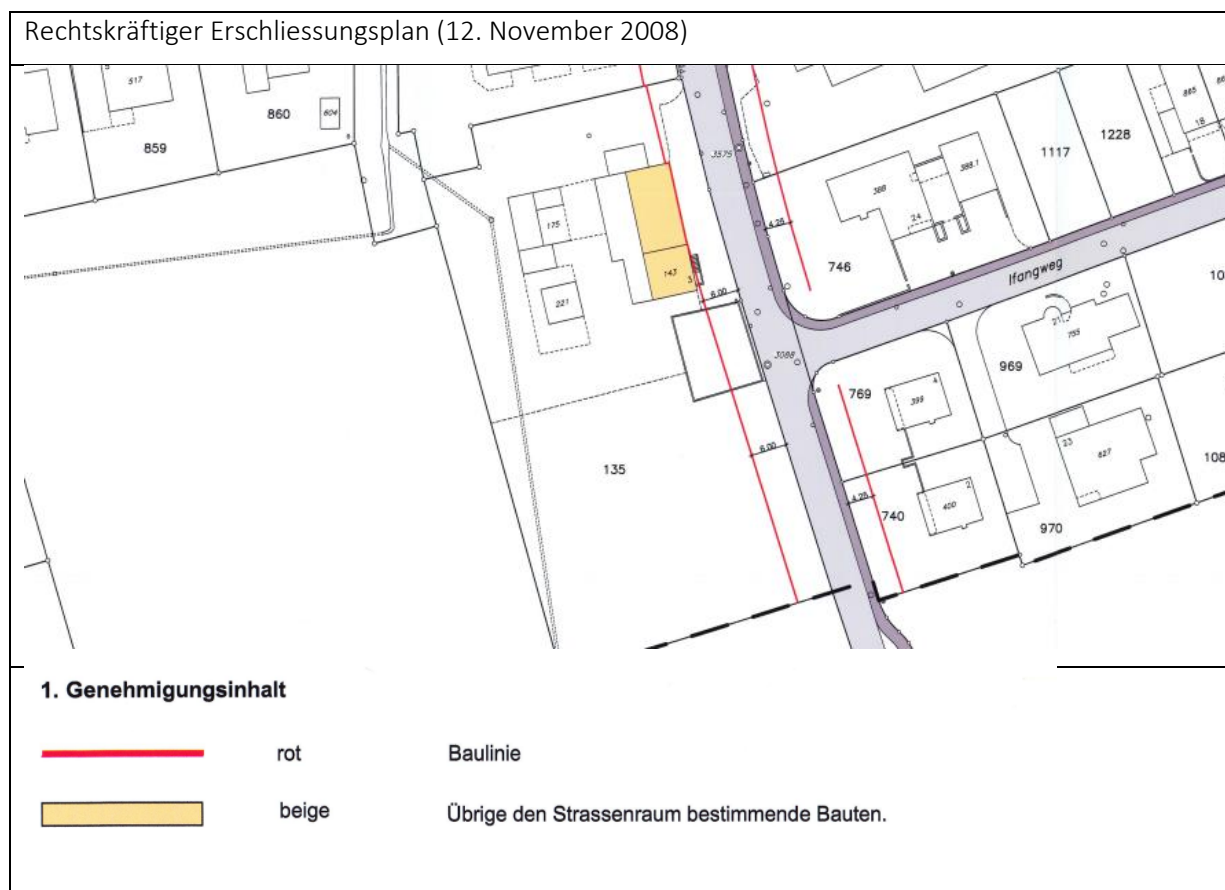


Abbildung 5 Rechtskräftiger Erschliessungsplan Nesselbach

3 Projektstudie

Für die Parzelle 1408 besteht eine Projektstudie der meier Architekten AG vom Dezember 2022. Diese sieht eine Überbauung mit einem Reiheneinfamilienhaus mit drei Einheiten, ein Einzelgebäude sowie zwei Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung vor. Der Projektentwurf entspricht in seinem Stand dem rechtskräftigen Gestaltungsplan (die Einfamilienhäuser weisen eine 2.5-Zimmerwohnung im EG und eine 4.5-Einliegerwohnung im 1.OG / Dachgeschoss auf. Dies wird als zulässig erachtet. Die Reiheneinfamilienhäuser weisen eine 5.5- oder 6.5-Zimmerwohnung auf.

Es handelt sich nicht um ein bewilligungsfähiges Projekt, sondern um eine Studie mit entsprechendem Konkretisierungs- und Anpassungspotenzial.



Abbildung 6 Projektstudie meier Architekten AG, Stand Dezember 2022

Die Bauherrschaft beabsichtigt in Abweichung zum rechtskräftigen Gestaltungsplan in den beiden Einfamilienhäusern (in untenstehender Abbildung grün umrandet) jeweils eine zusätzliche Wohneinheit (3 ½ ZiWhg) unterzubringen.

- **Variante GP-konform: 2 Einfamilienhäuser EFH mit Einliegerwohnung (EG + 1./2. OG)**
 - EG: je eine 4 ½ - 5 ½ ZiWhg
 - 1./2.OG: je eine 4 ½ ZiWhg
- **Variante Geschosswohnungen: 2 EFH mit drei Wohneinheiten (EG + 1 OG + 2 OG)**
 - EG: je eine 4 ½ - 5 ½ ZiWhg
 - 1.OG: je eine 3 ½ - 4 ½ ZiWhg
 - 2.OG: je eine 3 ½ ZiWhg
- **3 Reiheneinfamilienhäuser**
 - 2x 5 ½ ZiWhg
 - 1x 6 ½ ZiWhg

Abbildung 7 Bebauungsvarianten Projektstudie

Raumplanerische Beurteilung der Projektstudie

Eine ortsbaulich wahrnehmbare Konsequenz ist nicht absehbar – die Gebäude fügen sich gut in das bebaute Quartier mit ein.

Die dem Änderungsantrag zugrundeliegende Projektstudie berücksichtigt die Umgebung, sowie das benachbarte Einfamilienhausquartier sorgfältig. Durch die Beibehaltung der äusseren Rahmenbedingungen (Gebäudehöhe, -länge, etc.) treten aufgrund der Änderung der Sondernutzungsvorschriften zur expliziten Duldung von Geschosswohnungen für das Quartier keine wahrnehmbaren Strukturveränderungen auf.

Da es sich nicht um ein wegleitendes Richtprojekt handelt, wäre grundsätzlich auch eine andere Überbauungsform möglich, welche von der vorliegenden Projektstudie abweicht.

4 Inhalt der Teiländerung

Wie oben erwähnt, beabsichtigt die Bauherrschaft in den beiden Einfamilienhäusern die Erstellung von 3 unabhängigen und eigenständigen Wohneinheiten (eine Wohnung pro Geschoss) vorzusehen, die sich jeweils über ein gesamtes Geschoss erstrecken (Geschosswohnung).

Um diese Bauform mit Geschosswohnungen in den beiden Gebäuden jedoch zuzulassen, ist eine Anpassung des Art. 17 Abs. 1 SNV des Gestaltungsplanes notwendig.

Entsprechend soll Art. 17 Abs. 1 SNV des Gestaltungsplanes «Widematte» im Bereich der Parzellen 1408 und 1409 (Anteil Strasse) wie folgt angepasst werden:

Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Widematte» vom 17. Januar 2012	
Rechtsgültige Bestimmung Art. 17 Abs. 1 SNV	Angepasste Bestimmung Art. 17 Abs. 1 SNV
In der Wohnzone 2 (W2) sind nur EFH sowie R-EFH mit maximal drei Wohneinheiten zugelassen. MFH sind nicht gestattet.	In der Wohnzone 2 (W2) sind nur EFH sowie R-EFH mit maximal drei Wohneinheiten zugelassen. MFH sind nicht gestattet. <i>Auf den Parzellen 1408 und 1409 sind Gebäude mit maximal drei unabhängigen Wohneinheiten (Geschosswohnungen) gestattet.</i>

Eine Erweiterung des Teiländerungsgebietes auf die weiteren Parzellen in der Wohnzone 2 wird als nicht notwendig erachtet, da diese einerseits eine anderweitige Struktur der Bestandesbauten (vgl. Gebiet 2 auf Abbildung 1) aufweist, die erhalten werden soll.

Andererseits besteht für das Gebiet 1 (vgl. Abbildung 1) aufgrund der Grösse der zusammenhängenden Reserveflächen weitergehender Entwicklungsbedarf, der jedoch koordiniert mit dem Gesamtrevisionsverfahrens der Nutzungsplanung Siedlung herzuleiten ist.

In der nördlich direkt angrenzenden Dorfzone (gleiche Lagequalitäten wie Perimeter der vorliegenden Teiländerung) ist der Bau von Geschosswohnungen durch den Gestaltungsplan «Widematte» nicht eingeschränkt.

Eine Anpassung des Situationsplanes 1:500 des Gestaltungsplanes «Widematte» ist nicht erforderlich.

5 Schwerpunktthemen

Bebauungstyp

Gemäss §18 BauV gelten Gebäude mit vier oder mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser MFH. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser und zusammengebaute Gebäude ohne gemeinsamen Haupteingang fallen nicht darunter.

Die vorgesehenen drei unabhängigen Wohneinheiten pro Einfamilienhaus (Geschosswohnungen) gemäss Projektstudie werden als drei individuelle Wohnungen und nicht als Hauptwohnteil mit Einliegerwohnungen angesehen. Der dazu notwendige, untergeordnete Charakter der Einliegerwohnung ist nicht gegeben.

Gestaltungsplan / Regelbauweise

Nach Artikel 17 der Sondernutzungsvorschriften sind im Bereich der Wohnzone 2 (W2) nur Einfamilienhäuser EFH sowie Reiheneinfamilienhäuser R-EFH mit maximal drei Wohneinheiten zugelassen. MFH sind nicht gestattet. Diese Bestimmung in den SNV weicht von der Bestimmung im §7 BNO ab, gemäss welcher freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reihenhäuser gestattet sind.

Gestaltungspläne, welche die mögliche Bebauung ggü. der Regelbauweise einschränken sind eher selten. In der Regel wird aufgrund des Gestaltungsplans das Nutzungsmass erhöht (z.B. mittels eines zulässigen zusätzlichen Vollgeschosses). Im vorliegenden Gestaltungsplan «Widematte» wurde zum Zwecke einer ländlichen Bebauungsweise der Bau von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen.

Die durch den Gestaltungsplan beabsichtigte Bebauungsweise ist im Bereich 2 anhand der bestehenden Gebäude (vgl. Abbildung 1) gut ersichtlich. Eine analoge Fortsetzung auf die Parzellen-Nr. 1407, 135, 1409 und 1408 wird jedoch infrage gestellt. Dies deshalb, da sich den Parzellen des Bereiches 2 betreffend der Lagegunst eine andere Ausgangslage bietet. Die Parzellen entlang der Nesselnbacherstrasse orientieren sich eher an einem Dorfzonencharakter mit allenfalls etwas geringeren Dimensionen (wie W2).

Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Der haushälterische Umgang mit dem Boden im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen ist ein öffentliches Interesse. Diesem kann mit der Massnahme nachgekommen werden, indem die Einwohnerdichte mit der beabsichtigten Flexibilisierung massvoll erhöht werden kann.

Die Änderung von Art. 17 der SNV des Gestaltungsplans «Widematte» und der Ermöglichung von unabhängigen Wohneinheiten in Gebäuden (Geschosswohnungsbau) für die Parzelle 1408 hat keine direkten Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Wirkung auf das angrenzende Quartier, da die Gebäudedimensionen unverändert bleiben (Gebäudehöhe, -länge, etc.).

Eine Bebauung von Gebäuden im Geschosswohnungsbau wird aus Sicht der Gemeinde als ortsverträglich beurteilt und ist aus dieser Sicht vertretbar. Von einer Vergrösserung des Änderungsperimeters auf die Parzellen 1299 und 719 wird jedoch abgesehen.

Konformität mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Planung betrifft einzig den Artikel 17 der Sondernutzungsvorschriften (Änderung bezüglich Zulassung von Geschosswohnungsbau) des Gestaltungsplans und ist auf die Parzellen 1408 und teilweise 1409 begrenzt. Die Abstimmung mit der Gesamtplanung im Gebiet des Gestaltungsplans «Widematte» wird im vorliegenden Verfahren sichergestellt.

Gemäss telefonischer Besprechung mit Kreisplaner Jürg Frey der Abteilung Raumentwicklung vom 5. Oktober 2023 wird dies gestützt. Somit wird im Rahmen der Teiländerung des Gestaltungsplans «Widematte» auf eine Umsetzung des Gewässerraums/Hochwasserschutzes und der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) verzichtet. Dies im Interesse der Lesbarkeit des

rechtskräftigen Gestaltungsplanes und aufgrund dessen, dass mit der Anpassung der SNV die beiden Aspekte thematisch nicht tangiert werden. Solche aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung notwendigen Anpassungen werden im Rahmen der soeben begonnenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und umgesetzt.

Die gesamthafte Betrachtung und Prüfung der Entwicklungsabsichten für das Gebiet des Gestaltungsplans «Widematte» erfolgt im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Die Strasse ist ausparzelliert, ist jedoch im Rahmen einer Überbauung auf der Parzelle 1408 auszubauen. Die Sichtzonen sind zu gewährleisten. Gesamthaft wird die Erschliessung als ausreichend beurteilt. In einer Gesamtplanung über die vier Parzellen Nr. 135, 1407, 1408 und 1409 an der Niederwilerstrasse wäre die bestehende Strasse in das Projekt zu integrieren.

6 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Die Teiländerung des Gestaltungsplanes basiert auf § 21 BauG und besteht aus folgenden Unterlagen:

Verbindliche Bestandteile:

- Sondernutzungsvorschriften (SNV), Änderung Artikel 17

Orientierende Bestandteile:

- Projektstudie (meier Architekten AG vom Dezember 2022)
- Situationsplan 1:500, keine Änderung
- Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV hat keine Rechtswirkung, gibt aber bezüglich der geforderten Qualitäten für die nachfolgende Projektierung und Überbauung wichtige Hinweise. Weiter besteht folgender orientierender Bestandteil:
 - Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2024

7 Verfahren

Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Department Bau, Verkehr und Umwelt hat im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2024 zu den relevanten Sachfragen der Änderung Nutzungsplanung Gestaltungsplan «Widematte» Stellung genommen (Bestandteil der öffentlichen Auflage). Mit dem ausgestellten Abschliessenden Vorprüfungsbericht besteht die Freigabe zur öffentlichen Auflage.

Mitwirkung / Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 24 BauG). Im Falle eines schützenswürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung von Niederwil zur Mitwirkung gemäss §3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Aufgrund der geringfügigen Anpassung des Gestaltungsplanes, der räumlichen Beschränktheit der daraus resultierenden Wirkung (einzig auf den Parzellen 1408 und 1409) und da bereits im Sommer 2023 eine erste Informationsveranstaltung und Umfrage der Quartiersbevölkerung stattgefunden hat, wurde das parallele Durchführen der öffentlichen Mitwirkung gemäss §3 BauG und der öffentlichen Auflage gemäss §24 BauG als verhältnismässig und zielführend erachtet.

Die Planungsvorlage und der Vorprüfungsbericht lagen vom 23. September bis am 22. Oktober 2024 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen auf der Gemeindekanzlei weder Mitwirkungseingaben noch Einwendungen ein.

Beschluss und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch den Gemeinderat (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplans erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

8 Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit bezeichnet die Rechtssicherheit für die Betroffenen, dass Nutzungspläne nach dem Beschluss für eine gewisse Zeit bestehen bleiben. In der Regel sind die Überprüfung und allfällige Anpassungen der Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre vorgesehen.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Widematte» stammt vom 17. Januar 2012. Der Gestaltungsplan stellt somit ein verhältnismässig neues Planwerk dar. Änderungen sind möglich, falls sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder dringliche Gründe vorliegen. Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, je jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken.

Die Teiländerung sieht einzig eine Anpassung des Artikel 17 des Gestaltungsplans bezüglich der Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau in Gebäuden auf den Parzellen 1408 und teilweise 1409 vor. Sie dient unter anderem dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Raumplanungsgesetz. Ansonsten werden keine weiteren Sachinhalte des Gestaltungsplans geändert, welche damit weiterhin ihre Gültigkeit bewahren.

Im Rahmen der aktuell laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind die Sachinhalte und Planwerke gesamtheitlich zu überprüfen, an die übergeordneten geänderten Gesetzgebungen anzupassen und aufeinander abzustimmen. Namentlich sind zum Beispiel die Gewässerräume und Hochwassergefährdung zu überprüfen sowie die Begriffe und Messweisen an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Zudem ist im Rahmen der Gesamtrevision die rechtskräftige Sondernutzungsplanpflicht zu überprüfen.

Ebenso sind im Rahmen der Gesamtrevision in einem separaten Verfahren die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (GP «Widematte», EP «Nesselbach») zu überprüfen, inwiefern sie weiterhin den baurechtlichen Voraussetzungen sowie heutigen Anforderungen und Bedürfnissen entsprechen. Handlungsbedarf wird beispielsweise bei der ausstehenden Ausscheidung des Gewässerraumes oder der Einführung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) gesehen.

9 Fazit / Interessensabwägung

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Die Teiländerung des Gestaltungsplans «Widematte» entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie den Vorstellungen der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau (§ 21 BauG).

Für die Parzellen 1408 und teilweise 1409 soll der Artikel 17 der SNV des Gestaltungsplans «Widematte» bezüglich der Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau in Gebäuden geändert werden. Die Auswirkungen auf das umliegende Quartier sind durch die geplante Änderung äusserst geringfügig und von untergeordneter Bedeutung. Für die Realisierung der seitens der Grundeigentümerschaft beabsichtigten Überbauung ist die Änderung jedoch notwendig. Sie trägt zu einer leicht besseren Ausnützung und damit zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Trotzdem wird den Grundsätzen und Zielen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes gebührend Rechnung getragen.

Der Gemeinderat Niederwil, die Planer und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Verfahren eine zielgerichtete und der Umgebung angepasste Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets auf den Parzellen 1408 und teilweise 1409 zu ermöglichen, welche sowohl die lokalen, als auch die übergeordneten Zielvorstellungen in adäquater Form berücksichtigt.

10 Beilage

- Projektstudie der meier Architekten AG vom Dezember 2022