



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



www.niederwil.ch



www.niederwil.ch

Auftraggeber

Gemeinde Niederwil
Hauptstrasse 4
5524 Niederwil AG

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Johannes Jelitto, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme (ab November 2022)
- Sarah Lauener, Landschaftsarchitektin FH

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Einleitung	1
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Anlass zur Revision der Nutzungsplanung	2
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Planungskommission	3
2.2	Zuständigkeiten und Aufgaben	4
2.3	Mitwirkungskonzept inklusive Koordination und Gespräche Grundeigentümer	4
2.4	Ablauf der Planung / Terminprogramm	5
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	6
3.1	Kantonale Grundlagen	6
3.2	Vorgaben Richtplan Aargau	8
3.3	Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040	9
3.4	Kommunale Grundlagen	12
3.4.1	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)	12
3.4.2	Grundlagen Verkehr	17
4	Zentrale Sachthemen	22
4.1	Dorfentwicklung und Ortsbildschutz	22
4.1.1	Siedlungs- und Landschaftsentwicklung	22
4.1.2	Inventare (ISOS, IVS, ICOMOS, Archäologie)	23
4.1.3	Umsetzung Bauinventar, Objektschutz	27
4.1.4	Interessensabwägung	29
4.2	Innenentwicklung	30
4.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches	30
4.2.2	Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte	32
4.3	Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen	37
4.3.1	Allgemeine Hinweise	37
4.3.2	Analyse bisherige Grundmasse in BNO Niederwil	39
4.3.3	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Niederwil	41
4.4	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	44
5	Nutzungsplanung	46
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung	46
5.2	Bauzonenplan	47
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	47
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan / Umzonungen	50
5.2.3	Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen	52
5.2.4	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	54
5.2.5	Mehrwertabgabe	57
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	58
5.3.1	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	58
5.3.2	Rechtliche Umsetzung; quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung	70
5.3.3	Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung /-gestaltung	71
5.3.4	Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlung und Verkehr	72
5.4	Spezialthemen Umwelt	74

5.4.1	Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser	74
5.4.2	Umsetzung Gewässerraumzonen	76
5.5	Kulturlandplan	79
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	79
5.5.2	Landwirtschaftszonen / Speziallandwirtschaftszonen	82
5.5.3	Weitere Zonen nach Art. 18 RPG, insbesondere Areal Schellenwerk	82
5.5.4	Schutzzonen und -objekte	89
6	Ergebnisse der Planung	91
6.1	Kantonale Vorprüfung	91
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	91
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	91
6.4	Beschluss Gemeindeversammlung / Genehmigung	91

Anhänge / Beilagen:

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Niederwil), 22. April 2024
 Massnahmenblätter zu den Kernthemen, 22. April 2024 / 25. September 2024

Verkehrsplan Fussverkehr, 28. März 2024, Verkehrsplan Veloverkehr, 28. März 2024
 Verkehrsplan motorisierter Individualverkehr, 7. Mai 2025, Massnahmenplan, 15. Mai 2024

Inventar Natur, Landschaft und Kultur, Stand November 2025
 Grundlagenplan 1:5'000, Stand November 2025

Bauinventar: Kantonale Denkmalpflege, Aktualisierung 2024

Themenpläne

- Bauzonenplan 1:2'500, Grundnutzungen neu; Stand 26. November 2025
- Bauzonenplan 1:2'500, Änderungsplan; Stand 26. November 2025
- Bauzonenplan 1:2'500, Stand der Erschliessung; Stand 26. November 2025
- Herleitung der Höhenmasse gemäss § 8 BNO; Stand 28. Januar 2025

Arealentwicklung Reusspark, Bericht Arbeitsstand, 9. April 2025

1 Ausgangslage / Einleitung

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Niederwil. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument, das über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung informiert.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Juli 2022). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von folgenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

Planungsinstrumente	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung
Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	16. Juni 2008	23. Juni 2009 durch den Grosser Rat
Teiländerung Nutzungsplanung Erschliessung Gewerbegebiet „Geere“	25. November 2024	30. April 2025 durch den Regierungsrat

Eine Einzonung der Parzellen Nrn. 66 / 1270 im Gebiet „Fändler Südost“ wurde am 30. November 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossen (nachdem sie bereits im Rahmen der Gesamtrevision beschlossen, aber am 23. Juni 2009 vom Grossen Rat nicht genehmigt wurde). Am 20. November 2012 hat der Grosse Rat beschlossen, die Vorlage an die Gemeinde Niederwil zur Überarbeitung und Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Gebiet „Fändler Südost“ zurückzuweisen und die überlagernde Rekultivierungs- und Materialabbauzone im südlichen Teil des Gebiets „Fändler Südost“ aufzuheben. Seither wurde die Planung nicht weiterverfolgt.

Die Planungsinstrumente müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Planungshorizont 15 Jahre; Art. 15 RPG). Die aus der letzten Gesamtrevi-

sion stammenden Planungsinstrumente, die Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 2009, sind seit mehr als 15 Jahren rechtskräftig. Damit wird der Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG überschritten. Die Festlegungen des im Jahr 2025 genehmigten Teiländerungsplans „Geere“ werden zur Wahrung der Rechtssicherheit unverändert berücksichtigt.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Seit 2009 haben sich diverse übergeordnete gesetzliche Grundlagen verändert. Eine vollständige Überprüfung und gezielte Anpassung der Nutzungsplanung ist somit notwendig und zweckmässig.

1.3 Anlass zur Revision der Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Niederwil wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Gesamtrevision relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2025)
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. April 2025)
- Richtplanung Kanton Aargau, Beschluss Grosser Rat vom 20. September 2011, Genehmigung Bundesrat 23. August 2017: Richtplan-Gesamtkarte / Richtplantext mit Richtplan-Teilarten inkl. Raumkonzept Aargau. Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet.

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Niederwil integriert bzw. berücksichtigt werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes ist am 1. Januar 2011 in Kraft getreten. 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 hat § 127 BauG angepasst und darin massgebliche Vorgaben zur Umsetzung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung formuliert. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert. Die Breiten der Gewässerräume müssen in der Nutzungsplanung festgesetzt werden.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: §§ 28a bis 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.
- Mit der per 1. November 2021 teilrevidierten kantonale Bauverordnung (BauV) werden diverse Definitionen abschliessend definiert wie Wohnanteil, störende Betriebe, Verkaufsfläche, Einordnungskriterien, Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume, Vogelfreundliches Bauen mit Glas, Schutz vor Hochwasser.

Die aktuellen Planungsinstrumente beruhen in verschiedensten Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergeben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende Hauptthemen:

- Ortsbildgestaltung / -entwicklung; des alten Ortsteiles und des Dorfzentrums in Niederwil sowie der dörflichen Strukturen in Nesselbach, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar.

- Qualitative Aspekte Siedlungsgestaltung; z. B: Gestaltung Bauten und Dachlandschaft, Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung.
- Innere Siedlungsentwicklung; Ermittlung Innenentwicklungspotenzial, Massnahmen zur Innenentwicklung, Grundsatzfrage Aufhebung Ausnützungsziffer.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr.
- Umsetzung der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes; Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft.
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO); aktualisierte Bestimmungen basierend auf Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und der erreichte Planungshorizont von 15 Jahren seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bildeten den Anlass, in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die verschiedenen Analysen bis hin zur Ermittlung des Handlungsbedarfs sowie die davon abgeleiteten Ziele sind im „Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)“ zusammengestellt. Danach wurden die Themenschwerpunkte definiert und vertieft bearbeitet. Schliesslich konnten die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat folgende Planungskommission ein:

Mitglied	Funktion	Bemerkungen
Norbert Ender	Gemeindeammann	
Dominic Bross	Gemeinderat	bis Dezember 2023
Lukas Vock	Gemeinderat	seit April 2024
Christian Huber	Gemeindeschreiber	
Adrian Gratwohl	Nesselbach, Vertreter Ortsparteien	
Heinz Buckenmayer	Niederwil, Vertreter Gewerbeverein	
Erich Meier	Niederwil, Vertreter Bürger	
Anton Rohrer	Nesselbach	bis Januar 2024
Cécile Künzli-Zangger	Niederwil	
Guido Meier	Niederwil, Landwirtschaft	
René Strässler	Nesselbach	seit April 2024
Urs Müller	Externer Berater, Architekt	

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Protokollierung und Sachbearbeitung erfolgte durch arcoplan (Johannes Jelitto, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme). Die landschaftsplanerischen Belange wurden von Sarah Lauener, Landschaftsarchitektin BSc FHO in Landschaftsarchitektur bearbeitet.

In der Planungskommission vertreten sind die Ortsteile Niederwil und Nesselbach sowie Personen aus verschiedenen Quartieren und mit unterschiedlichem fachlichem bzw. beruflichem Hintergrund. Zudem sind zwei Mitglieder des Gemeinderates sowie der Gemeindeschreiber

vertreten. Damit ist die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet.

2.2 Zuständigkeiten und Aufgaben

Verantwortlich für die Durchführung der Gesamtrevision Nutzungsplanung ist der **Gemeinderat**. Für die technische und operative Führung delegierte er eine **Kerngruppe** ein, welche den gesamten Planungsprozess leitet und überwacht sowie die aufgelaufenen Kosten periodisch kontrolliert.

Die **Planungskommission** als vorberatendes Gremium des Gemeinderates behandelte alle Themen der Gesamtrevision Nutzungsplanung. Insbesondere befasste sie sich mit

- der Sichtung / Auswertung der raumrelevanten kommunalen / übergeordneten Grundlagen
- der Erarbeitung des „Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL Niederwil)“
- den Hauptthemen wie Zentrumsentwicklung, Ortsbild, innere Siedlungsentwicklung usw.
- den Planungsinstrumenten Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung
- den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung, den Eingaben zum Mitwirkungsverfahren und zum Einwendungsverfahren.

Fachspezifische Themen wurden je in einer **Arbeitsgruppe Verkehr** und einer **Arbeitsgruppe Natur und Landschaft** behandelt und im Anschluss daran der Planungskommission vorgelegt.

2.3 Mitwirkungskonzept inklusive Koordination und Gespräche Grundeigentümer

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsplanung (Art. 4 RPG, § 3 BauG). Damit die Planung von der Bevölkerung und den zuständigen Behörden mitgetragen wird, wurde eine „offene Planung“ angestrebt, die in allen Phasen transparent bleibt. Dabei hatten die Bevölkerung und Interessierte in unterschiedlicher Form die Gelegenheit, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Mit der Mitwirkung soll insgesamt erreicht werden, dass die Anliegen so weit möglich in die Planung einfließen können und ein breiter Kreis über die Ziele und den Prozess orientiert ist. Die Planung soll insgesamt breit abgestützt sein.

Zu Beginn der Planung, bis Ende Januar 2024, wurde eine **Online-Umfrage** zur Nutzungsplanungsrevision durchgeführt mit der folgenden Frage: **Was für Anliegen und Wünsche liegen Ihnen für die räumliche Entwicklung von Niederwil am Herzen?**

1. In den Zonenplänen (Bauzonenplan BZP / Kulturlandplan KLP)?
2. In der BNO (Bau- und Nutzungsordnung)?
3. Bezüglich der Themen Verkehr und Mobilität?
4. Generelle und individuelle Anliegen?

Anlässlich einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 19. August 2024 wurde die Bevölkerung über die wichtigsten Grundlagen, über die Analyse und über das „Räumliche Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)“ orientiert. Wie aus dem Ablauf im Abschnitt 2.4 ersichtlich ist, sind im Rahmen des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens je eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können allenfalls anstelle eines Informationsanlasses Auskunftsabende zweckmässig sein.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt und besprochen. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von Beispielen diskutiert und baurechtliche Fragen aus konkreten Baugesuchen behandelt. Der BNO-Entwurf wurde

mit der externen Bauverwaltung beraten. Damit ist insgesamt sichergestellt, dass die spätere Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungskommission erfolgen kann.

Mit Grundeigentümern, die von Planungsmassnahmen besonders betroffenen Gebieten sind, fanden im Laufe des Entwurfsprozesse diverse Informationsaustausche und Gespräche statt. Diese betreffen folgende Themen:

- Landstrasse Ost Nesselbach und Arbeitszone Fendler (teilweise Transformation in Zone mit Wohnteil, Bestandschutz für Wohnen in der Arbeitszone)
- Gestaltungsplanareale Unterdorf (nördlich / südlich Unterdorfstrasse) in Niederwil sowie Egghübelweg und Schänisweg in Nesselbach
- Entwicklung Liegenschaft Niederwilerstrasse 21 (Dorfschür); Stärkung des Ortskerns
- Spezialzonen nach Art. 18 RPG im Gebiet Schellenwerk (ausserhalb der Bauzone)
- Spezialzone Reusspark (Grundsatzfragen Bauzonentyp und Entwicklungsoptionen).

Um ein von der verantwortlichen Planungsbehörde abgestütztes Vorgehen zu ermöglichen, wurden einzelne Themen dem Gemeinderat laufend zum Zwischenentscheid vorgelegt.

2.4 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Ablauf	Themen / Inhalte	Termine
Einstieg	- Einführung / Ablauf der Planung - Projektorganisation: Planungskommission / Arbeitsgruppen - Einführung in Thematik „Raumplanung / Ortsplanung“ - Einstieg in Zieldiskussion / Fragenkatalog	29. August 2023
Grundlagen / Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)	- Analyse Qualitäten / Defizite einzelner Dorfteile - Statistische Daten / Eckdaten der Gemeindeentwicklung - Zielformulierung, Plan Räumliches Entwicklungskonzept - Bedarfsabklärungen örtliches Gewerbe / Landwirtschaft - Vorbereitung Workshop - Massnahmenblätter zu den Kernthemen - Vorbereitung Zielworkshop: Organisation, Ablauf, Präsentation	20. September 2023 25. Oktober 2023 21. November 2023 24. Januar 2024 28. Februar 2024 27. März 2024 24. April 2024 29. Mai 2024
Vorläufige Kenntnisnahme bisherige Ergebnisse durch Gemeinderat (Leitfaden für weitere Bearbeitung)		
Workshop (abgesagt)	- Vorstellung Quartieranalyse / Feedbacks Teilnehmende - Vorstellung Ziele / Feedbacks Teilnehmende	15. Juni 2024
1. Öffentliche Information	- Grundlagen, Analysen und Zielvorstellungen - „Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)“	19. August 2024
Bericht zum REL Niederwil	- Finalisierung Analyse, Ziele, Handlungsfelder, Konzept - Lesung und vorläufige Verabschiedung REL Niederwil	Ab 22. April 2024 auf Homepage
Abstimmung Siedlung / Verkehr	- Entwurf Themenpläne, Ziele und Massnahmen - Kapitel Abstimmung Siedlung / Verkehr in Planungsbericht	22. Februar 2024 28. März 2024 14. Mai 2024
NP-Siedlung: Bauzonenplan / BNO, Arealentwicklungen	- Bauzonentypen / 1. Entwurf Bauzonenplan / Analyse BNO - Grundsatzfragen Höhenmasse und Ausnutzungsziffer - Prozess / Sicherung Ziele in Arealen Zentrum (v.a. Mäder-Areal), Fendler, Egghübel, Schellenwerk, Reusspark	25. Juni 2024 27. August 2024 25. September 2024 30. Oktober 2024 27. November 2024
NP-Siedlung: Bauzonenplan / BNO	- Detaileinführung in harmonisiertes Baurecht / IVHB - Beratung / Lesung BNO (NP Siedlung) - Umsetzung kantonales Bauinventar	8. Januar 2025 19. Februar 2025 19. März 2025
NP-Kulturland: Kulturlandplan / BNO	- Inventarisierung / Umsetzung Natur- u. Landschaftsobjekte - Nutzungsplanung Kulturland / Spezialthemen - Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Kulturland)	30. Oktober 2024 27. November 2024 23. April 2025

Bereinigung	- Bereinigung: Entwürfe Bauzonen- / Kulturlandplan, BNO - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV - Behandlung von Spezialthemen / Rückkommen	21. Mai 2025 17. September 2025 15. Oktober 2025 19. November 2025
Verabschiedung Unterlagen durch Gemeinderat (für kantonale Vorprüfung / Mitwirkungsverfahren)		
Repla	- Einholung Stellungnahme beim Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt	Februar 2026
Kantonale Vorprüfung	- Durch kantonale Fachstellen - Fachliche Stellungnahme (Abt; Raumentwicklung)	Febr. bis Juli 2026
2. öffentliche Information	- Themenschwerpunkte - Entwürfe Bauzonenplan, Kulturlandplan, BNO	26. März 2026
Mitwirkung	- Öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § BauG	März bis Mai 2026
Bereinigung VP/Mitwirkung	- Aufgrund kantonaler fachlicher Stellungnahme - Behandlung Eingaben: Mitwirkungsbericht	Aug. bis Nov. 2026
2. Kantonale Vorprüfung	- Durch kantonale Fachstellen - Abschliessende Vorprüfung	Jan. bis April 2027
Bereinigung / 3. öffentliche Information	- Bereinigung letzte Vorbehalte und Hinweise - Vorbereitung öffentliche Auflage - 3. Info-Anlass: Vorstellung Dossier öffentliche Auflage	Mai bis August 2027
Öffentliche Auflage	- Einwendungsverfahren, gemäss § 24 BauG (öff. Auflage) - Zeitfenster für Auskünfte während öffentlicher Auflage - Einigungs- / Einwendungsverhandlungen - Einwendungsentscheide	September 2027 Nov. bis Dez. 2027 Januar 2028
Gemeindeversammlung	- Vorbereitung Gemeindeversammlung - Beschluss über Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland	Jan. bis März 2028 Juni 2028
Genehmigung	- Vorbereitung Genehmigungsverfahren - Genehmigung Regierungsrat	August 2028 ca. Mitte 2029

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

3.1 Kantonale Grundlagen

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat bereits mit Datum vom 24. August 2021 die Grundlagen (BVUARE.21.69) für die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland bekannt gegeben. Diese umfassen folgende thematischen Teile und eine Zusammenfassung:

- Teil A: Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf (Zusammenfassung)
- Teil B: Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen
- Teil C: Siedlung und Verkehr
- Teil D: Kulturland und weitere materielle Hinweise

Am 8. November 2023 fand ein Startgespräch mit dem zuständigen Kreisplaner Jürg Frey statt, wo die wichtigsten Themen angesprochen wurden. Die wichtigsten materiellen und ortsspezifischen Themen werden im Folgenden in ihren Kernaussagen wiedergegeben oder weiter hinten im Planungsbericht behandelt.

Teil A: Zentrale Themen und Handlungsbedarf

- Das Fassungsvermögen beträgt per 2034 in den Wohn- / Mischzonen 3'110 Personen. Die Gemeinde hat mit rund 48 E/ha (Einwohner pro Hektare) eine hohe, über den Richtplanstandardwerten (Ländlicher Entwicklungsraum) liegende Einwohnerdichte. Der gemeindespezifische Wert von 49 E/ha für das Jahr 2040 ist bereits nahezu erreicht.

- Siedlungsqualität: Besondere Herausforderungen stellen sich im Umgang mit historischen Ortsbildern und historischer Bausubstanz sowie der topografischen und landschaftlichen Gegebenheiten, den Frei- und Erholungsräumen, des Strassenraums und des Siedlungsrandes.
- Kleineren Gemeinden bietet der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) eine sehr gute Gelegenheit, ihr Verkehrsgeschehen ganzheitlich zu betrachten und zu analysieren sowie aus dieser Perspektive Lösungen für ihre spezifischen Herausforderungen zu finden. Der KGV kann bedarfsgerecht, das heisst in einfachen Fällen, sehr schlank abgehandelt werden.
- Im Kulturland sind die Speziallandwirtschaftszonen auf deren Notwendigkeit und Zweckmässigkeit zu überprüfen. Die kantonalen Freihaltegebiete (Siedlungstrenngürtel, Landschaftsschutzzonen) sowie die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Kulturland und im Wald sind vollständig umzusetzen.
- Die rechtskräftig festgelegten Spezialzonen sind im Interesse der konsequenten Trennung von Siedlungsgebiet und Nicht-Siedlungsgebiet zu überprüfen und gegebenenfalls aufzuheben oder anzupassen. Die planerischen Möglichkeiten betreffend das Areal Schellenwerk richtet sich nach den Abklärungen mit dem Bund und dem Kanton.

Teil B: Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen

- Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen / Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Die kommunale Nutzungsplanung ist zudem regional abzustimmen (§ 13 BauG).
- Werden in Gebieten mit rechtskräftigen Sondernutzungsplänen (Erschliessungs- oder Gestaltungspläne nach §§ 17 ff BauG) die zugrunde liegenden Zonen oder BNO-Vorschriften geändert, behält der Sondernutzungsplan seine Gültigkeit nur soweit, als keine Widersprüche zum neuen übergeordneten Recht entstehen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sondernutzungspläne in den Revisionsarbeiten zu berücksichtigen und nach Bedarf in einem parallelen, eigenständigen Verfahren anzupassen oder aufzuheben.

Teil C: Siedlung und Verkehr

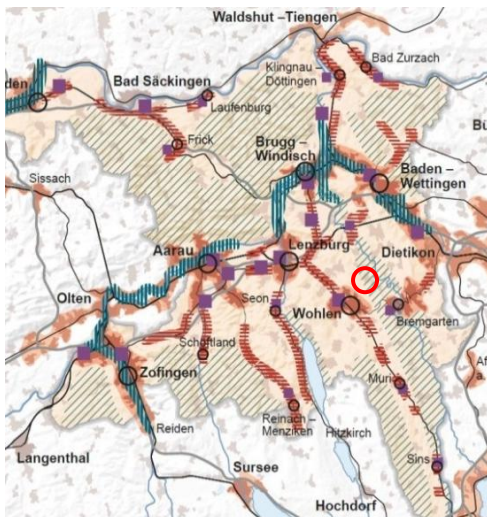
- Das geschätzte Innenentwicklungspotenzial liegt bei ca. +60 Personen bis 2034. Mit geeigneten Massnahmen könnte das Innenentwicklungspotenzial in den bebauten Gebieten massvoll vergrössert werden.
- Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-jährigen bis 2034 stark steigen wird (ca. +310 Personen, von 450 auf 760 Personen).
- Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-jährigen leicht sinken wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich ebenfalls leicht sinken.
- Die ortsspezifischen Qualitätsmerkmale stellen ein Potenzial für die Siedlungsentwicklung dar und sind, da die Bebauung in engem Zusammenspiel mit der Landschaft steht, nicht nur bei der Entwicklung von Wohnangeboten zu berücksichtigen / zu stärken, sondern auch bei der Entwicklung von Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten in den Arbeitszonen am Rand der Ortsteile Niederwil und Nesselbach, von öffentlichen Räumen und Siedlungsrandern.
- Der Dorfplatz von Niederwil bietet aufgrund seiner zentralen Lage und im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung der Dorfstrasse grosses Potenzial für die Stärkung des Raums als Ort des öffentlichen Lebens (Aufenthaltsqualität, Belebung, Umgestaltung etc.).
- Für die Gemeinde Niederwil entfaltet die aktive Gestaltung der Strassenräume als Teilaspekt für die künftige Siedlungsqualität Ihre Bedeutung insbesondere entlang der historischen Hauptbebauungsachse, der Hauptstrasse. Dies, weil die Hauptstrasse mit der platzartigen Ausweitung (Dorfplatz) das Dorfzentrum durchzieht und als verbindendes Element (Rückgrat) funktioniert.
- Mit drei Ortsbildteilen, die kaum zusammengewachsen sind, weist die Gemeinde mehrere von weitem gut einsehbare Siedlungsränder auf. Deshalb ist dieser wichtige ortsbauliche Aspekt differenziert zu betrachten.

Teil D: Kulturland und weitere materielle Hinweise

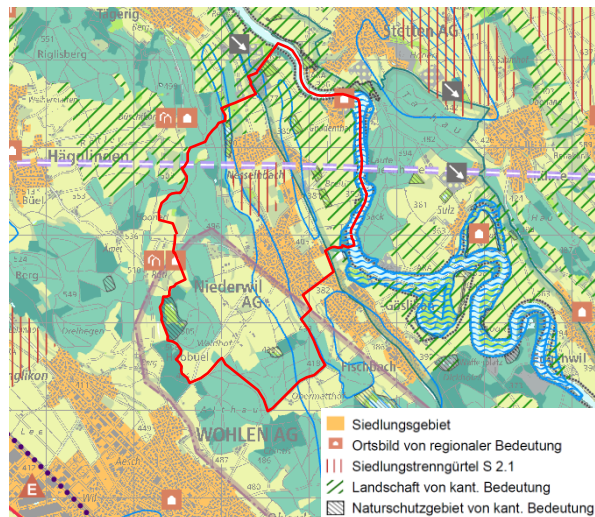
- Im östlichen Bereich des Gemeindegebiets verläuft das BLN-Objekt Nr. 1305 „Reusslandschaft“. Die Schutz- und Entwicklungsziele des BLN-Gebiets „Reusslandschaft“ sind mit geeigneten Festlegungen umzusetzen.
- Im westlichen Teil des Gemeindegebiets befindet sich eine überregionale Ausbreitungsachse. Die Durchgängigkeit ist mit geeigneten Festlegungen sicherzustellen.

3.2 Vorgaben Richtplan Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Raumkonzept Aargau, Quelle Richtplan; Niederwil (roter Kreis) liegt im ländlichen Entwicklungsraum / im Kernraum Landschaftsentwicklung (grüne Schraffur)



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS; mit Siedlungsgebiet, Ortsbild reg. Bedeutung, Siedlungstrenngürtel, Landschaft kant. Bedeutung, Naturschutzgebiete kant. Bedeutung

Im **Raumkonzept Aargau**, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird Niederwil dem „**ländlichen Entwicklungsraum**“ zugewiesen. Die ländlichen Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass

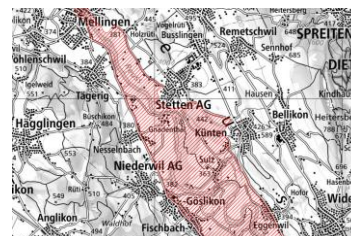
- ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können,
- die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung),
- für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Der in Niederwil anzuwendende Gemeindetyp wird gemäss Richtplanbeschluss R1/1.1, Planungsanweisungen und örtliche Festsetzungen, wie folgt definiert: **Die ländlichen Entwicklungsräume** umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die

Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext betreffen folgende Themen:

- Das **Siedlungsgebiet** ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Niederwil grundsätzlich keine Einzonungen vor. Einzonungen sind nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie für klein-flächige Einzonungen gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 3.5 möglich, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.
Im Übrigen können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3b BauG, § 11 Abs. 1 BauV).
- Die **kantonale Prognose**, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den aktuelleren kantonalen Grundlagen innerhalb der Wohn- und Mischzonen mit einer Bevölkerung von 3'110 Einwohnern im Jahr 2040.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen **Mindestdichten** in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im ländlichen Entwicklungsraum gelten folgende Mindestdichten; überbaute Wohn- und Mischzonen 40 E/ha, unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 E/ha. Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, ermitteln die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.
- Das **Ortsbild** im Bereich Gnadenthal / Klosteranlage ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler Bedeutung. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, der Planung und der Projektierung (Richtplankapitel S 1.5, Beschluss 1.2). Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 ff.).
- Das **BLN-Objekt 1305, Reusslandschaft** überlagert östlich der Landstrasse Teile der Gemeinde Niederwil. Das BLN-Objekt folgt dem Verlauf der Reuss und den umliegenden Landschaftskammern. Gemäss Richtplanbeschluss L2.4, Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), ist im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele zu sorgen.
- Als **Auenschutzpark** Unteres Reusstal ist das Gebiet Hegnau - Gnadenthal festgesetzt. Gemäss Richtplanbeschluss L2.2 / 1.1 dient dieser der langfristigen Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung der Auengebiete.
- Entlang der Reuss ist der Perimeter des **Reussuferschutzdekretes** eingetragen, einem kantonalen Nutzungsplan im Sinne von § 10 BauG.
- Im **Kulturland** sind im kantonalen Richtplan folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.5, Kulturlandplan, näher beschrieben ist: Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB), Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung (NkB) im Kulturland und im Wald.



3.3 Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES 2040) wurde am 30. Juni 2022 vom Vorstand des Regionalplanungsverbands Mutschellen–Reusstal–Kelleramt beschlossen. Sie dient als behördenverbindliche Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungsplanung gemäss § 11 BauG. Die RES verfolgt das Ziel, eine nachhaltige Entwicklung der Region bis 2040 sicherzustellen und fokussiert auf raumrelevante Themen wie Siedlung, Mobilität, Versor-

gung, Landschaft sowie ergänzende Bereiche wie Gesundheit, Wirtschaft und Landwirtschaft. Die Gemeinde Niederwil wird innerhalb der RES dem ländlich geprägten Raum zugeordnet. Für Niederwil sind insbesondere die Themen Siedlung, Mobilität, Versorgung, Landschaft und Gesundheit von zentraler Bedeutung.

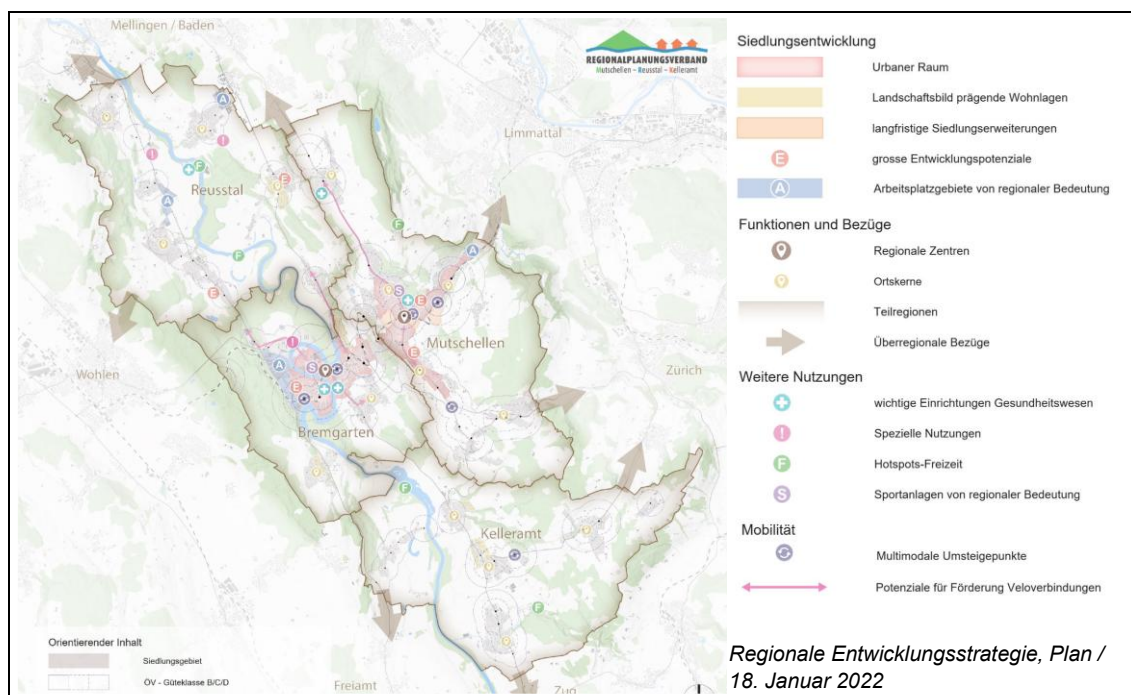
Zielbild RES 2040

Die Region ist bis 2040 moderat gewachsen. Die meisten Einwohnerinnen und Einwohner haben im Raum Bremgarten und Mutschellen ihren neuen Wohnort gefunden. In diesen Teilräumen finden sich zudem mehr und mehr die Vorzüge von urbanerem Wohnen, beispielsweise von kurzen Wegen, einem breitem Versorgungsangebot und attraktiven öffentlichen Freiräumen. In den ländlichen Gemeinden finden sich weiterhin durchgrünte und kleinteilige Wohnquartiere mit funktionierenden Ortskernen.

In der Region finden alle Alters- und Einkommensschichten ein attraktives Wohnungs- und Versorgungsangebot. Alle Gemeinden profitieren zudem von den abwechslungsreichen Naherholungsräumen, welche im Einklang mit den wertvollen Naturlandschaften genutzt werden.

Die Region lebt eine starke eigenständige regionale Wirtschaftslandschaft mit gut vernetzten Betrieben und einer aktiven Förderung des Standortes. Das Regionalzentrum Bremgarten und die Teilregion Reusstal haben dabei einen grösseren Stellenwert als Arbeitsplatzstandort übernommen.

Die Landwirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Selbstversorgung der Region und zur Pflege des Landschaftsbilds.



Handlungsfelder und Stossrichtung aus der RES 2040

Konzept Siedlung

Für den ländlich geprägten Raum sieht die RES eine moderate Entwicklung vor, mit Fokus auf:

- Erhalt und Aufwertung der Ortskerne sowie Förderung von altersgerechtem Wohnen,
- Innenentwicklung innerhalb bestehender Strukturen unter Berücksichtigung des ortstypischen Charakters,
- Klimaanpassung durch Siedlungsbegrünung, Durchlüftung, Versickerungsfähigkeit und energetische Sanierung,
- Wohnraumvielfalt für alle Generationen und Einkommensschichten,
- Schutz historischer Strukturen und Förderung lokaler Baukultur.

Konzept Landschaft und Landwirtschaft

Die RES verweist auf das bestehende Konzept „Erholung und Landschaft“ (2019) als gültige Grundlage. Für den ländlich geprägten Raum gelten folgende Ziele:

- Erhalt und Pflege der Naherholungsräume im Einklang mit dem Naturschutz,

- Förderung der Landwirtschaft als landschaftsprägende und versorgungsrelevante Nutzung,
- Stärkung der Selbstversorgung durch Direktvermarktung und innovative Betriebsformen.

Mobilität

Die RES verfolgt eine multimodale Mobilitätsstrategie, insbesondere:

- Förderung des ÖV-Angebots und Direktverbindungen (z. B. nach Zürich),
- Attraktivierung von Umsteigepunkten (Park & Ride, Veloabstellplätze),
- Förderung des Fuss- und Veloverkehrs durch sichere Verbindungen,
- Elektromobilität durch regionales Ladenetz,
- Verkehrsberuhigung und Gestaltung ortsverträglicher Ortsdurchfahrten.

Versorgung und Infrastruktur

- Die Grundversorgung soll innerhalb der Teilregionen sichergestellt werden.
- Zentrale Einrichtungen (z. B. Reusspark Niederwil) sind als regionale Versorgungsschwerpunkte ausgewiesen.
- Die RES fördert dezentrale Angebote in den Ortskernen und setzt auf regionale Zusammenarbeit bei Infrastrukturen (z. B. Abwasser, Schulraum, Sportanlagen).

Gesundheit und Alter

- Fokus auf ambulante Pflege und altersgerechtes Wohnen (z. B. Reusspark),
- Förderung von Hausarztangeboten und Pflegewohngruppen,
- Reorganisation der Spitex zur Effizienzsteigerung (Fusion 2022).

Regionale Bedeutung Niederwils

- Reusspark Niederwil ist als bedeutender Standort für Pflege und Betreuung regional ausgewiesen.
- Das Siedlungswachstum soll sich auf bestehende Strukturen konzentrieren, mit besonderem Augenmerk auf die Hanglagen und deren Fernwirkung in die Reusstallandschaft.
- Die Gemeinde ist Teil des regionalen Freizeit- und Erholungsraums, u. a. durch das Kloster Gnadenthal und die Reusslandschaft.

Im Plan „Regionale Entwicklungsstrategie“ vom 18. Januar 2022 finden sich folgende Inhalte, welche die Gemeinde Niederwil betreffen:

- **Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung (Geere, Fendler):** Die Gemeinden und die Repla übernehmen bei der Aktivierung und der Bewirtschaftung der Arbeitsplatzgebiete von Regionaler Bedeutung eine aktive Rolle.
- **Ortskern Niederwil:** Für die Ortskerne werden die nötigen Rahmenbedingungen geschaffen, um sie in ihren Funktionen (Versorgung, Ortsidentität) zu halten und wo nötig weiter zu entwickeln.
- **Spezielle Nutzungen (Schellenwerk):** Das Gebiet Schellenwerk Niederwil / Tägerig hat eine regionale Ausstrahlung.
- Als **wichtige Einrichtung im Gesundheitswesen** und als **Hotspot Freizeit** wird der Reusspark, Zentrum für Pflege und Betreuung, bezeichnet. Der Standort für das Gesundheitswesen ist ein wichtiger Arbeitgeber und eine wichtige Versorgungseinrichtung für die Region und darüber hinaus. Die Repla unterstützt die Betriebe bei Bedarf. Bezüglich Hotspot Freizeit wird das Kloster, der Tierpark und das Restaurant Gnadental genannt.



3.4 Kommunale Grundlagen

3.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL Niederwil)

Als Basis für das REL Niederwil diente eine Analyse des Siedlungsgebietes. Aus den ermittelten Qualitäten und Defiziten konnten die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermittelt werden. Diese erarbeiteten Grundlagen bildeten die Basis für die Formulierung der Zielvorstellungen und Massnahmen.

a. Analyse

Ortsteil Nesselbach	
Qualitäten	Defizite
- kompaktes Siedlungsgebiet mit D, W2, W3 - relativ homogenes Siedlungsgebiet (fast ausschliesslich Schrägdächer) in D, W2, W3 - weitgehend ruhige Wohnlagen - Grossflächige Gewerbe- und Industriezone mit Potenzial - westliche Geländekuppe; besondere landschaftliche Qualität und Aussichtslage - Bäche in Teilabschnitten offen gelegt - grossflächige Arbeitsnutzungen im Gebiet Fendler	- abrupte / harte Siedlungsränder - optisch auffällige Bauten am Siedlungsrand - nur noch fragmentarisch erhaltene Altbaustruktur - Altbaustruktur wesentlich kleiner als Dorfzone - wenige Altbauten als identitätsbildende Baustruktur - massige neuere Wohnbauten in Dorfzone grösser als Altbaustrukturen - Immissionen Landstrasse K270: DTV2006 rund 10'000 Fahrten / Tag (keine neueren Zahlen erhältlich, Zählung 2026 beim Kanton veranlasst) - in offene Landschaft ragende Gewerbe- und Industriezone - Erscheinungsbild mit heterogener Baustruktur in Gewerbe- / Industriezone Fendler - östliche Geländekante Fendler durch Gewerbebauten unkenntlich gemacht - Bäche im Dorf / Kulturland weitgehend eingedolt - Konflikt Wohnen in Gewerbe- / Industriezone
Ortsteil Niederwil	
Qualitäten	Defizite
- weitgehend kompaktes Siedlungsgebiet - relativ homogenes Siedlungsgebiet (überwiegend Schrägdächer) in D, W - Attraktives Dorfzentrum mit Altbaustruktur und publikumsorientierten Nutzungen - Dorfzentrum und öffentliche Infrastruktur nahe zusammen gelegen - prägende Altbauten als identitätsbildende Baustruktur - weitgehend ruhige Wohnlagen - besondere landschaftliche Qualitäten / Aussichtslagen entlang westlicher Geländekuppe - grossflächige Arbeitsnutzungen im Gebiet Geere	- teilweise abrupte / harte Siedlungsränder - in offene Landschaft ragende Arbeitszone Geere - durch dichte Neubaustrukturen droht kleinteilige dörfliche Struktur verloren zu gehen - in Randbereichen vermischen sich Altbauten und Neubauten - massige Neubauten grösser als Altbaustrukturen, wenige extrem moderne Bauten - Immissionen Hauptstrasse K413 (Geeren): DTV2023 rund 5'900 Fahrten / Tag - Bäche im Siedlungsgebiet vollständig eingedolt - harte Verbauung zur Landstrasse hin - Sicherheitsdefizite entlang Hauptstrasse
Landwirtschaft, Natur, Landschaft, Erholung	
Qualitäten	Defizite
- bedeutende, geschützte Natur- / Landschaftsräume; NkB, LkB, Auen, BLN, RUD - Raum für produzierende Landwirtschaft - attraktive abwechslungsreiche Landschaften zur Naherholung (mit regionaler Anziehungskraft)	- Potenzial zur Aufwertung der Kulturlandschaft (z.B. Bäume, Hecken) - Diverse Spezialzonen im Kulturland mit Gefahr, herkömmliche Landwirtschaft zu verdrängen - Übergeordnete Infrastruktur (Hochspannungsleitungen, Strassen), welche die Landschaft durchschneidet

b. Hauptziele der Nutzungsplanung

A. Standortattraktivität / Identität	
H1	Erhalten und Entwickeln der <i>Standortattraktivität</i> als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der dörflichen Strukturen und der besonderen <i>Identitäten</i> .
B. Bevölkerungsentwicklung	
H2a	Massvolle - nach Möglichkeit kontinuierliche - <i>Bevölkerungsentwicklung</i> , die mit gut in die dörfliche und örtliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.
H2b	Gemeinde schafft Voraussetzungen für ausgewogene <i>Bewohnerstruktur</i> und unterschiedliche <i>Wohnangebote</i> .
C. Arbeitsplatzentwicklung	
H3a	Erhalt bestehender und Schaffen neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grösseren Arealen Geere, Fendler und Reusspark.
H3b	Erhalt eines insgesamt möglichst breiten Nutzungsmix mit verschiedenartigen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und auch überregionalen Betrieben.
D. Qualitätsvolle Entwicklung	
H4	Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.
E. Verkehr	
H5	Gesamthaft optimierte Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, in welcher ein Abwägen der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird.
F. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung	
H6	Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaften sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes
G. Energie / Klima / Umwelt	
H7	Umwelt / Ökologie: Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

c. Massnahmen

A. Standortattraktivität / Identität	
	Sorgfältiger Umgang mit Bauvorhaben in noch vorhandenen Altbaustrukturen; aufzeigen gebäudetypologischer / architektonischer Merkmale, aussenräumlicher Qualitäten
	Bauinventar kantonale Denkmalpflege aktualisieren, Interessenabwägung Unterschutzstellung Ja / Nein
	Konzept Standortattraktivität; z.B. Schulstandort, verkehrliche Anbindung, Publikums- / Ladennutzungen, Wohnraum für alle Altersklassen, Natur- und Landschaftselemente, Erholungsangebot
	Reusspark; Lagequalität, bauhistorisches Kulturgut und vielfältiges Nutzungsangebot in Einklang bringen
B. Bevölkerungsentwicklung	
	Innenentwicklung differenziert betrachten; wo welche Dichte; Restriktionen / Anreize
	Auf unterschiedliche Bewohnerstruktur / Wohnraumangebote ausgerichtete Zonierung
	Einwohnerpotenzial quantifizieren inklusive Um- / Aufzonungen und Nachverdichtungen
	Grundmasse BNO überprüfen; Höhen, Abstände, Ausnutzung
C. Arbeitsplatzentwicklung	
	Gewerbeareale differenziert betrachten; Eigenheiten ermitteln, situationsgerechte Entwicklung ermöglichen, Aussagen hinsichtlich Verträglichkeit mit Wohnen
	Standorte, Grösse und Verteilung von Publikums- und Verkaufsnutzungen untersuchen und festlegen
D. Qualitätsvolle Entwicklung	
	Möglichkeiten zur qualitätsvollen / sorgfältigen Nachverdichtung aufzeigen

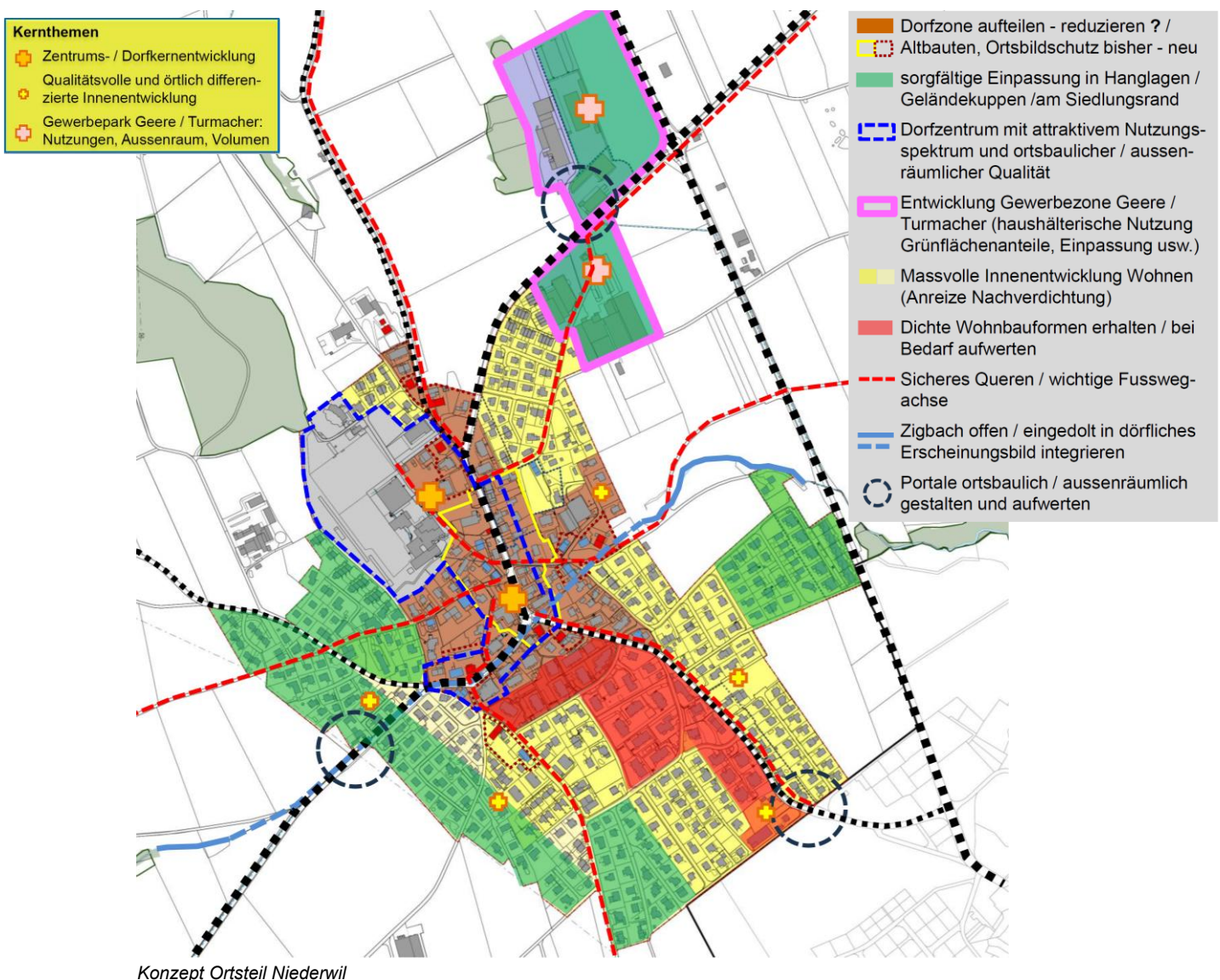
Aussenraumgestaltung bei privaten Bauvorhaben mehr Gewicht geben
Natur im Siedlungsraum (Siedlungsökologie, klimagerechte Siedlungsentwicklung) vertieft bearbeiten
Einpassung / Qualitäten in Gewerbezonon differenziert betrachten
E. Verkehr
Gesamtheitliche Betrachtung aller Verkehrsträger; Motorisierter Verkehr, Radverkehr, Fussverkehr, öffentlicher Verkehr usw.
Spezielle Themen ermitteln wie Massnahmen Verkehrsberuhigungen / -sicherheit, Mobilität usw.
F. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung
Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (NkB, LkB, Siedlungstrenngürtel, BLN, Wildtierkorridor usw.)
Prägende Natur- und Landschaftselemente (Hochstammobstbäume, Hecken, markante Einzelbäume, Naturschutzzonen, topographische Besonderheiten) erhalten, wo möglich entwickeln / aufwerten
Angestammten Bauernbetrieben angemessenen Handlungsspielraum geben
Themenbereich Naherholung
G. Energie / Klima / Umwelt
Möglichkeiten zur Umsetzung weitergehender Umweltvorgaben aufzeigen

d. Konzeptplan Siedlung Nesselbach / Niederwil

Der **Konzeptplan** (vgl. nachfolgende Seite) zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren und neueren Dorfteile sowie die Nutzungsschwerpunkte und Nutzungsverteilung. Aus den Wohngebieten werden die spezifischen Eigenheiten am Hang, in der Ebene und bezüglich Homogenität ersichtlich. Der Konzeptplan gibt mit den dargestellten Massnahmen eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes.

- Im Themenfeld „Dorfzone“ wird die Ausdehnung der noch vorhandenen wesentlichen Strukturelemente der älteren Dorfteile in Nesselbach und in Niederwil behandelt. Ortsbauliche und architektonische Qualitäten sind nur noch fragmentarisch erhalten. Diese sollen mit einer örtlich differenzierten Umsetzung (Schutz von Einzelgebäuden, Anpassung Zonensystematik) gesichert werden.
- In den Randbereichen der heutigen Dorfzone finden sich Bereiche mit freier Anordnung der Gebäude und mit oft wenig ortsbaulichen Zusammenhängen, die gegenüber den noch vorhandenen Altbaustruktur eine deutlich höhere Dichte aufweisen. Hier sollen primär die Qualitäten von Einzelgebäuden verbessert und eine aussenräumliche Optimierung erreicht werden.
- Das funktionale Zentrum mit publikumsorientierten Nutzungen wie Läden, Restaurants und mit öffentlichen Nutzungen (Schul- und Sportanlagen, Gemeindehaus, Röm.-kath. Pfarrkirche) befindet sich im Ortsteil Niederwil. Das gut funktionierende Dorfzentrum mit vielfältigem und attraktivem Nutzungsspektrum soll mit seinen ortsbaulichen und aussenräumlichen Qualitäten erhalten, wo nötig aber auch aufgewertet werden.
- Im Ortsteil Nesselbach wird entlang der Landstrasse eine ortsbauliche, räumliche Fassung des Strassenraumes angestrebt. In Ergänzung zu den noch vorhandenen Strassenraumqualitäten in den jeweils kurzen Abschnitten der Niederwilerstrasse und der Landstrasse sollen kleine Ortsteilzentren mit ortsbaulicher / aussenräumlicher Qualität entstehen.
- Im Themenfeld „Innere Siedlungsentwicklung“ sind diejenigen Orte dargestellt, wo eine sorgfältige Einpassung in Hanglagen, auf Geländekuppen oder am Siedlungsrand anzustreben ist. In weiten Teilen der Wohnzonen wird das Ziel einer massvollen Innenentwicklung mit Anreizen zur Nachverdichtung verfolgt. Die bereits vorhandenen dichten Wohnbauformen westlich der Gösslikerstrasse sollen erhalten und bei Bedarf aufgewertet werden. Die grössten Potenziale für die einwohnerrelevante Entwicklung finden sich im Ortsteil Nesselbach in Form von noch unüberbauten Arealen im Bereich des Egghübel- und Schänsiweg. Im Ortsteil Niederwil weisen bereits als überbaut geltende Areale die grössten Potenziale auf (Gestaltungsplan Hubelstrasse und weitere bekannte Arealentwicklungen).

- Die Gewerbe- / Industriezonen mit ihren grossflächigen Nutzungen und teilweise optisch auffälligen Volumen befinden sich in den Gebieten Fendler und Geere / Turmacher. Themen der Nutzungsplanung sind die Sicherung einer haushälterischen Nutzung, von Grünflächenanteilen und der angemessenen Einpassung ins landschaftliche Umfeld.



- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Gemeindeverwaltung, Schul- und Sportanlagen liegen konzentriert nordwestlich des Dorfkerns Niederwil. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bietet beste Voraussetzungen zur vielfältigen Verwendung von Räumen oder Aussenanlagen.
- Die verschiedenen aussenräumlichen Aspekte umfassen die Themen Siedlungsränder (Aufweichung harte Übergänge), Ortseingänge / Portale an den Kantonsstrassen (ortsbaulich / aussenräumliche Aufwertung) und durchs Siedlungsgebiet fliessende Bäche (nach Möglichkeit ins dörfliche Erscheinungsbild integrieren).

e. Illustration zu den Hauptthemen der Nutzungsplanung

	Mögliche Themen Zentralörtliche Bedeutung Alter Dorfteil / Dorfkern Niederwil entlang Hauptstrasse Nebenzentrum Nesselbach entlang Landstrasse	
 Gewerbezone; Arbeitsplätze, umgeben von offener Kulturlandschaft	 Ruhige Wohnlagen / Aussichtslagen; Prüfen / Aufzeigen Nachverdichtungen	

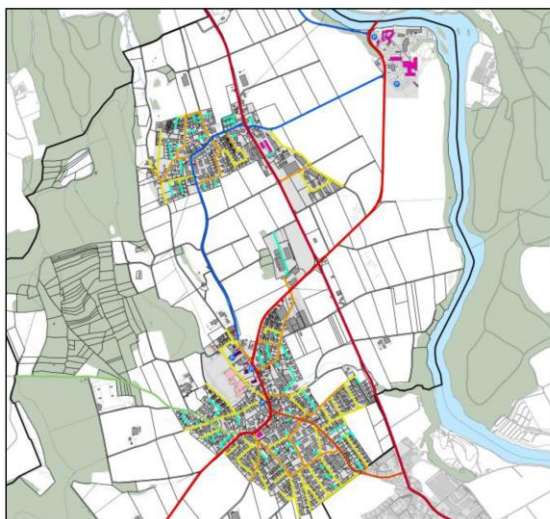
	BLN-Objekt Reusslandschaft / Reussuferschutz- dekret: Schutz und Erhalt der Natur- und Kulturlandschaft Reusspark / Gnadental: Ortsbild reg. Bedeutung Arbeitsplätze	
	Spezialzonen im Kulturland Kieswerk Lagerplatz und Bauten Kompostierplatz Abstimmung Siedlung und Verkehr Verbindungsachse Nesselbach / Niederwil	

3.4.2 Grundlagen Verkehr

In Niederwil besteht kein gesetzliches Erfordernis zur Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr, weil keine der in § 54a BauG aufgeführten Themen (Einführung Parkleitsystem, Begrenzung Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus, Bewirtschaftung Parkfelder auf privatem Grund) in die Planung integriert werden müssen. Auch ist die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms im Sinne von § 33 BauG nicht zwingend, da die Erschliessung bzw. die Anschlüsse der noch grösseren unüberbauten Areale über das bestehende Strassennetz möglich ist.

Im Rahmen der gestützt auf § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung jedoch Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zu attraktiven Fuss- und Radwegen gemacht.

Die erarbeiteten Verkehrs-Netzpläne enthalten alle relevanten Strassen und Wege, sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für den Fuss- und Radverkehr. Zudem wird auch der öffentliche Verkehr thematisiert. Aus diesen Grundlagen und der Analyse des Verkehrsnetzes wurde ein Massnahmenplan erarbeitet.



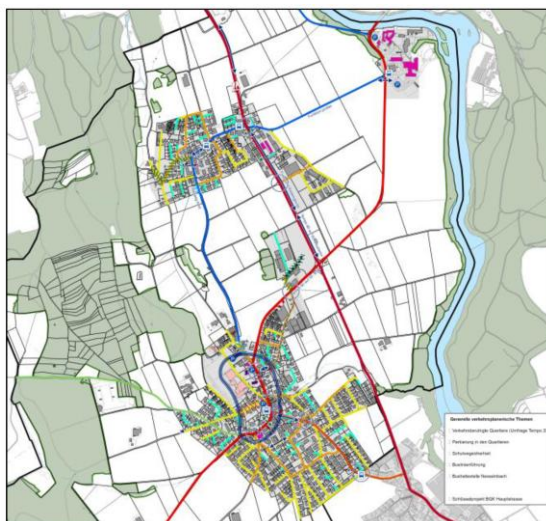
Verkehrsplan MIV (motorisierter Verkehr)



Verkehrsplan Fussverkehr



Verkehrsplan Veloverkehr



Massnahmenplan (Hintergrundkarte MIV)

A. Motorisierter Verkehr

Die Gemeinde Niederwil verfügt über ein „Strassenbaureglement“, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2000. Damit besteht eine rechtliche Grundlage, wie sich die Grundeigentümer an den Kosten der Erstellung / Änderung von Strassen beteiligen müssen.

Durch Niederwil verlaufen mehrere Kantonsstrassen, die gemäss der aktuell geltenden Strassentypisierung (Grossratsbeschluss vom 8. Juni 2021) in verschiedene Klassen eingeteilt sind. Die Neuklassierung berücksichtigt das Raumkonzept Aargau mit seinen fünf Raumtypen sowie die Strategie mobilitätAARGAU. Die Einteilung in vier Klassen erlaubt einen differenzierten Umgang mit der Infrastrukturentwicklung (Ausbaustandard). In Niederwil sind folgende Kantonsstrassen klassiert:

- | | |
|--|---|
| – Hauptverkehrsstrasse (HVS), K270 | <i>Landstrasse</i> , Mellingen - Bremgarten |
| – Regionalverbindungsstrasse (RVS), K383 / K384 / K413 | Wohlen - Niederwil - Stetten |
| – Lokalverbindungsstrasse (LVS), K384 | Göslikerstrasse |
| – Lokalverbindungsstrasse reduziert (LVSred), K384 | Hägglingerstrasse |

Die Verkehrsbelastungen zeigen folgenden durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV):

- K270, DTV (2006): ca. 9'840 Fahrzeuge, Messtelle Nr. 709, Landstrasse 1c / Nesselbach (keine neueren Zahlen erhältlich, Verkehrszählung 2026 beim Kanton veranlasst)
- K413, DTV (2025): ca. 7'990 Fahrzeuge / 4.1 % Schwerverkehr, Messtelle 989, Stetten
- K413, DTV (2023): ca. 5'890 Fahrzeuge / 3.2 % Schwerverkehr, Messtelle 1536, Geere
- K384, DTV (2023): ca. 3'280 Fahrzeuge / 2.5% Schwerverkehr, Messtelle 1542, Göslikerstr.
- K384 (LVSred), DTV (2023): ca. 940 Fahrzeuge / 0.8 % Schwerverkehr, Messtelle 702
- K383, DTV (2023): 6'639 Fahrzeuge / 3.3 % Schwerverkehr, Messtelle 831, Wohlen

Die nächsten Hochleistungsstrassen (HLS; Nationalstrassen) liegen rund 10 bis 12 km von Niederwil entfernt und verbinden die Region mit dem kantonalen und überkantonalen Verkehrsnetz. Der nächstgelegene Anschluss an die Nationalstrasse A1 in Mägenwil ist knapp 10 km, jener in Oberwil-Lieli etwa 12 km entfernt.

Der Verkehrsplan MIV (motorisierter Verkehr) zeigt, dass grundsätzlich keine neuen Strassen zur Erschliessung von Bauzonen gebaut werden müssen. Die Strassen sind hierarchisch nach ihren Funktionen bzw. ihrer Bedeutung im Strassennetz eingeteilt. Als kommunale Lokalverbindungsstrasse ist die Niederwiler- / Nesselbacherstrasse bezeichnet, welche die beiden Ortsteile miteinander verbindet. Zudem führt diese kommunale Lokalverbindungsstrasse über das offene Kulturland vom Ortsteil Nesselbach in Richtung Gnadenenthal / Reusspark. Auch eine kommunale Lokalverbindungsstrasse ist die Tägerigerstrasse, die vom Gebiet Schellenwerk in Richtung Gnadenenthal / Reusspark über Kulturland führt. Alle übrigen Strassen dienen der Erschliessung der zugehörigen Quartiere. Diese vorhandenen Gemeindestrassen sind weitgehend siedlungsorientiert, wo langsame Fahrgeschwindigkeiten vorherrschen und wo, trotz vereinzelten unübersichtlichen Stellen, ein weitgehend sicheres Nebeneinander von motorisiertem Verkehr und Fuss- / Radverkehr, möglich ist. Auffallend ist der eher grosse Anteil an Privatstrassen, wobei es durchwegs um Stichstrassen handelt, die in der Regel auch nur über ein kleines Einzugsgebiet verfügen.

Die beiden Gewerbe- und Industriezonen verfügen im heutigen Zustand über genügend ausgebaute Zu- und Wegfahrten auf die Kantonsstrasse. Handlungsbedarf kann sich hier durch eine Intensivierung der Nutzung oder durch das vermehrte Befahren grösserer Fahrzeuge ergeben.

B. Fussverkehr

Im Ortsteil Niederwil führt ein Wanderweg von Süden bzw. von Fischbach-Göslikon herkommend über die Karrenwaldstrasse ins Dorfzentrum und von dort Richtung Westen über die

Rütistrasse / den Emmetweg in Richtung Hägglingen. Zusätzliche Wanderwege verlaufen entlang der Reuss. Der linksufrig eingezeichnete Wanderweg geht als Massnahme aus dem Konzept Erholung und Landschaft des Regionalplanungsverbandes hervor.

Im Siedlungsgebiet besteht ein dichtes Fusswegnetz, welches von allen Seiten ins Dorfzentrum und zur Bushaltestelle *Niederwil AG, Zentrum* führt. Auch sind die umliegenden Naherholungsgebiete direkt und gut ans kommunale Wegnetz angeschlossen. In den Quartieren verläuft ein Grossteil der Fusswegachsen im Mischverkehr, was im dörflichen Kontext mit primär hausgemachtem Verkehr gut vertretbar ist. Zu achten ist somit in besonderem Masse auf nur langsam mögliche Fahrgeschwindigkeiten, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Im Umfeld der Schulanlagen bieten sich insbesondere, ausgelöst durch eine vermehrte Innenentwicklung im näheren Umfeld sowie zur Erhöhung der Fusswegsicherheit, besondere verkehrliche Massnahmen an. Der Gemeinderat hat bereits Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit in die Wege geleitet.

C. Veloverkehr

Der Radweg Nr. 77 (Veloland Schweiz, Rigi-Reuss-Klettgau), welcher auch eine kantonale Radroute ist, durchquert Niederwil und Nesselbach in Nord-Süd-Richtung. Eine weitere kantonale Radroute führt von Wohlen her nach Niederwil und weiter in Richtung Stetten. Gemäss *Umsetzungsstand Velonetz* ist ungefähr ab dem Gemeindehaus Niederwil bis zum Kreisel Landstrasse-Gnadenthalerstrasse ein Radstreifen und weiter zur Reussbrücke ein Radweg geplant. Im Rahmen des in Erarbeitung befindlichen Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) ist vorgesehen, die kantonale Radroute über die Hubelstrasse zu führen. Entlang der Landstrasse K270 sind weitere Ergänzungen in Form einer kommunalen Radroute vorgesehen.

Die Freiamter Cross-Country Route verläuft ebenfalls in ungefährrer Nord-Süd-Richtung und führt dabei über Feldwege oder nahe entlang der Waldgrenze westlich der beiden Ortsteile.

Insgesamt besteht ein dichtes und attraktives Radwegnetz, welches die Ortsteile untereinander verbinden und das bestens an die übergeordneten Radrouten angeschlossen ist. In den Quartieren verläuft ein Grossteil der (nicht immer speziell gezeichneten) Radwege im Mischverkehr, Im Umfeld der Schulanlagen kann der Radverkehr aus allen Richtungen aufgenommen werden.

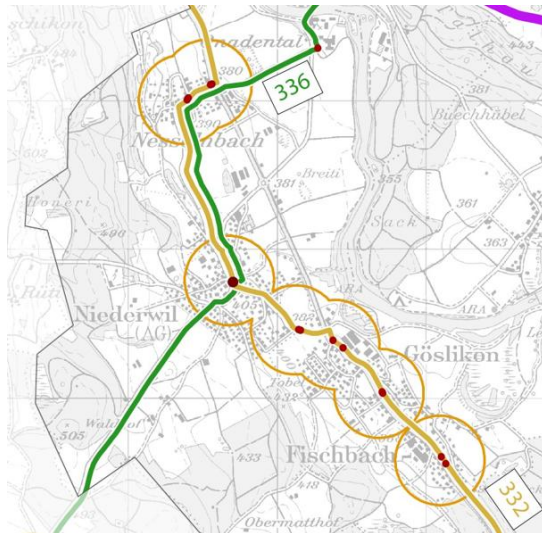
D. Öffentlicher Verkehr

Niederwil und Nesselbach werden von den beiden Buslinien 332 und 336 der PostAuto AG erschlossen:

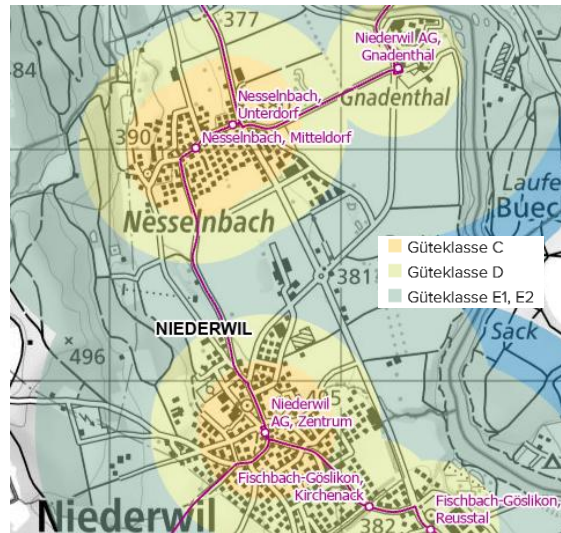
- Die Linie Nr. 332 verbindet Baden und Bremgarten via Mellingen. In der Gemeinde Niederwil werden die Haltestellen Nesselbach Mitteldorf und Niederwil AG Zentrum bedient.
- Die Linie Nr. 336 verbindet Wohlen und Mellingen Heitersberg via Stetten. In der Gemeinde Niederwil werden die Haltestellen Niederwil AG Zentrum, Nesselbach Mitteldorf und Niederwil AG Gnadenthal bedient.

Beide Linien verkehren grundsätzlich im Halbstundentakt, d.h. 2 x stündlich in beide Richtungen. Die Linie 332 verkehrt jedoch bspw. nur 1 x stündlich bis nach Baden, ansonsten lediglich bis Mellingen (mit Anschlussverbindung). Die Strecke Richtung Mellingen wird ausserdem durch die Linie 336 bedient, wodurch sich effektiv ein ¼-Takt ergibt. Der Anschluss nach Bremgarten mit der Linie 332 und der Anschluss nach Wohlen sind mit der Linie 336 jede halbe Stunde gewährleistet. Vor 6 Uhr bzw. nach 19 Uhr werden beide Linien auf einen 1h-Takt reduziert. Die am besten erreichbaren Anschlüsse an das Schienen-Netz bestehen in Wohlen (S17 / S25 / S26 / S42), Bremgarten (S17) oder Mellingen-Heitersberg (S11).

Das Baugebiet von Niederwil resp. dem Ortsteil Nesselbach liegt im Umkreis von 300 m um die Bushaltestellen in der ÖV-Gütekategorie C, die restlichen Gebiete in der ÖV-Gütekategorie D. Vereinzelte Flächen (vor allem in den Arbeitszonen) liegen knapp ausserhalb der ÖV-Gütekategorie D und damit in der ÖV-Gütekategorie E2.



Buslinien Nr. 332 und 336 mit Haltestellen



OeV-Güteklassen

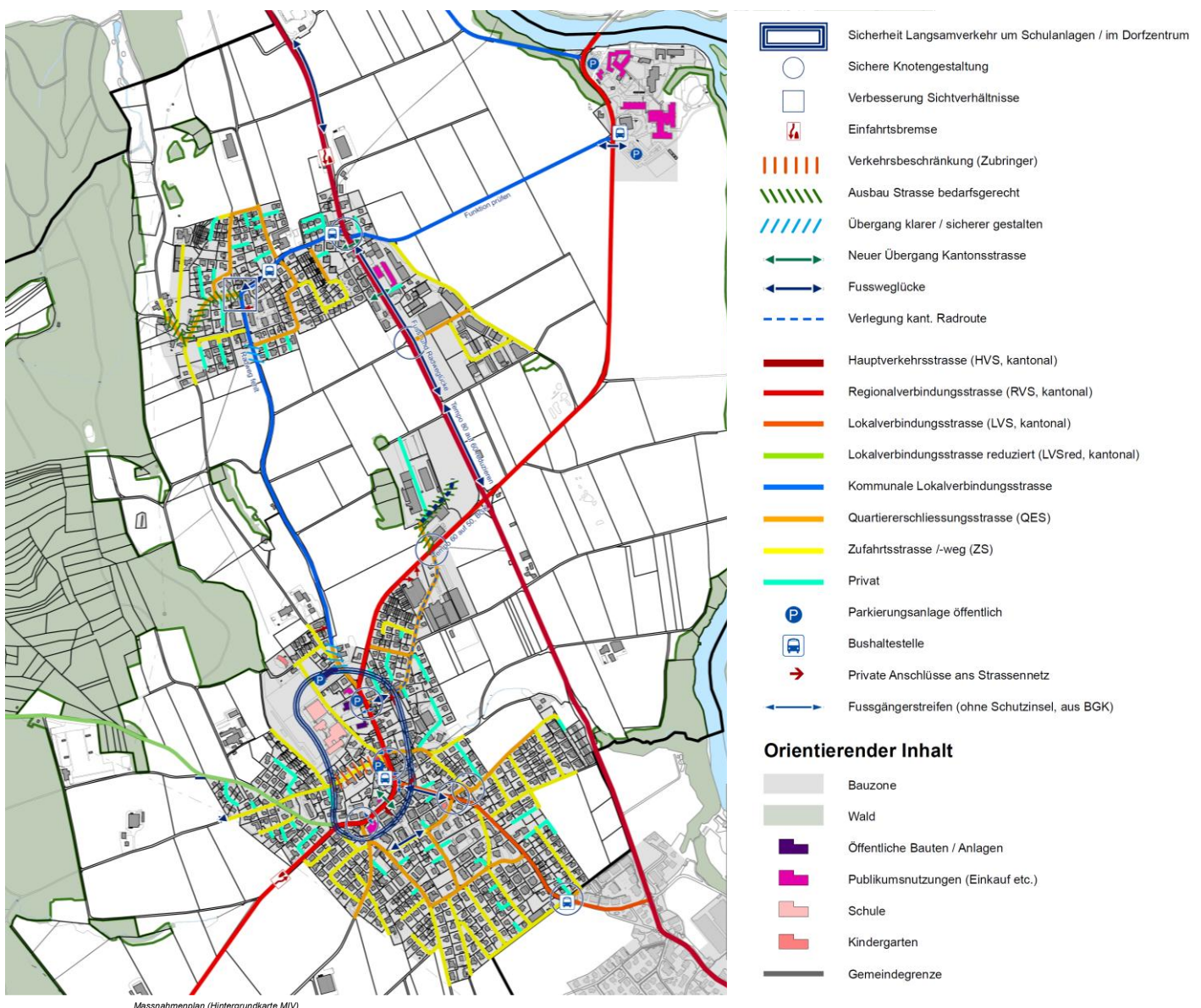
E. Massnahmen

Der Massnahmenplan zeigt, wo sich neuralgische Punkte bzw. verkehrsrelevante Themen befinden. Speziell ausgewiesen werden örtlich folgende Sachthemen:

- **Sicherheit Langsamverkehr um die Schulanlagen / im Dorfzentrum** (entsprechende Massnahmen wurden vom Gemeinderat bereits in die Wege geleitet)
- **sichere Knotengestaltung** (2 x Landstrasse in Nesselbach, 4 x Hauptachse in Niederwil, 2 x an der Göslikerstrasse)
- **Verbesserung Sichtverhältnisse** (in Nesselbach an der Niederwilerstrasse bei 90°-Kurve / ohne explizit vorhandene Fussgängerquerung)
- **Einfahrtsbremse** (von ausserorts in Nesselbach Nord, in Niederwil Südost; Ziel: Einhaltung Fahrgeschwindigkeiten)
- **Verkehrsbeschränkungen** (Zubringer Rütistrasse, Vermeidung von Durchgangsverkehr)
- **Ausbau Strasse bedarfsgerecht** (Kapellenweg im Hinblick auf zusätzliche Entwicklungen am Egghubelweg und Schänisweg / Arbeitszone Geeren in Zusammenhang mit dem in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplan)
- **Übergang klarer / sicherer gestalten** (Nesselbacherstrasse vom Abzweiger Riedmattweg in Richtung Norden - primär für Fussverkehr)
- **Neuer Übergang Kantonsstrasse** für Fussgänger (2 x Landstrasse in Nesselbach, 1 x Hauptstrasse in Niederwil)
- **Fuss- und Radweglücken** (entlang Landstrasse Nesselbach im Gebiet Fendler und in Richtung Schellenwerk sowie entlang der Göslikerstrasse und Vorderdorfstrasse in Nesselbach)
- Entlang der Landstrasse K270 soll die erlaubte Fahrgeschwindigkeit zwischen dem Kreisel und dem Arbeitsgebiet Fendler von 80 km/h auf 60 km/h reduziert werden können.
- Entlang der Gnadenthalerstrasse K413 soll die erlaubte Fahrgeschwindigkeit zwischen dem Kreisel und dem Anschluss der Arbeitsgebiete Geere / Turmacher von 60 km/h auf 50 km/h reduziert werden (mit BGK umsetzen).
- Die kommunale Lokalverbindungsstrasse von Nesselbach in Richtung Gnadenthal / Reusspark soll in ihrer Funktion geprüft werden. Sie dient im IST-Zustand als Buslinie sowie dem Fuss- und Radverkehr. Angestrebt wird eine Fussgängerquerung zum Reusspark.

Aus den Grundlagenarbeiten gehen folgende **Schlüsselthemen** hervor:

- **Schulwegsicherheit:** Der Gemeinderat liess im Rahmen des Angebots „TCS - Schulwegaudit“ einen technischen Bericht mit Datum vom 19. Januar 2014 erarbeiten. Zwischenzeitlich wurde durch einen Verkehrsplaner geprüft, welche Massnahme in welcher zeitlichen Reihenfolge umgesetzt werden sollen.
- **Verkehrsberuhigte Quartiere / Tempo 30:** Angestrebt werden flächendeckend verkehrsberuhigte Quartiere. Mit einer Umfrage in der Bevölkerung soll geklärt werden, ob die Einführung von Tempo 30 mehrheitsfähig und umzusetzen ist.
- **Parkierung in den Quartieren:** Das Abstellen von Fahrzeugen auf kommunalen Erschliessungsstrassen soll vertieft untersucht bzw. die Einführung von Gebühren mit markierten Parkfeldern geprüft werden. Auch dafür soll die Meinung der Bevölkerung abgeholt werden.
- **Buslinienführung / Lage Bushaltestelle Nesselbach:**
Die Arbeitsplatzgebiete Fendler, Geere (und Turmacher) sind im IST-Zustand ungenügend an den öffentlichen Verkehr angebunden, weil grössere Distanzen zu den Bushaltestellen zurückgelegt werden müssen. Diesbezüglich soll untersucht werden, ob durch allfällige Anpassungen der Buslinienführung eine Verbesserung möglich ist.
Die beiden Bushaltestellen in Nesselbach müssen infolge der notwendigen Anpassung auf eine hindernisfreie Zugänglichkeit auf einen Standort konzentriert werden. Aktuell wird der westliche Standort favorisiert, weil er sich etwas zentraler im Ortsteil Nesselbach befindet.



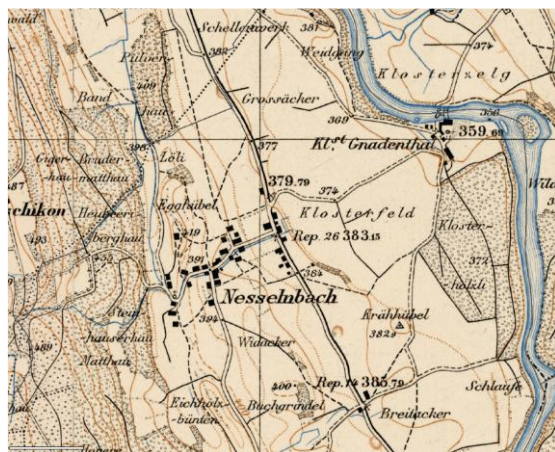
4 Zentrale Sachthemen

4.1 Dorfentwicklung und Ortsbildschutz

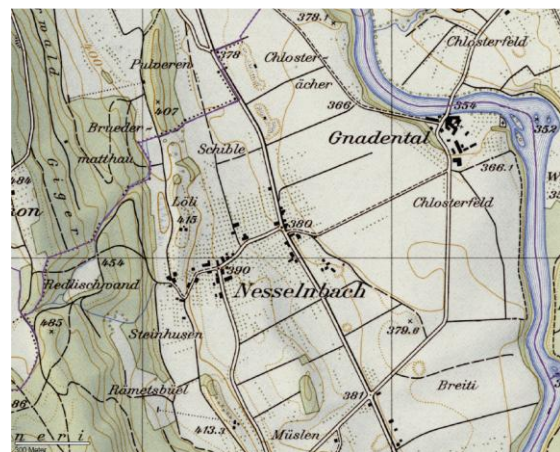
4.1.1 Siedlungs- und Landschaftsentwicklung

Die Gemeinde Niederwil besteht aus den drei Ortsteilen Nesselbach, Gnadenthal und Niederwil. Nesselbach bildete zusammen mit Gnadenthal bis 1900 eine selbständige Gemeinde und wurde 1901 mit Niederwil fusioniert. Die Entwicklung lässt sich wie folgt beschreiben.

Nesselbach / Gnadenthal



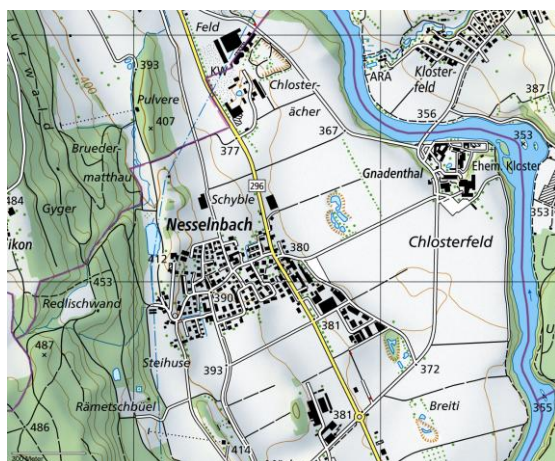
Siegriedkarte 1880



Landeskarte 1955

Bis 1955 umfasst der alte Dorfteil Nesselbach nur wenige Gebäude an der Niederwilerstrasse, am Kapellenweg und an der Landstrasse. Um die ehemalige Klosteranlage Gnadenthal bestehen bis 1955 neben dem heute denkmalgeschützten Geviert auch nur vereinzelte zusätzliche Gebäude. Insgesamt sind die baulichen Veränderungen zwischen 1880 und 1955 gering. 1955 sind in siedlungsnahen Umgebungsbereichen grossflächige Baumbestände um die Altbebauung vorhanden. In den Gruben in der Reussebene entstanden zusätzlich einzelne Gebäude, was auf den Kiesabbau schliessen lässt. Eine grössere Waldfläche im Gebiet Klosterhölzli ist 1955 verschwunden.

1880 ist der offene Dorfbach Nesselbach durchs gesamte bebaute Gebiet erkennbar, der aber nach der Geländekante östlich der Landstrasse flächig in die Ebene hinausläuft. Bereits 1955 erscheint er nicht mehr bzw. ist eingedolt.

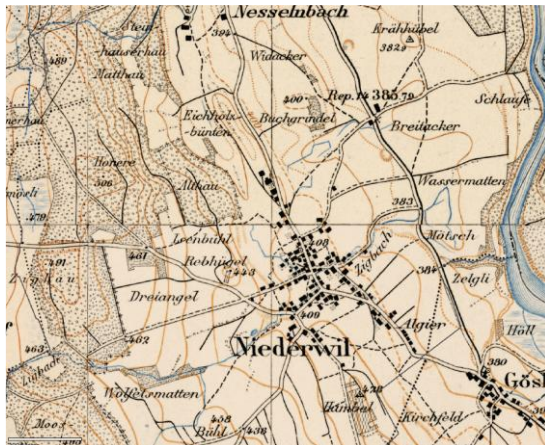


Landeskarte 2018

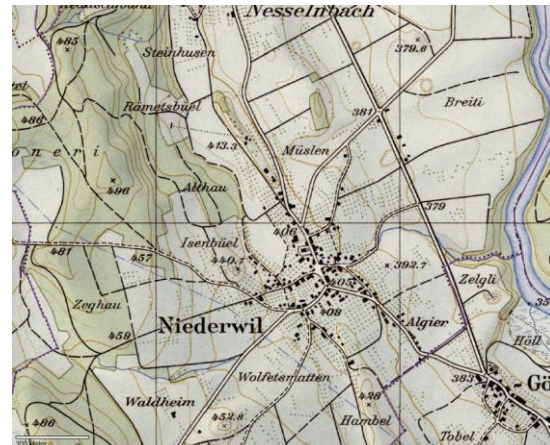
2018 erscheint Nesselbach mit einer flächigen Ausdehnung der Wohn- und Arbeitsgebiete. Die Altbaustrukturen sind fast vollständig eingekesselt und nur fragmentarisch erhalten. Gleichzeitig präsentiert sich das Siedlungsgebiet äusserst kompakt, was aber auch zu einigen „harten“ Übergängen ins Kulturland geführt hat.

Im Gnadenthal / Reusspark haben sich Neubauten nach Osten und Süden ausgedehnt, somit auch in die etwas höher gelegene Ebene „Chlosterfeld“.

Niederwil

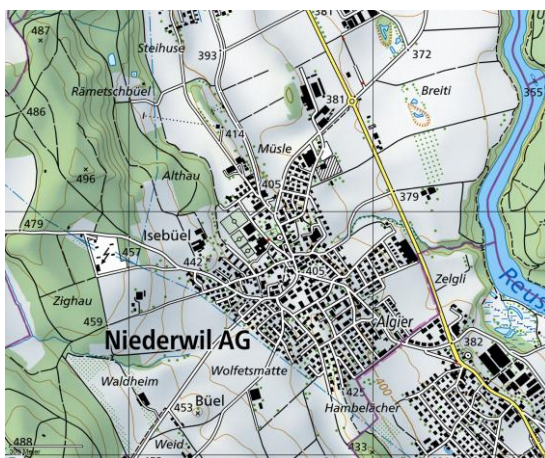


Siegriedkarte 1880



Landeskarte 1955

Bis 1955 umfasst der alte Dorfteil Niederwil primär die Altbaustrukturen entlang der Hauptstrassen und entlang der von diesen abzweigenden Nebenstrassen. In den siedlungsnahen Umgebungsbereichen sind grossflächige Baumbestände um die Altbebauung vorhanden. Insgesamt sind die baulichen Veränderungen zwischen 1880 und 1955 äusserst gering. Im offenen Landschaftsraum markant ist die sichtbare Begradigung der Landstrasse. 1880 ist der offene Riedmattbach und Ziegbach durch das bebaute Gebiet erkennbar. Bereits 1955 erscheinen diese Bäche nicht mehr bzw. sind eingedolt.



Landeskarte 2018

2018 erscheint Niederwil mit einer flächigen Ausdehnung der Wohngebiete in alle Richtung, mit Ausnahme des Bereiches um die heutige Schulanlage. Die Altbaustrukturen sind fast vollständig eingekesselt, erscheinen noch fragmentarisch als ortsbildprägende Elemente mit unterschiedlichen Typologien. Weiterum sichtbar und für das Ortsbild prägend ist weiterhin die denkmalgeschützte Pfarrkirche. Das Dorfzentrum weist in diesem Umfeld einen attraktiven Nutzungsmix mit Läden, Restaurants, Banken, öffentlichen Bauten auf.

Das Siedlungsgebiet präsentiert sich insgesamt äusserst kompakt mit Ausnahme der Ausläufer in Richtung Steindler und Geere. Den südöstlichen Siedlungsrand begleitet eine optisch markante Hochspannungsleitung. Insgesamt sind auch einige „harte“ Übergänge ins Kulturland entstanden. Landschaftlich prägend sind weiterhin die topografischen Besonderheiten mit der grossräumigen Ebene östlich der Landstrasse und den gegen Westen ansteigenden sanften Hanglagen, wo insbesondere Moränenhügel ein spezielles Merkmal darstellen.

4.1.2 Inventare (ISOS, IVS, ICOMOS, Archäologie)

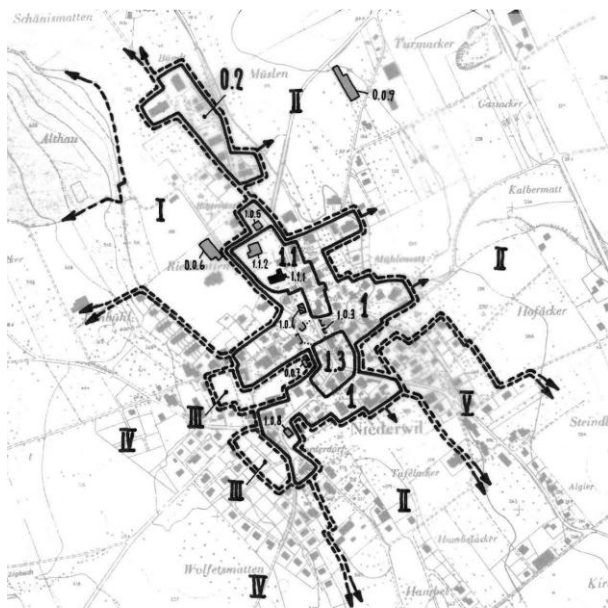
ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Aufnahme 1976) wird das Ortsbild von Niederwil lediglich als von lokaler Bedeutung eingestuft. Nesselbach ist im ISOS

nicht inventarisiert. In der Kategorie „Spezialfall“ wird die Klosteranlage Gnadenthal als regional bedeutend eingestuft. Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S1.5/1.1) sind nur die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung festgesetzt, die Ortsbilder von lokaler Bedeutung hingegen nicht.

Weil das historisch gewachsene Ortsbild ein wichtiger sicht- und erlebbare Teil der Geschichte einer Gemeinde und damit für die Identität und Unverwechselbarkeit eines Ortes zentral ist, werden die Inhalte des ISOS von lokaler Bedeutung nachfolgend ebenfalls dargelegt.

In **Niederwil** wird der alte Dorfteil im Gebiet Nr. 1 „Dorf“ zusammengefasst und mit dem **Erhaltungsziel B** (Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren) eingestuft, aber mit einer grossen Bedeutung für das Ortsbild bezeichnet. Innerhalb des Gebiets Nr. 1 sind die beiden Baugruppen 1.1 „Dorfkern“ und 1.3 „Bäuerliche Baugruppe im Dorf“ mit dem höchsten **Erhaltungsziel A** (Erhalten der Substanz, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen) vermerkt. Als Einzelobjekt Nr. 1.1.1 und mit dem Erhaltungsziel A ist die Pfarrkirche vermerkt, die heute ein kantonales Denkmalschutzobjekt ist. Der unverbaute Hang im Norden (I), der unverbaute Hang im Süden und Osten (II) sowie die Pufferzone (III) sind mit dem **Erhaltungsziel a** vermerkt (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen). Die Neubauzone im Westen (IV) und die Neubauzone gegen Südosten (V) sind mit dem **Erhaltungsziel b** (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) gekennzeichnet.



Beschrieb Ortsbild im ISOS:

Am Hang gelegenes Haufendorf mit dichter Bebauung entlang einem mehrfach sich verzweigenden Strassensystem (G1). Die Hauptbebauungsachse bildet die hangparallel verlaufende Dorfstrasse.

Die ursprüngliche Struktur ist trotz einigen Neubauten erhalten geblieben. Wesentliche Veränderungen sind in der nahen Umgebung festzustellen.

Quelle ISOS (Aufnahme 1976)

Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich gemäss ISOS:

- *Die ausgezeichnete Lagequalität des am Hang oberhalb der Reussebene gelegenen Ortes ist leider durch Neubauten in der nahen Umgebung beeinträchtigt.*
- *Gewisse räumliche Qualitäten durch die differenziert begrenzten Strassenraumbildungen.*
- *Gewisse arch. hist. Qualitäten durch die das Ortsbild prägende, weithin sichtbare Pfarrkirche (E 1.1.1) des 17. Jh.s, sowie regionaltypische Bauernhöfe und Wohnbauten des 18./19. Jh.s, deren Zusammenhang allerdings durch einige Neubauten gestört ist.*

Seit der Aufnahme des ISOS sind rund 50 Jahre vergangen. Seither wurden keine Änderungen am Inventar vorgenommen. Der Vergleich der Landeskarten von 1976 und 2018 zeigt, dass die Aussagen für den alten Dorfteil (Gebiet 1) nicht mehr im selben Umfang zutreffen. Um die Altbauten entstanden in verschiedenen Bereichen neuere Wohnüberbauungen. Auch der bereits

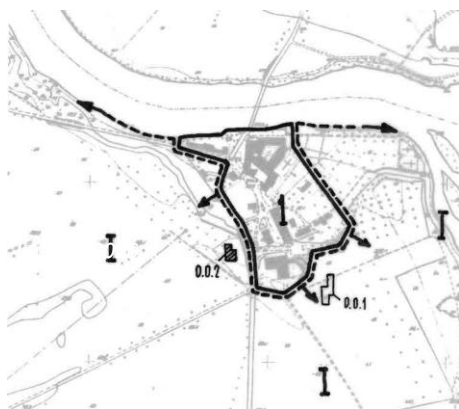
mit Neubauten durchgesetzte alte Dorfteile werden nach und nach durch Neubauten verdrängt. Hier gilt es in erster Linie ortsbaulich und architektonisch wertvolle Einzelobjekte zu erhalten. In Übrigen erfolgte die Bebauung seit 1976 in die Fläche hinaus überwiegend zusammengefasst in klar begrenzten Zonen.

Ein Blick auf den noch geltenden Bauzonenplan zeigt, dass die noch vorhandene Altbaustruktur wesentlich kleiner als die Dorfzone an sich ist. Die im nahen Umfeld entstandenen neueren Wohnbauten in der Dorfzone sind oft wesentlich grösser als die Altbauten.

Eine zentrale Massnahme aus der regionalen Entwicklungsstrategie (RES2040) ist unter anderem, *für die Ortskerne die nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen, um sie in ihren Funktionen (Versorgung, Ortsidentität) zu halten und wo nötig weiter zu entwickeln*. Auch gemäss REL Niederwil sollen die Standortattraktivität und die Identitäten erhalten bleiben, indem der Dorfkern Niederwil als attraktiver Ort des Aufenthalts und der Begegnung gestärkt werden, so dass ein attraktives Zentrum mit publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen bestehen bleibt und sich entwickeln kann. Ein attraktives Dorfzentrum mit Altbaustrukturen und publikumsorientierten Nutzungen bilden optimale Voraussetzungen zur Erreichung der angestrebten Ziele.

In dieser Revision der Nutzungsplanung wird die Dorfzone im Ortsteil Niederwil aufgeteilt in eine Dorfkernzone DK und in eine Dorfentwicklungszone DE. Die noch vorhandene Dorfzone ist wesentlich weiter gefasst als die noch vorhandenen Altbaustrukturen. Die Zone DK findet sich primär entlang der Hauptstrasse, wo die Erhaltung und qualitative Entwicklung des Dorfkerns mit den Altbauten und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung angestrebt wird. Die Zone DE wird demgegenüber in den Randbereichen ausgeschieden, wo in der Regel keine besonderen ortsbaulichen Zusammenhänge vorhanden sind und primär die Qualität der Einzelbauten im Vordergrund steht.

Im **Gnadenthal / Reusspark** sind alle im Zeitpunkt der Aufnahme des ISOS bestehenden Gebäude dem Gebiet Nr. 1 „Klosteranlage“ erfasst und mit dem **Erhaltungsziel A** (Erhalten der Substanz, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen) vermerkt. Auch die Umgebung ist mit dem **Erhaltungsziel a** vermerkt (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen).



Beschrieb im ISOS:

Ehemalige Klosteranlage in vorzüglicher Lage, im 13. Jh. gegründet. Ab 1396 Zisterzienserkloster, 1432 Klosterbrand, 1616 erneuter Brand. Grosse Schäden durch Religionskriege. 1841 aufgehoben. 1843 als Frauenkloster wieder hergestellt und 1871 endgültig aufgehoben. Seit 1894 dienen die Gebäude als Pflegeheim für Betagte und geistige Behinderte. Im Zeitpunkt der Aufnahme wurde ein Spitalneubau erreicht.

Quelle ISOS (Aufnahme 1976)

Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich gemäss ISOS:

- Klosteranlage mit besonderen Lagequalitäten durch die Situation an der Reuss, beeinträchtigt durch ein Einfamilienhaus und durch den grossvolumigen Spitalbau.
- Gewisse räumliche Qualitäten durch die Orientierung der Hauptfronten der Gebäude gegen die Strasse.
- Besondere arch. hist. Qualitäten als gut erhaltener Klosterkomplex, vorwiegend 17. Jh.

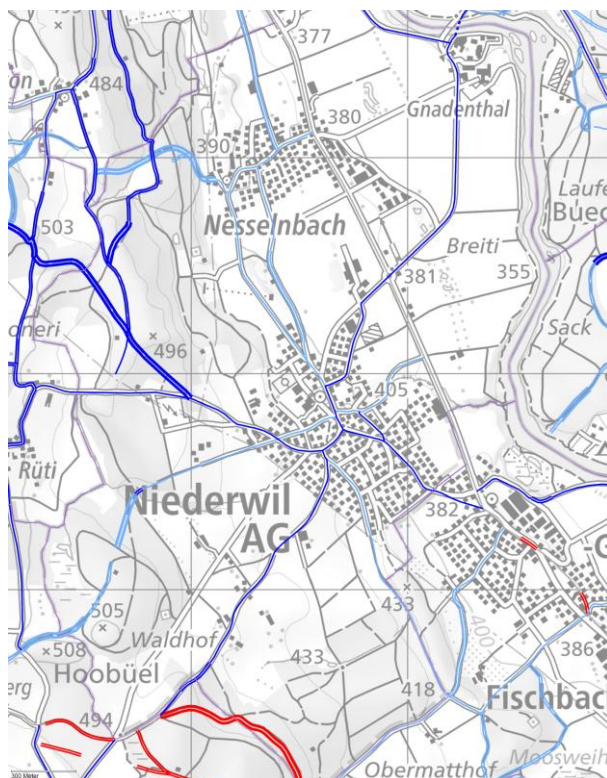
Seit der Aufnahme des ISOS sind in erster Linie die denkmalgeschützten Bauten sowie die Gebäude Nrn. 168 (Restaurant) und 183 (Ökonomiegebäude) erhalten geblieben. Bei allen übrigen Bauten hat sich eine starke Veränderung ergeben. Heute wird das Areal als „Reusspark Zentrum für Pflege und Betreuung“ genutzt. Für diese Zwecke entstanden auch diverse neuere Bauten.

Der noch geltende Bauzonenplan scheidet im nordwestlichen Bereich eine Dorfzone D sowie auf alle übrigen Flächen eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA aus. Die Dorfzone wird der vorhandenen speziellen Gebäudetypologie, insbesondere den denkmalgeschützten Bauten, zu wenig gerecht. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein. Um über das gesamte Areal eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräumen zu sichern und um in der Nutzung eine spezifisch auf die Bedürfnisse des Betriebes ausgelegte Öffnung zu erzielen, wird in dieser Revision der Nutzungsplanung eine eigene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR geschaffen.

Inventar der verkehrshistorischen Wege der Schweiz (IVS)

Historische Verkehrswege gelten gemäss § 23 KG und § 23 VKG als Kulturgüter. Kanton und Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege dieser Kulturgüter und nehmen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben auf diese Rücksicht (§ 25 KG). Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S1.5/1.2) sorgen die Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene und rechtssichere Umsetzung der Ziele der Ziele des IVS.

Kantonale Planungsgrundlagen: Die Nutzungsplanung ist insbesondere darauf auszurichten, historische Wege mit hoher vorhandener Substanz und / oder wichtige Wegbegleiter zu erhalten. Bei den Objekten „mit viel Substanz“ von nationaler und regionaler Bedeutung sowie „mit Substanz“ von nationaler Bedeutung ist in der Regel von einem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung auszugehen.



Gemäss den kantonalen Grundlagen ist das historische Wegnetz von Niederwil in seiner Grundstruktur sehr gut erhalten. Es enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz oder viel Substanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung (siehe Kartenbeilage).

IVS Inventar historischer Verkehrswege Aargau regional und lokal

- lokal, viel Substanz
- lokal, Substanz
- lokal, hist. Verlauf
- - lokal, hist. Verlauf beseitigt
- regional, viel Substanz
- regional, Substanz
- regional, hist. Verlauf
- - regional, hist. Verlauf beseitigt

IVS Inventar historischer Verkehrswege nationale Objekte

- national, viel Substanz
- national, Substanz
- national, hist. Verlauf

Quelle IVS / Agis-Daten

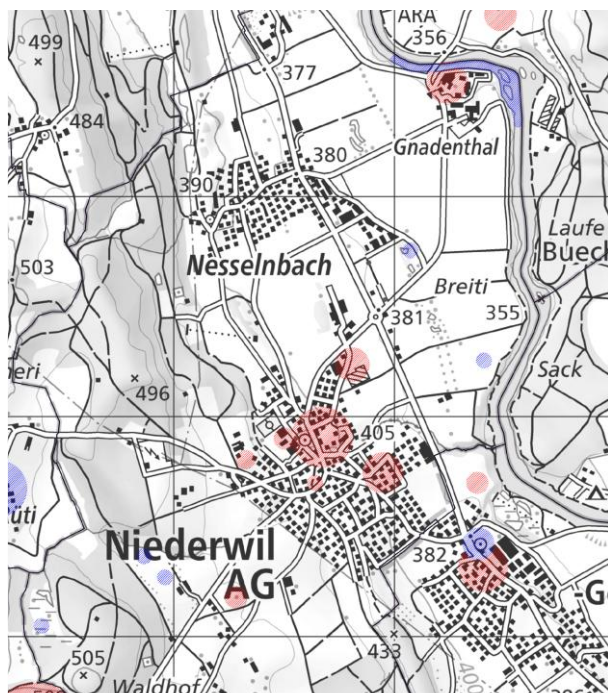
ICOMOS

Die von ICOMOS Suisse erstellte Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz gibt einen Überblick über die potenziell schutzwürdigen Gärten in der Schweiz und dient als Grundlage für vertiefende Inventare und Schutzmassnahmen. In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Niederwil sieben Objekte aufgelistet und kurz beschrieben:

- Die Objekte Nr. 1 / 5 betreffen den ehemaligen Klostersgarten und den Kirchhof der Kirche St. Martin im Umfeld kantonaler Denkmalobjekte.
- Die Objekte Nr. 2 / 3 betreffen noch vorhandene Bauernhausgärten an der Niederstrasse 21 (Dorfschür) und an der Niederwilerstrasse 9. Zudem sind auch die Objekte Nr. 6 / 10 als Bauernhausgärten bezeichnet. Allerdings ist das Objekt Nr. 6 lediglich mit Niederwilerstrasse bezeichnet und so örtlich nicht bestimmbar. Das Objekt Nr. 10 an der Niederwilerstrasse 10 ist nicht mehr vorhanden. Schliesslich betrifft das Objekt Nr. 7 einen Bürgergarten an der Hauptstrasse 11.

Im Fazit sind die Objekte mit Ausnahme der Nr. 1 und 5 zu wenig bedeutend, damit sich ein spezieller Schutz rechtfertigen würdigen. Zudem bestehen mit den neuen Bestimmungen der Zonen DK und D Möglichkeiten, um eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung zu sichern.

Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften



Richtplanbeschluss S1.5/4.1: Archäologische Hinterlassenschaften sind in der Online-Fundstellenkarte im agis-Portal dargestellt und von den Gemeinden bei der Interessenabwägung im Planungs- und Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

Aus Gründen der Leserbarkeit und der besten Weiterbearbeitung der Karteneinträge wird auf eine Darstellung im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 verzichtet.

Archäologische Fundstellen, Agis-Daten
Stand November 2025

4.1.3 Umsetzung Bauinventar, Objektschutz

Das Bauinventar des Kantons Aargau (ehemals „Kurzinventar“) umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und den Charakter und Substanz der Gebäude berücksichtigen.

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind hier zur Information aufgeführt. Sie sind nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung.

Die Umsetzung der Substanzschutzobjekte und der Kulturobjekte erfolgt gestützt auf das „Bauinventar Gemeinde Niederwil, Aktualisierung 2024“ der kantonalen Denkmalpflege.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Nr.	Bezeichnung	Strasse / Nr.
NIW001	Zisterzienserinnenkloster Gnadenthal	Reusspark, 5524 Nesselbach
NIW002	Röm.-kath. Pfarrkirche (1638)	Schulweg 4, 5524 Niederwil

Gebäude mit Substanzschutz / Kulturobjekte

Nr.	Bezeichnung	Rechtskräftige Nutzungsplanung	Bauinventar, 2024	Umsetzung in neuer NP
NIW901	Altes Gemeindehaus (1843), Hauptstrasse 8	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfkernzone
NIW902	Wohnhaus (um 1830 / 40) Nesselbachstrasse 1	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfkernzone
NIW903	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1820), Nesselbachstrasse 1	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfentwicklungszone
NIW904	Bäuerliches Wohnhaus (1824), Schänisweg 2a	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfentwicklungszone
NIW905	Wohnhaus mit Annex (1810), Schänisweg 4	Substanzschutz, Landwirtschaftsz.	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Landwirtschaftszone
NIW906	Ehem. Getreidemühle (1579) Mühleweg 2	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfentwicklungszone
NIW907	Wohnhaus (1868), Hauptstrasse 23	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfkernzone
NIW908	Gasthof Engel (um 1840), Gösslikerstrasse 4	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfentwicklungszone
NIW909	Bäuerlicher Vielzweckbau (ca. 18. Jh.), Alte Wohlerstrasse 1	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfentwicklungszone
NIW910	Wohnhaus (1830 / 34) und Scheune (19. Jh. / 1924), Hauptstrasse 24	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz (nur Wohnhaus) Dorfentwicklungszone
NIW911	Heiligkreuz-Kapelle (1957 / 58), Kapellenweg 10, Nesselbach	Substanzschutz, Dorfzone	Beibehaltung Inventarobjekt	Substanzschutz, Dorfentwicklungszone
NIW915	Klostertscheune (1907 / 08), 1923 / 33, Reusspark	Kein Schutz Zone OeBA	Neuaufnahme Inventarobjekt	Kein Schutz Zone OeBR
NIW913 / K05	Gedenkstein für Hans Gratwohl (1683)	Kulturobjekt / Gedenkstätte	Beibehaltung Inventarobjekt	Kulturobjekt / Gedenkstein
NIW914A / K33	Missionskreuz (19. Jh.), bei der Pfarrkirche	Kulturobjekt / Wegkreuz	Beibehaltung Inventarobjekt	Kulturobjekt / Wegkreuz
NIW914B / K21	Wegkreuz Emmetweg (1681)	Kulturobjekt / Wegkreuz	Beibehaltung Inventarobjekt	Kulturobjekt / Wegkreuz
NIW914C / K29	Wegkreuz Gösslikerstrasse (1776)	Kulturobjekt / Wegkreuz	Beibehaltung Inventarobjekt	Kulturobjekt / Wegkreuz
NIW914D / K31	Wegkreuz Nesselbachstrasse (um 1800)	Kulturobjekt / Wegkreuz	Beibehaltung Inventarobjekt	Kulturobjekt / Wegkreuz
NIW914E / K34	Dorfbrunnen mit Kreuz (1935)	Kulturobjekt	Beibehaltung Inventarobjekt	Kulturobjekt / Kreuz und Brunnen

Gebäude mit Volumenschutz

Im noch rechtskräftigen Bauzonenplan sind diverse Gebäude mit einem Volumenschutz belegt. Grundsätzlich müssen Volumenschutzgebäude bei Ersatz / Umbau / Sanierung im gleichen Volumen wieder aufgebaut werden bzw. erhalten bleiben. Dies soll städtebauliche markante Gebäude in ihrer Lage (z. B. Fassung einer Strasse) sichern. Grössere Volumenänderungen sind nicht möglich, teilweise aber Annexbauten realisierbar. Vorteilhaft ist, dass in gewissen Fällen vom Unterabstand zu bestehenden Strassen profitiert werden kann. Grundsätzlich wird die Ausscheidung von Gebäuden mit Volumenschutz eher zurückhaltend verwendet, da damit nicht zwangsläufig die gewünschte Qualität erreicht wird (Abbrüche werden gefördert bei gleichzeitigem Profitieren vom Unterabstand gegenüber Strassen). Gestützt auf diese Erwägungen und der Sichtung aller Objekte wurde entschieden, auf die Ausscheidung von Gebäuden mit Volumenschutz im Bauzonenplan zu verzichten.

4.1.4 Interessensabwägung

Im Areal [Gnadenthal / Reusspark](#) wird neu eine eigene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR geschaffen. In Ergänzung zum Umgebungsschutz des kantonalen Denkmalschutzobjektes „Zisterzienserinnenkloster Gnadenthal“, wird über das gesamte Areal die umfassende Erhaltung und Pflege der denkmalgeschützten Klosteranlage sowie eine besonders sorgfältige bauliche und aussenräumliche Entwicklung bezweckt. Alle Bauten und Anlagen erfordern einen respektvollen Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten und müssen sich besonders sorgfältig in den geschützten Natur- und Landschaftsraum der Reusslandschaft integrieren. Gegenüber der bisherigen Zone OeBA ergeben sich somit höhere Anforderungen an die Einpassung ins regional bedeutsame Ortsbild und in den offenen Landschaftsraum einer Landschaft von kantonalen Bedeutung, die auch Bestandteil des BLN-Objektes „Reusslandschaft“ ist. Die aus der Klosteranlage hervorgegangene Entstehung und die spätere bauliche Entwicklung für spezielle Nutzungen der Pflege und Betreuung führten zu einem Ort mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung, wofür ein ausserordentlich hohes öffentliches Interesse besteht. Den Zielen des ISOS kann zudem bestmöglich entsprochen werden, indem für wesentliche Ersatz- und Erweiterungsbauten die Volumenverteilung sowie die Erschliessung und Aussenraumkonzeption auf einem Wettbewerb oder Studienauftrag beruhen müssen.

Im kantonalen Richtplan sind nur die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung festgesetzt. Dennoch werden in einem [Ortsbild von lokaler Bedeutung](#), wie das Gebiet Nr. 1 „Dorf“ in Niederwil eingestuft ist, die Schutzziele des ISOS angemessen umgesetzt. Für die noch vorhandenen ortsbaulichen und typologischen Qualitäten wird eine geeignete Bauzonenzuteilung / -aufteilung gewählt, um mit erhöhten Anforderungen eine qualitätsvolle Einpassung ins Ortsbild zu sichern. In der BNO wird in der neuen Dorfkernzone DK unterschieden zwischen der Einordnung von Altbauten und von Neubauten. Somit besteht für Altbauten, die sich z.B. im Unterabstand von Strassen befinden, ein Anreiz zum Erhalt und zum Verzicht auf einen Abbruch. Durch die etwas weniger strengen Einpassungsbestimmungen in der Dorfentwicklungszone DE wird weiterhin ein angemessener Übergang zwischen den Altbaustrukturen und den Neubauquartieren gesichert. Hinsichtlich der insgesamt hohen Erhaltungsziele für die im ISOS enthaltenen Umgebungszonen und -richtungen ist festzustellen, dass sich hier infolge der Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte die Ausgangslage stark verändert hat. Durch die grossflächige Neubautätigkeiten sind die erhaltenswerten Landschaftsräume nach aussen hin verschoben worden.

Die gestützt auf das aktualisierte Bauinventar unter Schutz gestellten Gebäude tragen wesentlich zur Identitätsbildung und -erhaltung bei. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien zeigen die Vielfalt der Baukultur weiterhin gut auf. Die Beibehaltung der Bestimmung für die Gebäude mit Substanzschutz entspricht einer Regelung, die kantonsweit üblich ist. Andererseits werden

die Gebäude besser geschützt, insbesondere auch im Inneren. Die im aktualisierten Bauinventar enthaltenen Gebäude werden mit Ausnahme des Objektes NIW915 alle umgesetzt.

Das als klösterliches Ökonomiegebäude bezeichnete Objekt NIW915 wird nicht unter Schutz gestellt. Gemäss Würdigung im Bauinventar ist die Scheune aus ortsbaulicher sowie aus historischer Sicht ein wichtiges Element des baulichen Ensembles der ehemaligen Klosteranlage und seiner Nutzungsgeschichte. Die heute bestehende Scheune hat verschiedene bauliche Veränderungen in Form von Anbauten erfahren. Sie ist ein Ersatz eines Vorgängerbau an einer anderen Stelle. Dies zeigt, dass aus betrieblichen Bedürfnissen hervor gehende Anpassungen möglich sein müssen. Auch ist die ursprüngliche Funktion im Zusammenhang mit der Selbstversorgung des Klosters bzw. der Pflegeanstalt nicht mehr vorhanden, die Nutzung auch nicht mehr darauf ausgerichtet. Infolge der mittel- und langfristige Entwicklungsabsichten müssen alle Optionen offengehalten werden. Mit der Unterschutzstellung bleiben erhebliche Teile des Areals besetzt. Auch ist davon auszugehen, dass Einzonungen von Bauland nicht möglich sind. Insgesamt besteht an der aktuellen und ausbaufähigen Nutzung des Reussparks ein ausserordentliches hohes öffentliches Interesse.

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

In Niederwil stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität in einem landschaftlich attraktiven Umfeld, an gut erreichbarer Lage und in einer vielfach kleinteiligen baulichen Struktur. Eine massvolle Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen.

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Kapazitätsberechnung wird das "RIA-Prinzip" verwendet:

- Reservennutzung [R]: Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- Hochwertige Innenentwicklung [I]: Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- Aussenentwicklung [A]: Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

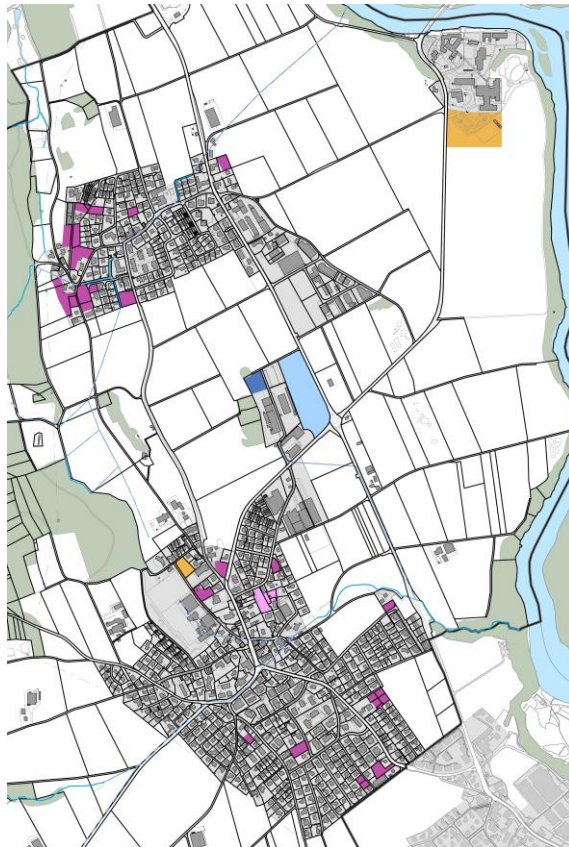
Niederwil ist im Raumkonzept Aargau als ländlicher Entwicklungsraum bezeichnet. Nach Richtplan S1.2 gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:*

Raumtyp	Mindestdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

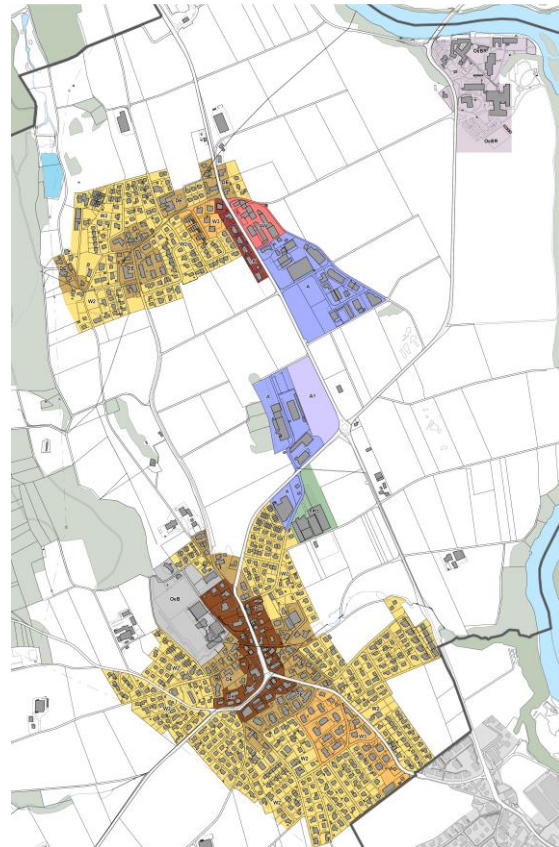
Niederwil erreicht bereits heute die geforderte Mindestdichte von 40 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen (vgl. Abschnitt 3.1 / Teil A), weshalb Richtplanbeschluss S1.2 Ziffer 2.2 gilt: *Gemeinden... ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.*

4.2.2 Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte

Im folgenden Situationsplan und in der zugehörigen Tabelle sind die überbauten und die unüberbauten Parzellen mit ihren Flächen gestützt auf das neue Bauzonenregime dargestellt:



Stand Erschliessung / unüberbaute Bauzonen



Entwurf Bauzonenplan; Grundnutzungen

	Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
DK	Dorfkernzone	4.27 ha	0.17 ha	4.44 ha
DE	Dorfentwicklungszone	9.77 ha	0.23 ha	10.00 ha
K	Kernzone	0.86 ha	0.00 ha	0.86 ha
W2	Wohnzone 2	36.73 ha	2.72 ha	39.45 ha
W3	Wohnzone 3	4.63 ha	0.16 ha	4.79 ha
AW	Arbeits- und Wohnzone	1.31 ha	0.00 ha	1.31 ha
A	Arbeitszone	8.98 ha	0.27 ha	9.25 ha
A1	Arbeitszone A1	0.00 ha	1.85 ha	1.85 ha
SPG	Spezialzone Gärtnerei	1.56 ha	0.00 ha	1.56 ha
OeB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4.05 ha	0.19 ha	4.24 ha
OeB-R	Zone für öffentliche Bauten und Anlage Reusspark	4.59 ha	1.59 ha	6.18 ha
	TOTAL	76.75 ha	7.18 ha	83.93 ha

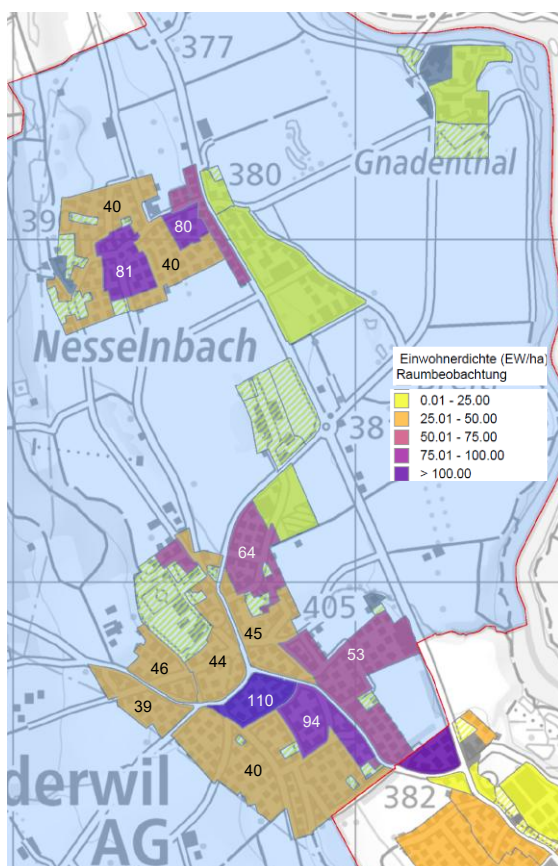
Zusammenfassung unüberbaute Flächen	
Unüberbaute Wohn- und Mischzone	3.28 ha
Unüberbaute Arbeitszonen	2.12 ha
Unüberbauten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.78 ha
TOTAL	7.18 ha

Gemäss den Vorgaben des Richtplans ist in Niederwil bei unüberbauten Flächen mit einer Einwohnerdichte von 60 E/ha zu rechnen. Diese Dichteannahme ist trotz des dörflichen Charakters bei Neubauten in der Regel ohne Weiteres erreichbar, da sich die unüberbauten Bauzonen weitgehend in gestaltungsplanpflichtigen Arealen befinden.

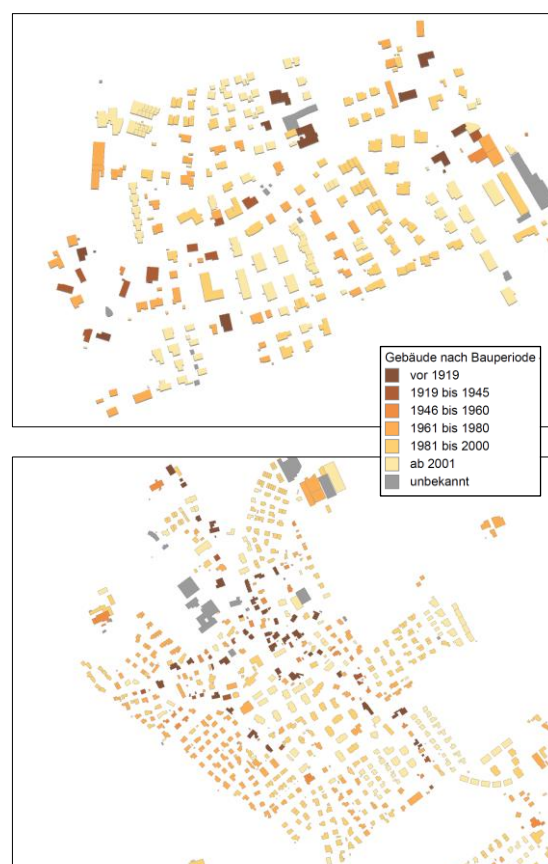
	Bauzonen	unüberbaut	E/ha	Einwohner
DK	Dorfkernzone	0.17 ha	60	10 E
DE	Dorfentwicklungszone	0.23 ha	60	14 E
KE	Kernzone	0.00 ha	60	0 E
W2	Wohnzone 2	2.72 ha	60	163 E
W3	Wohnzone 3	0.16 ha	60	10 E
	TOTAL	3.28 ha		197 E

Die aktuellen Einwohnerdichten (vgl. Plan Seite 33) zeigen, dass die im kantonalen Richtplan geforderte Einwohnerdichte von 40 E/ha bereits in allen Bauzonen erreicht wird.

Trotzdem besteht ein theoretisches Verdichtungspotenzial. Auf der Seite 34 wurde abgeschätzt, was in der konkreten örtlichen Situation realisierbar ist. Die aktuelle Planungs- und Bautätigkeit zeigt, dass eine kontinuierliche Entwicklung der Einwohnerzahl nach oben zu erwarten ist und zwar auch auf den als überbaut geltenden Flächen.



Einwohnerdichte,
Quelle: Abteilung für Raumentwicklung



Bauperiode der Gebäude,
Quelle: Abteilung für Raumentwicklung

Der Parameter Bauperiode gibt weitere Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Niederwil finden sich, mit Ausnahme der Altbaustrukturen, nur wenige vor 1960 erstellte Bauten. Demgegenüber ist der Anteil der nach 1980 erstellten Gebäude ausserordentlich gross. In diesen neueren Gebäuden dürfte sich kaum ein realistisches Potenzial zur Steigerung der Einwohnerzahlen geben.

Die nähere Betrachtung im Siedlungsgebiet zeigt, dass im IST-Zustand verschiedene Innenentwicklungspotenziale bestehen. Diese lassen sich wie folgt kategorisieren:

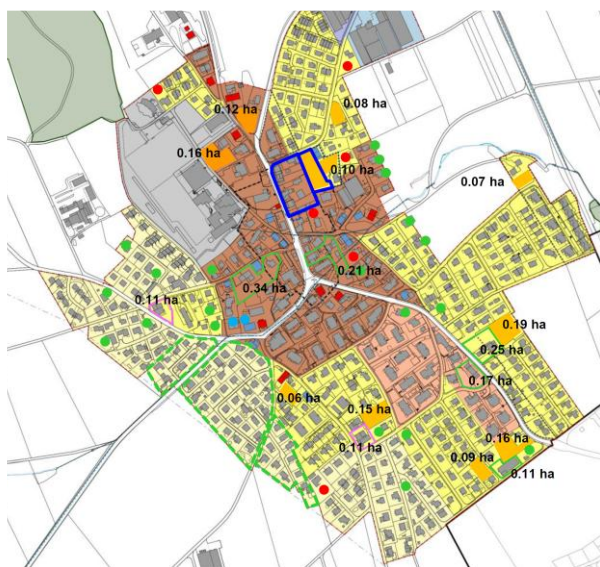
- Umnutzungen (Vielzweckbauten, unternutzte Areale)
- Mögliche Gebäude auf Restflächen unter Einhaltung der zonengemässen Grenzabstände
- Nachverdichtung auf Parzellen mit mehr als 800 m² Landfläche; EFH auf grossen Parzellen
- Leerstehende Volumen mit Innenausbaumöglichkeiten
- Innenentwicklung in älteren Einfamilienhausquartieren; Ersatzbauten, Aufstockungen usw.
- Potenzial Gestaltungsplan Hubelstrasse mit konkretem Richtprojekt



Einwohnerpotenzial	
W2 unüberbaut	1.56 ha x 50 E/ha = 78 E
D unüberbaut	0.13 ha x 60 E/ha = 8 E
W2 Umnutzung	0.28 ha x 50 E/ha = 14 E
D Umnutzung	0.16 ha x 70 E/ha = 11 E
Gebäude auf «Restflächen»	4 x 3 = 12 E
Nachverdichtung (> 800 m ²)	11 x 2 = 22 E
Leerstehende Volumen	5 x 3 = 15 E
Total 160 Einwohner	



Innenentwicklungspotenzial Nesselbach
74 Einwohner + 50 Einwohner Zone AW Landstrasse Ost + 20 Einwohner Dorfschür



Einwohnerpotenzial	
W2 unüberbaut	0.90 ha x 50 E/ha = 45 E
D unüberbaut	0.28 ha x 60 E/ha = 17 E
D Umnutzung	0.55 ha x 90 E/ha = 50 E
W3 Umnutzung	0.17 ha x 70 E/ha = 12 E
W2 Umnutzung	0.58 ha x 50 E/ha = 29 E
Gebäude auf «Restflächen»	6 x 3 = 18 E
Nachverdichtung (> 800 m ²)	20 x 2 = 40 E
Leerstehende Volumen	2 x 3 = 6 E
Innenentwicklung Altquartiere	20 x 1 = 20 E
Gestaltungsplan Hubelstrasse	
- D 3'250 m ² Wohnen	65 E
- W2 1'050 m ² Wohnen	21 E
Total 323 Einwohner	



Innenentwicklungspotenzial Niederwil
261 Einwohner

Zusammenfassung

Potenzial Reservenutzung [R]

Unüberbaute Wohn- und Mischzone	3.28 ha
Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzone	
Potenzial weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	
Total	<u>197 E</u>

Potenzial Innenentwicklung [I]

Nesselnbach	144 E
Niederwil	261 E
Zusätzliches Potenzial:	<u>405 E</u>

Ausgangswerte

Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2024:	3'032 E
Kantonale Prognose (bis 2040):	3'110 E
Prognosewert REL Niederwil innerhalb von 15 Jahren	3'500 E

Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2040	(3'032 + 197 + 405)	<u>Gesamttotal 3'634 E</u>
----------------------------------	---------------------	----------------------------

Ermittlung Einwohnerdichte

ca. 50 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen	
3'584 E / 60.85 ha ergibt	<u>58.9 E/ha</u>

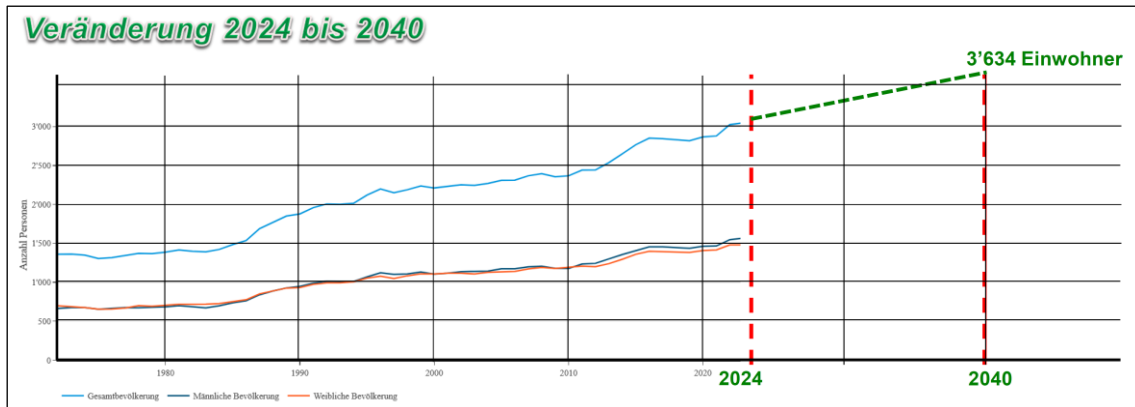
Fazit

Die aktuelle Bevölkerungszahl per Ende 2024 liegt nur um 78 Einwohner unterhalb des kantonalen Prognosewertes von 3'110 Einwohnern. Die kantonale Prognose wird aufgrund der aktuellen Bautätigkeiten bald erreicht. Das rechnerisch ermittelte Einwohnerpotenzial von 3'634 liegt um rund 500 Einwohner über der kantonalen Prognose von 3'110 Einwohner. Dies ist primär auf den enormen Wachstumssprung in den Jahren 2012 bis 2017 zurückzuführen, wo die Einwohnerzahl und rund 500 angewachsen ist. Die kantonale Prognose steht heute im krassen Widerspruch zur tatsächlichen Entwicklung und zum vorhandenen Potenzial.

Aus der Nutzung der unüberbauten Flächen ergibt sich ein Potenzial von 197 Einwohnern. Davon befindet sich rund die Hälfte in Nesselnbach mit den grössten Bauzonenreserven am Eggühelweg und am Schänisweg. Das ermittelte Innenentwicklungspotenzial umfasst 405 zusätzliche Einwohnende, davon 144 in Nesselbach und 261 in Niederwil. Die Annahmen beruhen auf den im Detail analysierten, bestehenden Reserven und den daraus abgeleiteten Potenzialen. Die örtliche Verteilung ist auf Seite 34 ersichtlich.

Im weitgehend neueren Bestand der Wohnzonen W2 muss mit der Alterung der Bewohner von einer Abnahme der Einwohnerzahl ausgegangen werden (u.a. auch mit Auszug Kinder / Jugendliche). Das errechnete Potenzial dürfte sich somit nicht vollständig erreichen lassen. Jedoch kann der Prognosewert gemäss REL Niederwil von 3'500 Einwohnern ohne weitere Einzonungen mit dem vorhandenen Potenzial abgedeckt werden.

Die aktuelle Wohnbautätigkeit geht in die Richtung von verdichteten Wohnbauformen mit kleineren bis mittelgrossen Wohnungen, wodurch der demografischen Entwicklung (kleinere Haushalte, zunehmender Anteil Personen im Rentenalter) gut Rechnung getragen wird. Momentan findet mit dem abgeflachten Wachstum eine Konsolidierung gegenüber dem Wachstumsschub in den Jahren 2012 bis 2017 statt. Die Potenziale verteilen sich auch auf diverse Areale mittleren und kleineren Umfangs. Einzonungen sind, mit Ausnahme überbauter Liegenschaften im Sinne des kantonalen Richtplanes S1.2/3.5, keine vorgesehen. Mit den vorhandenen und der zukünftigen Einwohnerdichten werden die Zielvorgaben des kantonalen Richtplanes erreicht.



Fazit aus der Analyse des Innentwicklungspotenzials

- 3'500 Einwohner scheinen realistisch erreichbar.
- Die Einwohnerzahl allein soll nicht im Vordergrund stehen, sondern die Qualitäten.
- Bezüglich der Infrastruktur sind noch genügend Reserven bei den Werkleitungen vorhanden, beim Schulraum ist eine genauere Betrachtung nötig.
- Einwohnerrelevante Umzonungen drängen sich für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung nicht auf, sind aber auf längere Sicht (10 - 15 J.) vereinzelt mit der Zone WA berücksichtigt.
- Aufzonungen sind nur mit der W1 in die W2 vorgesehen. Eher sollen Anreize für eine Innenverdichtung im bestehenden Zonenregime geschaffen werden.

4.3 Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen

4.3.1 Allgemeine Hinweise

Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist auf den Ebenen Bund, Kanton und Gemeinden hierarchisch mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten aufgebaut. Verallgemeinert dargestellt setzt sich dieses wie folgt zusammen:

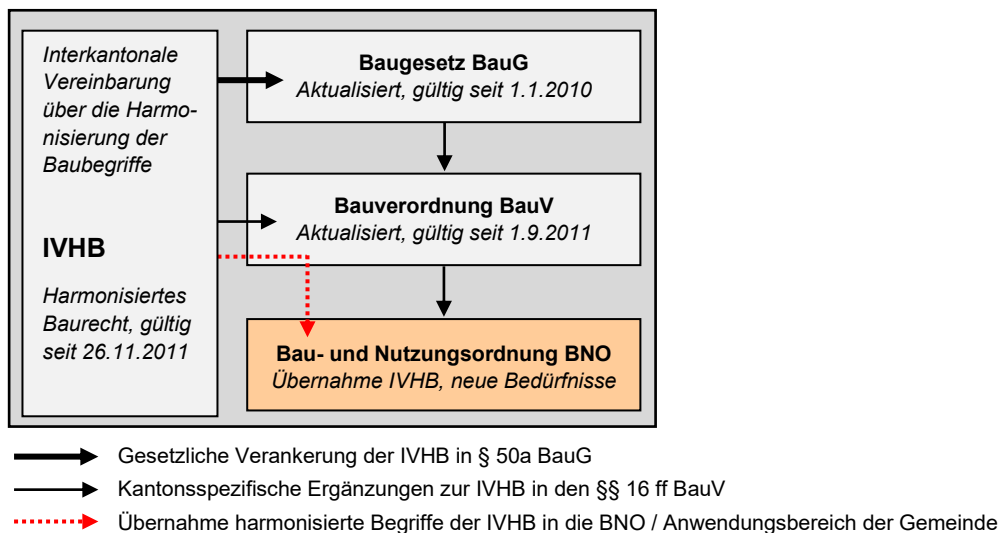
1. Wichtigste gesetzliche Grundlagen a. eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) / eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) b. kant. Baugesetz (BauG) / kant. Bauverordnung (BauV) c. Allgemeine Nutzungsplanung: Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO d. Sondernutzungsplanung: Erschliessungspläne, Gestaltungspläne	Verbindliche Unterlagen
2. Wichtigste Richtpläne a. Sachpläne des Bundes; z.B. FFF / SIL b. Kantonaler Richtplan Aargau / Raumkonzept Aargau c. Regionale Sachpläne d. Kommunale Richtpläne; z.B. Entwicklungsrichtpläne, Masterpläne	Behördenanweisende Unterlagen
3. Grundlagen und Konzepte a. Leitbilder, Strategien b. Entwicklungskonzepte, sachbezogene Konzepte c. sachbezogene Grundlagen / Inventare; z.B. ISOS, Kurzinventar, Landschaftsinventar	Beizuziehen - nicht direkt verbindlich

In der neuen BNO Niederwil wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet.

Bisherige / neue BNO Niederwil, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:

Bisherige BNO Niederwil	→ Anhang 3 BauV
Neue BNO Niederwil	→ §§ 16 bis 31 BauV, Anhang 1 + 2 BauV

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bilden die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Die total 30 IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer (Ziffer 8.2). Anstelle der Geschossflächenziffer gilt die Ausnützungsziffer AZ nach bisherigem Recht (Definition gemäss § 32 BauV).

Begriffe IVHB	Bisheriges Recht	Neues Recht	Kommunales Recht	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
1. Terrain		IVHB / BauG / BauV			
1.1 massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain § 13 ABauV	IVHB 1.1 abschliessend		Keiner	Abweichendes massgebendes Terrain
2. Gebäude					
2.1 Gebäude	Gebäude, Teil von Bauten § 6 BauG	IVHB 2.1 abschliessend		Keiner	Keine
2.2 Kleinbauten	Klein- und Anbauten § 18 ABauV	§ 19 BauV: Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand		Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.3 Anbauten	Klein- und Anbauten § 18 ABauV			Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.4 Unterirdische Bauten	-	§ 20 BauV: Grenzabstand		Keiner	Grenzabstand
2.5 Unterniveaubauten	Tiefbauten § 18a ABauV	§ 20 BauV: zulässiges Mass f. Grenzabstand		Keiner	Grenzabstand
3. Gebäudeteile					
3.1 Fassadenflucht	-	IVHB 3.1 abschliessend		Keiner	Keine
3.2 Fassadenlinie	-	IVHB 3.2 abschliessend		Keiner	Keine
3.3 Projizierte Fassadenlinie	-	IVHB 3.3 abschliessend		Keiner	Keine
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	untergeordnete Gebäudeteile § 2 ABauV	§ 21 BauV: zulässige Masse a und b		Keiner	Keine
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	IVHB 3.5		Keiner	Möglich sind Tiefe (a), Breite (b)
4. Längenbegriffe, -masse					
4.1 Gebäudelänge	Gebäudelänge § 11 ABauV	IVHB 4.1 abschliessend		Anwendung möglich	Anwendung möglich
4.2 Gebäudebreite	-	IVHB 4.2 abschliessend		Anwendung möglich	Anwendung möglich
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse					
5.1 Gesamthöhe	entspr. teilw. Firsthöhe § 12 ABauV	IVHB 5.1 abschliessend		vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG
5.2 Fassadenhöhe	entspr. teilw. Gebäudehöhe § 12 ABauV	IVHB 5.2 abschliessend		vgl. § 49 BauG	vgl. § 49 BauG
5.3 Kniestockhöhe	Kniestockhöhe § 16 ABauV	IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3		Keiner	Höhenmass abweichend festlegbar
5.4 Lichte Höhe	Lichte Höhe / Geschosshöhe §§ 9 / 14 ABauV	IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO		In der Regel nötig (Wohnhygiene)	Lichte Geschosshöhe festlegbar
6. Geschosse					
6.1 Vollgeschoss	Vollgeschosse § 14 ABauV	§ 22 BauV: Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass		vgl. § 49 BauG	Höhenmass Voll- und Attikageschosse
6.2 Untergeschosse	Untergeschosse §§ 14 / 15 ABauV	§ 23 BauV: Durchschnittsmass b		Keiner	Keine
6.3 Dachgeschosse	Dachgeschosse §§ 14 / 16 ABauV	§ 24 BauV: präzisiert, anlehnend bisheriges Recht		Keiner	Kniestockhöhe, Mass Dachdurchbrüche
6.4 Attikageschosse	Attikageschosse § 16a ABauV	§ 25 BauV: zulässige Masse der Zurücksetzung		Keiner	Keine
7. Abstände und -bereiche					
7.1 Grenzabstand	Grenzabstand § 17 ABauV	§ 26 BauV: Grosser Grenzabstand		Abstand nötig, vgl. § 47 BauG	Grosser Grenzabstand
7.2 Gebäudeabstand	Gebäudeabstand § 20 ABauV	§ 27 BauV: präzisiert (Abstand intern)		Keiner	Abstand auf gleichem Grundstück
7.3 Baulinien	Baulinien § 1b ABauV	§ 30 BauV: besondere Baulinien (für SNP)		Keiner	Keine
7.4 Baubereiche	-	IVHB 7.4 abschliessend		Keiner	Keine
8. Nutzungsziffern					
8.1 Anrech. Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche § 9 ABauV	IVHB 8.1 abschliessend		Keiner	Keine
8.2 Geschossflächenziffer	Ausnützungsziffer § 9 ABauV	§ 32 BauV: Ausnützungsziffer belassen		Aufnahme Ausnützungsziffer AZ wie bisher möglich	
8.3 Baumassenziffer	Baumassenziffer § 10 ABauV	§ 31 BauV: offener Gebäudeteil		Keiner	Keine
8.4 Überbauungsziffer	-	IVHB 8.4 abschliessend		Festlegung Ziffer möglich	Keine
8.5 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer § 10 ABauV	IVHB 8.5 abschliessend		Festlegung Ziffer möglich	Keine

Einstufung Kommunalen Handlungsbedarf

Keine Definitionen in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unverändert anwendbar.

Wortlaut in BauV, „wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen“. In der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.

Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 8.4, 8.5)

Von den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Mass in der BNO festgelegt werden (§ 49 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

Gemeindeeigene, vom kantonalen Recht abweichende Definitionsmöglichkeiten sind nur dort zulässig, wo in der BauV der Wortlaut „**wenn Gemeinde nichts anderes festlegt**“ vorkommt:

- § 20 Abs. 2 BauV: Unterniveau- / unterirdische Bauten; Grenzabstand von wenigstens 50 cm
- § 22 Abs. 2 BauV: Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe nicht anderweitig begrenzt wird, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehaltlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.
- § 23 Abs. 2 BauV: Untergeschosse, Abgrabungen auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge
- § 24 Abs. 3 BauV: Mansarden- / Tonnendächer müssen ausdrücklich zugelassen werden
- § 27 Abs. 2 BauV: Gebäudeabstand, auf dem gleichen Grundstück, Reduktion oder Aufhebung, wenn ...
- § 28 Abs. 1 BauV: Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1.80 m; an die, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden
- § 29 Abs. 1 BauV: Abstand zum Kulturland; für Gebäude zonengemässer (kleiner) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) / für Stützmauern und Einfriedigungen 60 cm
- § 39 Abs. 1 BauV: Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.
- § 39 Abs. 4 BauV: Arealüberbauungen dürfen in den erwähnten Punkten von der Regelbauweise abweichen.

Ein **Spezialfall** stellt § 24 Abs. 1^{bis} BauV in Kombination mit § 63 Abs. 3 BauV (Übergangsrecht) dar. Nach einer Revision der Nutzungsplanung sind **Dachdurchbrüche** auf einem Geschoss bis zu 2/3 der Fassadenlänge zulässig, aber nur ausserhalb von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben aber weiterhin vorbehalten.

Mit der **Revision der BauV**, welche am 1. November 2021 in Kraft trat, wurden ausserdem folgende Bestimmungen in die BauV aufgenommen, die unmittelbar Auswirkungen auf die BNO haben:

- § 15b BauV: Abschliessende Definition Wohnanteil; Verhältnis aGF zu aGSF
- § 15c BauV: Abschliessende Definition nicht störend, mässig störend, stark störend
- § 15d BauV: Verkaufsfläche; abschliessende Definition der Nettoladenfläche
- § 15e BauV: Einordnung von Bauten und Anlagen (Beurteilungskriterien Gemeinderat)
- § 17a BauV: Hang; Neigung von mehr als 10% gegenüber dem massgebenden Terrain
- § 21a BauV: Nichtanrechnung an die Fassadenhöhe
- § 36a BauV: Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
- § 36b BauV: Vogelfreundliches Bauen mit Glas
- § 36c BauV: Schutz vor Hochwasser, insbesondere Oberflächenabfluss
- § 43a BauV: Autoarmes Wohnen in Verbindung mit Mobilitätskonzept

4.3.2 Analyse bisherige Grundmasse in BNO Niederwil

Im bisherigen § 12 BNO findet sich eine übliche, insgesamt eher überdurchschnittliche Regungsdichte mit zonenspezifischen differenzierten Grundmassen für die jeweiligen Bauzonen. Aus der Analyse der Masse im Generellen und im jeweiligen örtlichen Kontext (Verhältnis zur Altbebauung, Auswirkungen am Hang) geht folgendes hervor:

- Die **Ausnützungsziffer** bewegt sich für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum in einer üblichen Spannweite von 0.40 (W1) bis 0.55 (W3) bzw. 0.60 (D). In der Analyse wurde festgestellt, dass sich in der Dorfzone D gegenüber dem Altbaubestand oft deutlich höhere Dichten realisiert worden sind. Trotzdem wird in Abwägung der Interessen (haushälterische Bodennutzung, teils problematische Einpassung) die Ausnützungsziffer grundsätzlich im bestehenden Ausmass beibehalten. Auf unterschiedlich hohe Ausnützungsziffer (bestehende Dorfzone: 0.60 für reine Wohnbauten, 0.80 für Laden- und Gewerbebauten) soll verzichtet werden, dafür in der neuen Dorfkernzone DK gar keine Ausnützungsziffer mehr definiert. Die bauliche Dichte muss sich hier aus der angemessenen Einpassung in den örtlichen Kontext ergeben. In der Dorfentwicklungszone DZ (0.6) und in der Kernzone (0.7) wird eine etwas höhere Ausnützungsziffer festgelegt, die sich an der bisherigen AZ der alten Dorfzone (0.6) orientiert und die in der neuen Kernzone (0.7) in Nesselbach situationsgerechte Reaktionen auf die Lärmimmissionen ermöglichen soll.
- Die **Höhen** von Gebäuden sind in allen bisherigen Zonen (W1, W2, W3, D, Gl, A1) nur über die Anzahl Vollgeschosse definiert. Bei Gebäuden mit grosser Gebäudebreite oder am Hang sind so unter Umständen ausserordentlich grosse Dachgeschosse möglich. In den Zonen Gl und A1 sind zusätzlich Gebäudehöhen festgelegt. Speziell in den Zonen Gl und A1 sind Vollgeschoss-Zahlen kein geeignetes Mass zur Definition der Höhen, da es hier primär um das sichtbare Volumen geht und je nach Nutzung unterschiedliche Ansprüche an die Raumhöhen bestehen. Deshalb wird in diesen Zonen keine Vollgeschosszahl mehr definiert. In den neuen Zonen DK / DE mit Altbaubestand und erhöhten Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild wird die Vollgeschosszahl neu als Richtmass definiert. Neu wird in allen Bauzonen (ausgenommen OeB, OeB-R) eine Gesamthöhe definiert, wodurch das gesamte Volumen eines Gebäudes erfasst wird.
Intensiv diskutiert wurde, ob anstelle der Vollgeschosszahl eine Fassadenhöhe eingeführt werden soll. Die Definition der IVHB ist jedoch sehr offen formuliert, weshalb bei einer Einführung der Fassadenhöhe oft eigene Regelungen in den BNOs der Gemeinden formuliert

werden, die kompliziert sind. Bei der Fassadenhöhe gemäss IVHB kann sich je nach Ausrichtung von Dächern ein anderes Mass ergeben.

Hinsichtlich der Untergeschosse ergibt sich eine Flexibilisierung im Sinne der Grundeigentümer (Durchschnittsmass von 0.8 m).

- Die **Abstände** verlangen einen kleinen und grossen Grenzabstand, was im Grundsatz beibehalten wird, um auf wenigstens einer Wohnseite einen etwas grösseren Freiraum zu sichern. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht mehr zur Anwendung. Die kantonale Bauverordnung sieht diesbezüglich keine Definition vor. Die kommunale Definition ist oft mit einem gewissen Interpretationsspielraum behaftet. § 32 aBNO schafft Anreize für seitlich gestaffelte Gebäude, was hinsichtlich einer genügenden Einpassung oft im Widerspruch steht.
- Die **Gebäudelängen** mit einer Spannweite von 20 m (W1) bis 30 m (W3) können je nach Situation sehr einschränkend wirken, vor allem unter dem notwendigen Einbezug von Anbauten.

Fazit: In den Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen bietet sich eine Kombination aus Vollgeschoss-Zahl und Gesamthöhe an. In den reinen Gewerbebezonen ist die alleinige Definition mittels Gesamthöhe zielführender. Bei der Bestimmung der neuen Masse an sich wurde darauf geachtet, bestehende Gebäude nicht ins Unrecht zu versetzen.

Im Rahmen der Beratung wurde intensiv darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer** aufgehoben oder beibehalten werden soll. In der Auslegeordnung wurden folgende Aspekte einander gegenübergestellt:

Was spricht für die Ausnützungsziffer?

- Klare Massvorgaben, einfacher Vollzug führen zu
 - . gleicher Behandlung (keine Interpretationen)
 - . zielgerichteter Dichte (Varianten: zurückhaltende, angemessene, maximale Dichte)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen nötig, z.B.
 - . kann - wo als zweckmässig erachtet - der grosse Grenzabstand weggelassen werden
 - . ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung erforderlich, welche nur im Rahmen des Ermessens beurteilt werden kann (damit ist eine einfachere Sicherstellung der Siedlungsqualität bzw. der Siedlungsstruktur möglich)
- Vergleich mit anderen Gemeinden, da Ausnützungsziffer länger / verbreitet angewendet wird
- Realistische Preiserwartungen von Bauland.

Was spricht gegen die Ausnützungsziffer?

- Anstelle von Mengenvorgaben kann sich die bauliche Dichte aus der situationsgerechten Einpassung in die örtliche Situation ergeben (Qualität tritt in den Vordergrund, allerdings fehlt in der einzelfallweisen Behandlung von Baugesuchen sehr oft eine Gesamtschau)
- Zufällig entstandene Parzellengrössen und -formen treten in den Hintergrund (so ergeben sich z.B. die zulässigen Volumen aus der Einpassung in die Siedlungsstruktur)
- Haushälterische Bodennutzung der Baulandflächen wird tendenziell eher erreicht (v.a. in Gebieten mit hoher „Baudynamik“ streben Bauherren / Investoren nach einer möglichst hohen Dichte bzw. Gewinnmaximierung, was jedoch zu Lasten der Qualitäten gehen kann).

Falls die AZ aufgehoben wird, wären verschiedene Alternativ- oder Ersatzbestimmungen, allenfalls auch andere Massbestimmungen erforderlich. Folgende Gründe führten zur Beibehaltung:

- Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an zusätzliches Ermessen gebunden ist.

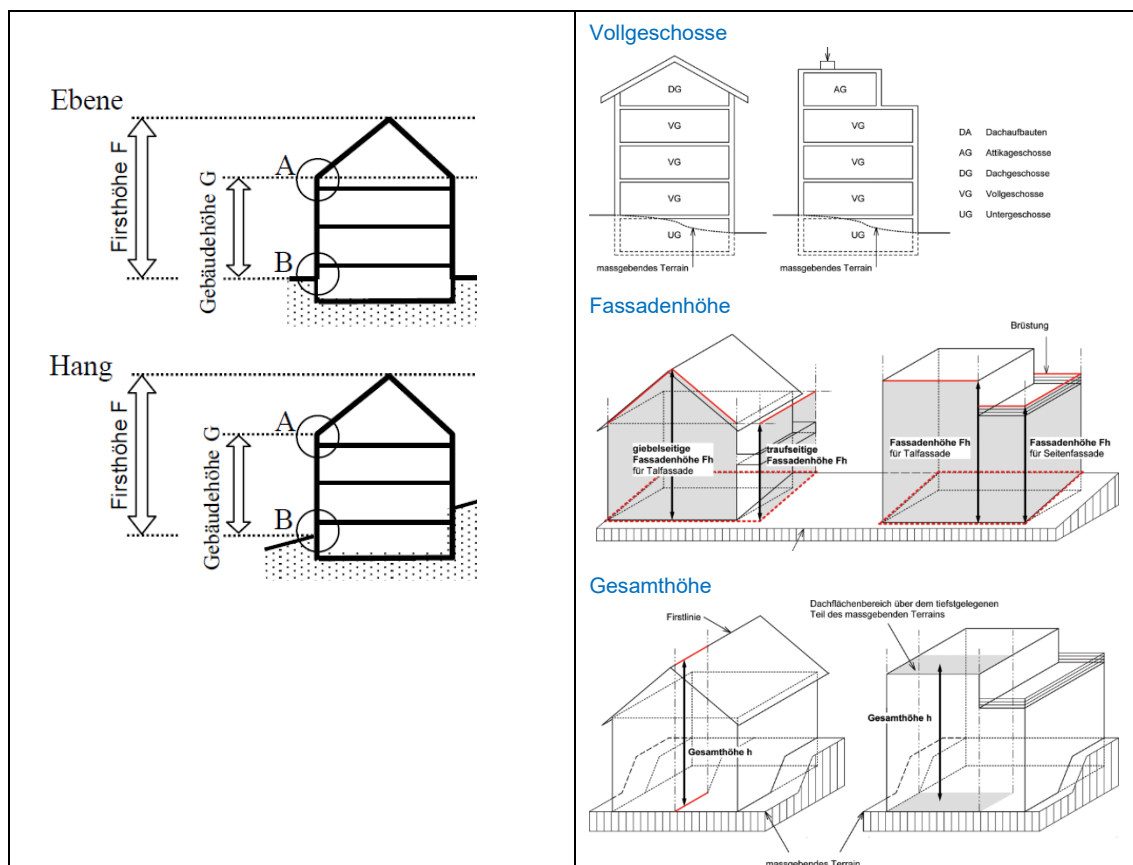
Zusammenfassend besteht in Niederwil das Bestreben nach vergleichbaren Massweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels etwas höheren qualitativen Anforderungen.

4.3.3 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Niederwil

Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Vollgeschosszahl, teilweise über die Gebäudehöhe, definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie bzw. am Hauptgeschoss (mit der Vollgeschosszahl) erfasst wird.



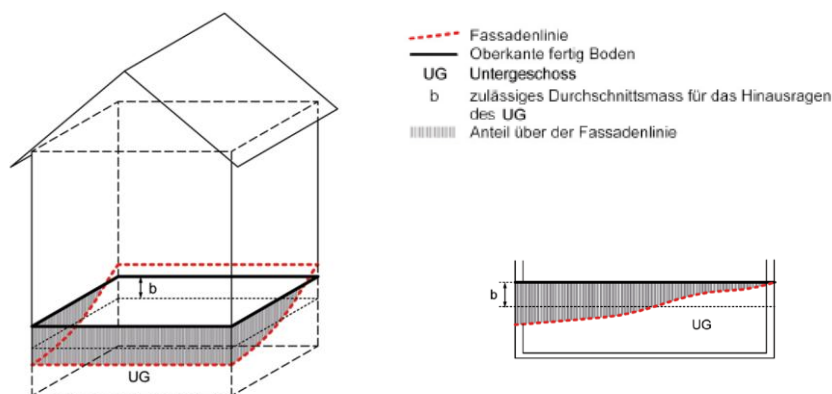
Höhenmasse: Noch bestehendes Recht; Skizzen BNR

Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe wird verzichtet. Das Ziel besteht somit primär darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus mehr Flexibilität zu erreichen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken.

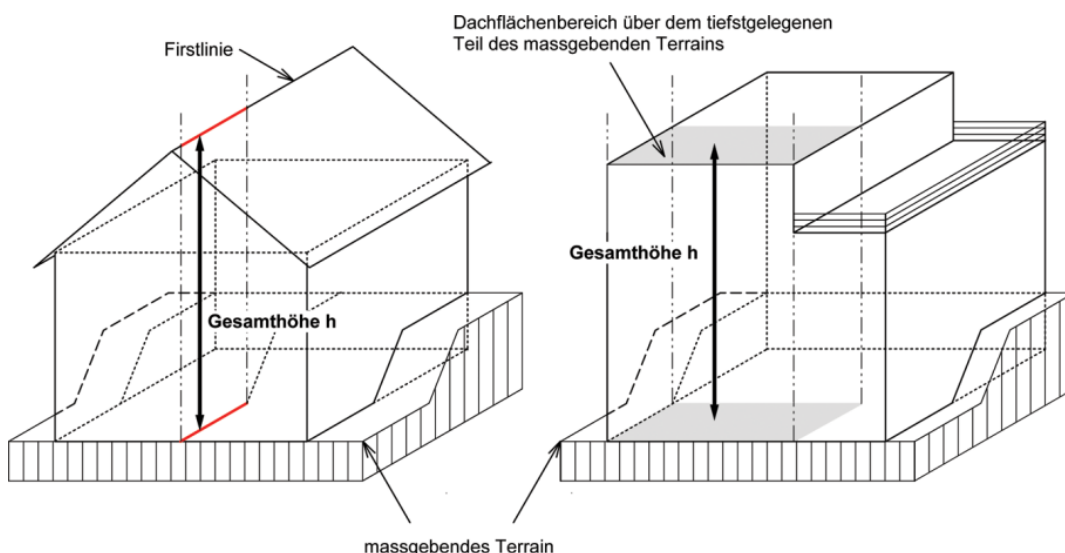
Die Gesamthöhe ist in der IVHB sehr offen definiert und lässt viel Spielraum für die Gestaltung, was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welches Mass gewählt wird, sind gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst. Bewusst entschieden wurde, Mansarden- und Tonnendächer nicht in Form von Dachgeschossen zuzulassen, da sie in ihrer volumetrischen Erscheinung in der Regel mindestens einem Vollgeschoss entsprechen.

In der neuen BNO wird die Vollgeschosszahl beibehalten. Bei der Bemessung der Vollgeschosse gilt im Durchschnitt eine Geschosshöhe von max. 3.2 m (bisher 3.0 m). Für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses gilt ein **Durchschnittsmass** von 80 cm (vgl. nachfolgende Skizze), wodurch das Untergeschoss deutlich stärker herausragen kann. Vor allem an Hanglagen führt dies zur erwünschten Flexibilität in der Situierung der Erdgeschosskoten.



Präzisierende Skizze zur Figur 6.2 zum Durchschnittsmass von 80 cm gemäss Anhang 2 BauV

Neu wird eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.



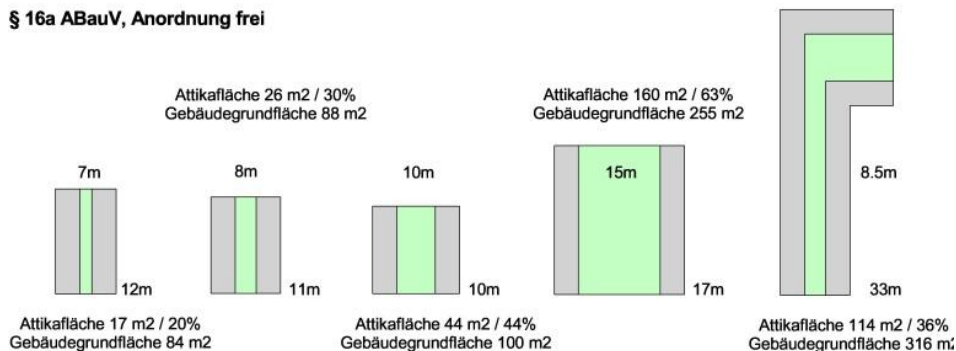
Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optische eher zurückhaltende Volumen, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss).

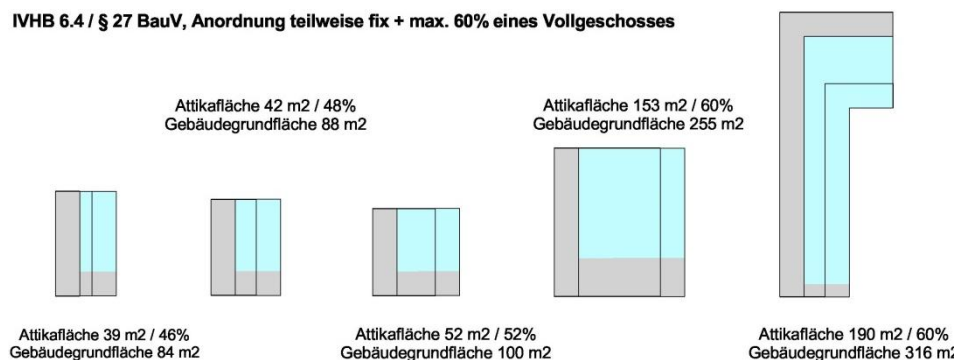
Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur

auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei

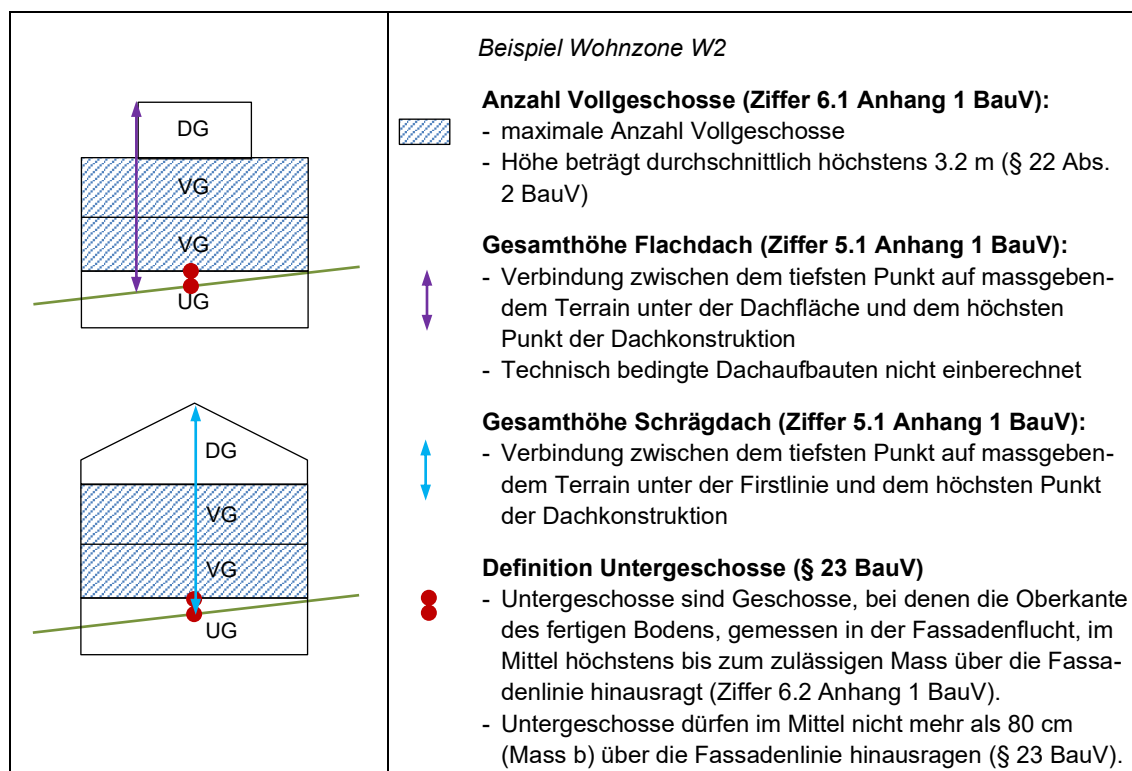


IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses



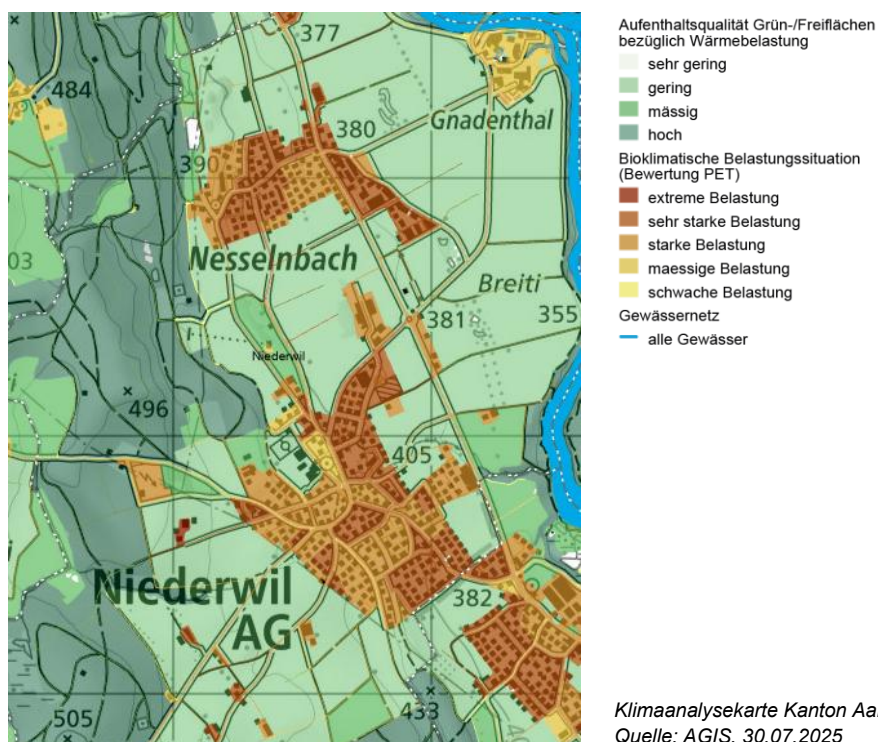
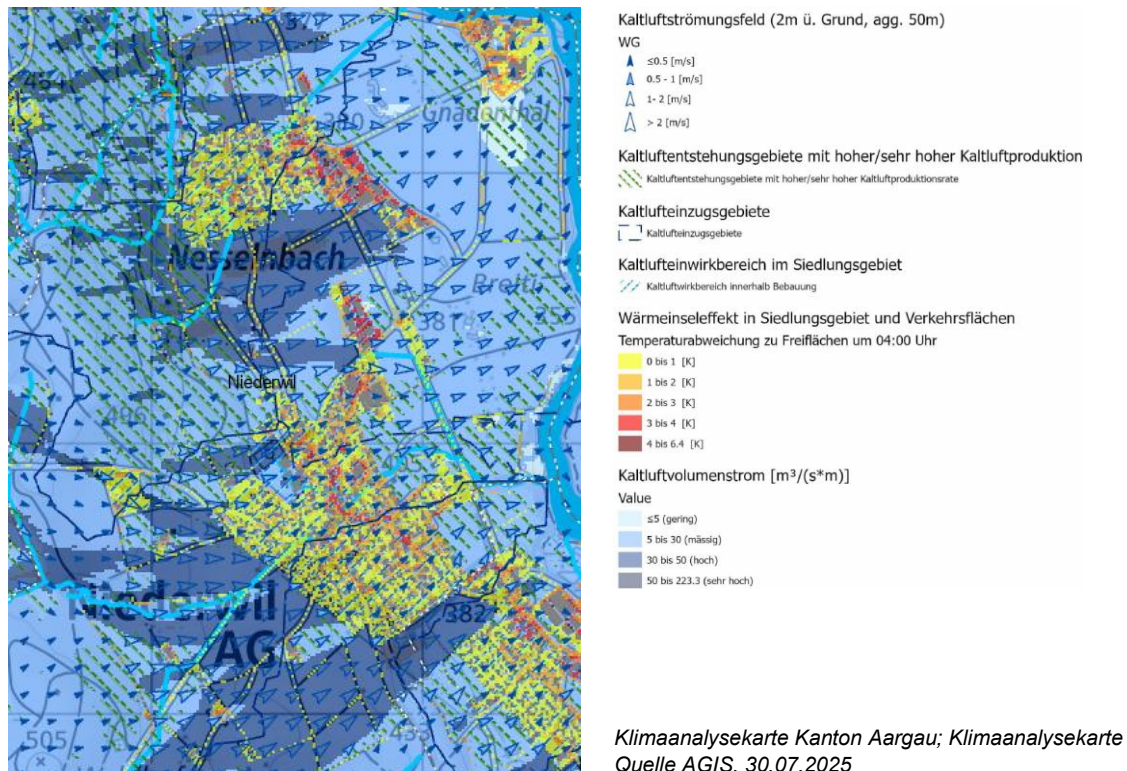
Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Die neue Messweise mit der Anzahl Vollgeschosse und der Gesamthöhe ist im Folgenden schematisch dargestellt:



4.4 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel stellt eine neue Herausforderung für die Siedlungsentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund wurde die heutige klimatische Situation flächendeckend für den Kanton Aargau modelliert. Aus den resultierenden Klimaanalysekarten lässt sich bei Planungen oder Projekten der konkrete Handlungsbedarf ableiten. Ergibt sich aus der Analyse der Klimakarten kein zwingender Handlungsbedarf, ist es dennoch wichtig, das funktionierende System mit Planungs- und Bauvorhaben nicht zu beeinträchtigen.



Die Klimaanalysekarten zeigen auf, dass stärker versiegelte Flächen und dichtere Überbauungsstrukturen zu grösseren Wärmeinseleffekten führen. Dies geht zudem mit dem Verlust von Kaltluftleitbahnen einher. Die dadurch implizierte reduzierte nächtliche Abkühlung kann zu geringerer Aufenthalts- resp. Lebensqualität führen.

In Niederwil / Nesselbach finden sich gemäss Klimaanalysekarte die grössten Wärmeinseleffekte vor allem in den Arbeitszonen, entlang der Hauptverkehrsachsen (Landstrasse, Hauptstrasse, Göslikerstrasse) und bei grösseren Wohnüberbauungen mit oberirdischer Parkierung. In diesen Bereich nimmt das Kaltluftströmungsfeld ab. Trotzdem bestehen in den Wohngebieten noch grossflächige sogenannte Kaltluftwirkbereiche.

In der Planhinweiskarte Tag fällt auf, dass in weiten Teilen des Siedlungsgebietes eine starke bis sehr starke Belastung ausgewiesen ist. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität im Freien besonders an heissen Sommertagen

Ebenso ist durch die Zunahme von Starkniederschlägen mit erhöhtem Risiko für Oberflächenwasserabfluss zu rechnen (vgl. auch Kapitel 5.4.1).

Um eine gute Siedlungsqualität zu wahren oder diese in den entsprechenden Gebieten in Bezug auf eine Hitzeentwicklung zu verbessern, ist es sinnvoll und angezeigt, Grundsätze im Umgang mit Hitze im Siedlungsgebiet zu fassen und mögliche Massnahmen festzulegen, was in verschiedenen Bereichen der neuen BNO umgesetzt wird (vgl. Kapitel 5.3.3). Ziel ist z.B. die Sicherung und Förderung von Grün- und Freiflächen, der Erhalt wichtiger Kaltluftleitbahnen sowie die Entwicklung durchlässiger, durchgrünter Siedlungsstrukturen.

Mithilfe der Klimaanalysekarten im AGIS werden Wärme-Hotspots identifiziert und bioklimatische Belastungen bewertet. Durch geeignete Massnahmen soll eine klimaresiliente Siedlungsentwicklung unterstützt und die Lebensqualität langfristig gesichert werden.

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone, Speziallandwirtschaftszonen)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Feuchtgebiete, ehemalige Kiesgruben, extensive Wiesen / Weiden, Uferschutzzone, Naturschutzzone im Wald, Feucht- und Bruchwald, Prozessschutz)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone)
- Schutzobjekte (Hecke, Waldrand, Einzelbaum / Baumreihe, Weiher / Tümpel, Aussichtspunkt, Findling, Gebäude mit Substanzschutz, Kulturobjekte, historische Verkehrswege)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Spezialzone erneuerbare Energie, Spezialzone Schellenswerk, Spezialzone Reusspark).

Grundnutzungszonen sind die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie die weitere Zonen nach Art. 18 RPG. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bach (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Grundwasserschutzzone (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Auenschutzpark Aargau (Richtplanbeschluss L 2.2 / Unteres Reusstal)
- Reussuferschutzdekret: Wasserzonen, Sperrzone, kantonale Naturschutzzone (kantonaler Nutzungsplan gemäss § 10 BauG)
- Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB, Natur- und Heimatschutzgesetz, Art. 18a NHG)
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan (NkB, Richtplan L 2.2)
- Fruchtfolgeflächen (FFF, Richtplanbeschluss L 3.1)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN-Objekt Nr. 1305, Reusslandschaft)
- Kantonaler Wanderweg (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf dem kantonalen Kulturgesetz und der Verordnung zum Kulturgesetz)
- Hochspannungsleitungen (Leistungsverordnung, Verordnung nichtionisierende Strahlung)
- Bauzonengrenze und Gemeindegrenze.

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte

Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

Inventar historischer Verkehrswege: Die im Kulturlandplan 1:5'000 geschützten und im Grundlagenplan 1:5'000 bezeichnete historische Verkehrswege sind grundsätzlich zu erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Der noch rechtskräftige Bauzonenplan scheidet in den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach eine grossflächige Dorfzone (D) als Grundnutzungszone aus, welche einerseits die alten Dorfteile inklusive dem funktionalen Dorfzentrum in Niederwil, andererseits aber auch grosse Flächen im Umfeld der Altbauten mit durchwegs neueren Gebäuden umfasst. Im Zentrum von Niederwil besteht ein überlagerter Bereich „Ortsbildschutz im Dorfkern“, welcher sich von der denkmalgeschützten Pfarrkirche im Norden entlang der Hauptstrasse nach Süden bis zur Gösslikerstrasse erstreckt und jeweils eine bis zwei Bautiefen entlang der Strassen umfasst. Im Dorfkernbereich bestehen zudem drei rechtskräftige Sondernutzungspläne: Erschliessungsplan „Hubelstrasse Nord“ vom 19. August 2009, Gestaltungsplan Hubelstrasse vom 24. April 2025, Erschliessungsplan Hauptstrasse vom 12. August 2009. Die aktuellen Anforderungen aus der Einpassung ins Ortsbild ergeben sich somit aus der Dorfzone, dem Bereich „Ortsbildschutz im Dorfkern“ und den drei Sondernutzungsplänen.

Die Dorfzone im Areal Reusspark - Zentrum für Pflege und Betreuung - stellt einen Spezialfall dar. Diese umfasst die denkmalgeschützte Klosteranlage sowie den südlichen und östlichen Umgebungsbereich mit diversen neueren Bauten und Aussenanlagen.

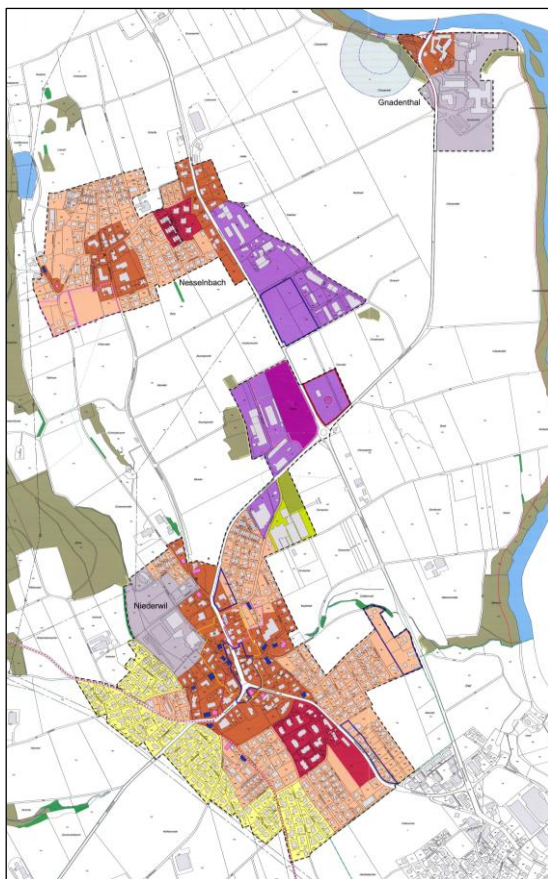
Die grossflächigen Wohnzonen (W1, W2, W3) finden sich in beiden Ortsteilen sowohl in flacherem wie auch in steilerem Gelände um die Dorfzonen herum und in den weitläufigen Neubauquartieren. Die Gewerbe- und Industriezonen (GI) sowie die Arbeitszone A1 (A1) umfassen die Gebiete Geere, Fendler und Turmacher an Siedlungsrandlagen bzw. zwischen den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach, grösstenteils umgeben von offenem Kulturland. Im Gebiet Turmacher besteht eine Spezialzone Gärtnerei (SPG), die auf den aktuellen Betrieb ausgerichtet ist.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) findet sich an zentraler Lage im Ortsteil Niederwil mit den konzentrierten Schulbauten und Aussenanlagen. Zusätzlich sind auch weite des Areals Reusspark - Zentrum für Pflege und Betreuung - der Zone OeBA zugeordnet.

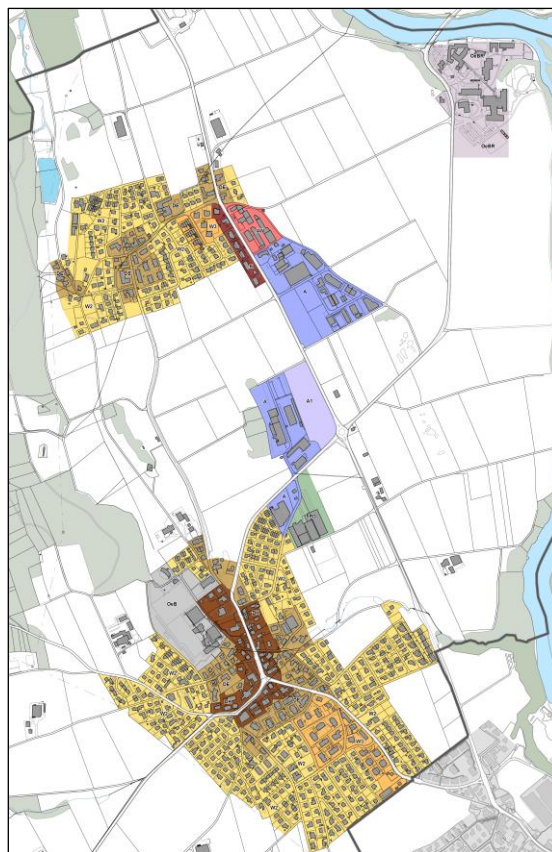
Gestützt auf die Erkenntnisse aus der Analyse und dem REL Niederwil wurde das Bauzonenregime überprüft und entsprechend den gesetzten Zielen wo nötig angepasst:

- Die **Dorfkernzone DK** beinhaltet das eigentliche Dorfzentrum im Ortsteil Niederwil. Angestrebt werden hier eine Erhaltung und qualitätsvolle Entwicklung des gut funktionierenden Dorfzentrums wie auch ortsbaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Qualitäten. Die Zone DK beinhaltet sowohl Altbauten wie auch neuere Gebäude mit unterschiedlichen Qualitäten. Die spezielle Zulassung von im öffentlichen Interesse liegenden Bauten wird beibehalten, weil sich u. a. auch das Gemeindehaus in dieser Zone befindet.

- In der **Dorfentwicklungszone DE** sind im Ortsteil Niederwil diejenigen Gebiete enthalten, wo neuere Bauten um die Altbaustrukturen vielfach ohne ortsbaulichen Bezug zu Strassen- und Hofräumen entstanden oder wo nur noch vereinzelte geschützte Gebäude vorhanden sind. In Nesselbach wird die Dorfentwicklungszone DE anstelle der bisherigen Dorfzone eingeführt, weil sich hier die wenigen Altbauten nur noch fragmentarisch verteilt finden, gleichwohl aber eine qualitätsvolle Bebauung und Aussenraumgestaltung gesichert werden soll.
- Die **Kernzone K** im Ortsteil Nesselbach umfasst die erste Bautiefe westlich der Landstrasse, die sich bisher in der Dorfzone befand, wo eine räumliche Fassung des Strassenraumes mit qualitätsvoller Gestaltung der Vorplätze und der Aussenräume angestrebt wird. In dieser Zone mit möglichen Gewerbe- und Wohnnutzungen werden weiterhin gemischte Nutzungsstrukturen angestrebt.
- Die **Arbeits- und Wohnzone AW** bezweckt die Umstrukturierung der heute weitgehend gewerblichen Nutzung (Gratank AG / Gratwohl Automobile AG) in ein gemischt genutztes Areal mit einem Wohnanteil von max. 40%, wo ein ortsbaulicher Bezug zwischen Gebäuden der ersten Bautiefe und dem Strassenraum entstehen soll. Mit der gleichzeitigen Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht sollen die Ziele aus dem REL Niederwil gesichert werden, wonach eine ortsbauliche Aufwertung über die Landstrasse hinaus und eine verbesserte Durchwegung in West-Ost-Richtung angestrebt werden.



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Neuer Bauzonenplan, arcoplan klg

Die **Wohnzonen W2** und **W3** umfassen die primär dem Wohnen dienenden Quartiere an weitgehend ruhigen Lagen um die älteren Dorfteile. Die Zonen W2 und W3 liegen oft auch in der Nähe der attraktiven Naherholungsgebiete. In wenigen Teilbereichen stossen die Wohnzonen an Kantonsstrassen: Landstrasse (K270), Göslikerstrasse (K384), Wohlerstrasse (K383), Hägglingerstrasse (K384). *Gemäss § 5 Abs. 4 aBNO bzw. § 12 Abs. 4 nBNO gilt entlang der K 270 und K 383 beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).* Gemäss Strassenlärnkataster

sind die Immissionsgrenzwerte entlang der K270 (bis zu 9 dB, im Quartier Steindler) und der K383 (rund 3 bis 5 dB, entlang der Wohlerstrasse) überschritten. Allerdings geht die AGIS-Themenkarte Strassenlärm von der Lärmempfindlichkeitsstufe II aus und berücksichtigt die Aufstufung gemäss BNO nicht. Somit reduzieren sich die Überschreitungen um 5 dB. Im Erschliessungsplan „Steindler“ vom 28. November 2017 wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gefordert und das bauliche Konzept reagiert situationsgerecht auf die Lärmimmissionen gemäss Vorgaben des Erschliessungsplanes. Entlang der Wohlerstrasse sind Wohnbauten infolge der Überschreitung von wenigen Dezibel ohne unverhältnismässig hohen Aufwand möglich.

Die **Arbeitszone A** beinhaltet weiterhin die bestehenden Gewerbeareale in den Gebieten Fendler, Geere und Turmacher. Alle Areale verfügen über einen genügenden Anschluss an die Kantonsstrassen. Infolge der Lage im Umfeld der offenen Kulturlandschaft sind weiterhin nur moderate Höhen möglich. Neu wird etwas ausführlicher und verbindlicher eine angemessene Einpassung in die Landschaft verlangt. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden keine neuen Wohnnutzungen zugelassen. Verkaufsflächen sind lediglich in Form von Fabrikläden bis 200 m² zulässig.

Die **Arbeitszone A1** umfasst einen Teilbereich im Gebiet Geere, der anlässlich der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingezont wurde. Die geltenden Zonenbestimmungen sind bereits sehr detailliert, in dem örtlich unerwünschte Nutzungen als unzulässig bezeichnet werden, eine relativ geringe Höhe und eine Grünflächenziffer vorgegeben sind. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Die noch unbebaute Parzelle Nr. 177 befindet sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Niederwil, welche gestützt auf eine öffentliche Ausschreibung das Land an verschiedene Firmen veräussert und die Fläche entwickelt. Sie hat deshalb die Gestaltungsplanung angestossen, um verschiedene Gewerbebetriebe auf der Basis konkreter Vorstellungen anzusiedeln zu können.

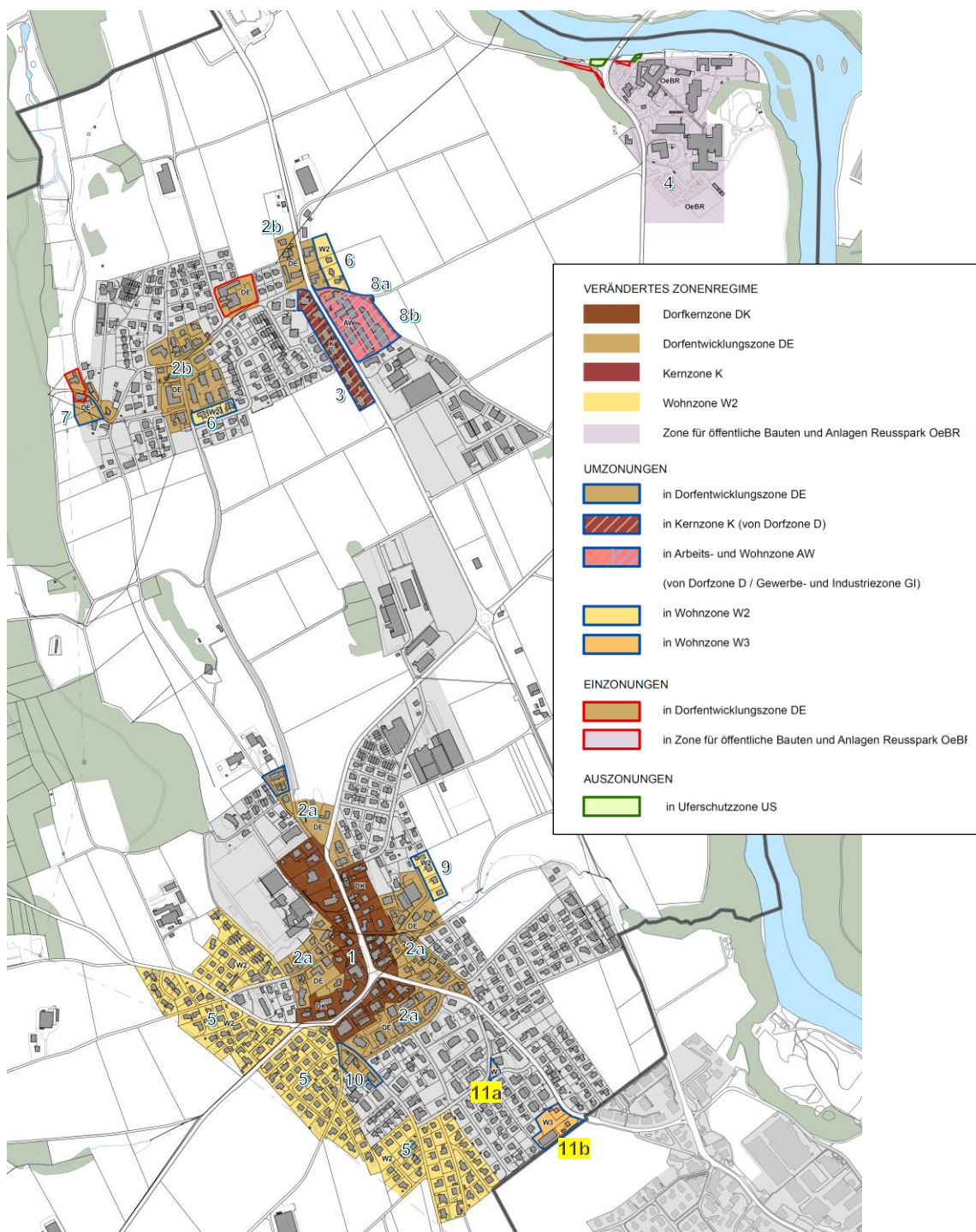
Die **Spezialzone Gärtnerei SPG** wird beibehalten und ist weiterhin auf den bestehenden Betrieb der Gärtnerei Gisler ausgelegt. Diese Zone umfasst eine Gärtnerei mit Blumenladen und eigener Produktion. Innerhalb der Bauzone finden sich die betrieblich genutzten Gebäude (mit geringem Wohnanteil) und die grossflächigen, gewächshausartigen Bauten sowie die oberirdische Parkierungsanlage. Im nordöstlichen, blau schraffierten Bereich bleibt die Nutzung wie bisher ausschliesslich auf betriebseigene Fahrzeuge und Kundenparkplätze beschränkt. Unmittelbar südlich der Zonen SPG angrenzend besteht weiterhin eine zum Betrieb gehörende Speziallandwirtschaftszone (SPL) im Kulturland, welche die Produktion bodenabhängiger wie auch bodenunabhängiger gartenbaulicher Erzeugnisse ermöglicht.

Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB** umfasst weiterhin dieselben Flächen wie bisher mit den Schulhäusern Riedmatt, der Mehrzweckhalle, den beiden Kindergartengebäuden, dem Feuerwehrmagazin und den grosszügigen Aussensportanlagen.

Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR** fasst das gesamte Areal des Reussparks - Zentrum für Pflege und Betreuung - in einer spezifisch auf die örtliche Situation ausgerichteten Bauzone zusammen. *Träger des Reussparks ist der Verein Gnadenthal, der seit dem 31. März 1903 besteht. Zudem gehören dem Verein neben all den Pflegeeinrichtungen ein Gutsbetrieb, das Restaurant „Gnadenthal“, das Kloster Gnadenthal und Personalwohnungen. Heute zählt der Verein Gnadenthal rund 700 natürliche wie juristische Personen und Gemeinden.* (www.reusspark.ch). Die neu formulierte Bauzone trägt den vielfältigen - im öffentlichen Interesse liegenden - Nutzungen wie auch der landschaftlich empfindlichen Lage und der denkmalgeschützten Klosteranlage umfassend Rechnung. Im Hinblick auf eine mittel- bis langfristig optimierte Entwicklung wurde von den Betreibern des Reussparks als Grundlage für diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein „Bericht Arealentwicklung“ mit Datum vom 9. April 2025 erstellt (vgl. Beilage zu diesem Planungsbericht).

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan / Umzonungen

Die im Übersichtsplan dargestellten Änderungen im Bauzonenplan ergeben sich zu wesentlichen Teilen aus dem veränderten Zonenregime. Die neu formulierten Zonen umfassen eine *Dorfkernzone DK*, *Dorfentwicklungszone DE*, *Kernzone K* sowie eine *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR*. Bei den Zonen *DK*, *DE* und *K* handelt es sich um Zonen mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich Einpassung ins Ortsbild (bisher Dorfzone), die örtlich differenziert auf die jeweiligen Situationen eingehen und die Ziele aus dem REL Niederwil vorgeben. Davon zu unterscheiden sind die eigentlichen Umzonungen, wo die Qualitätsstandards erhöht (in *DE*) oder abgeschwächt (in *W2*) werden, oder wo eine veränderte Nutzung (in *AW*) oder ein verändertes Nutzungsmass (in *W3*) vorgesehen ist.



Übersicht der Änderungen im Bauzonenplan, arcoplan klg

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	D zu DK	In Ergänzung zu den ortsbildgestalterischen Anforderungen kommt in der Zone DK die Entwicklung des Dorfkerns mit einer attraktiven Nutzungsdurchmischung gleichwertig zum Ausdruck. Entsprechend der Erläuterungen im REL soll der Dorfkern Niederwil als attraktiver Ort des Aufenthalts und der Begegnung gestärkt werden, so dass ein attraktives Zentrum mit publikumsorientierten und gewerblichen Nutzungen bestehen bleibt und sich entwickeln kann. Als unterstützende Massnahme ist gestützt auf § 9 BNO ein kommunaler Entwicklungsrichtplan zu erstellen.	4.38 ha
2a	D zu DE	Im Ortsteil Niederwil weisen die bisherigen Dorfzonen im Bereich Rütistrasse und Unterdorfstrasse unterschiedlichste Gebäudetypologien, von älteren kleineren Einfamilienhäusern bis hin zu reinen Gewerbebauten, auf und nördlich der Vorderdorfstrasse entstanden ausschliesslich Mehrfamilienhäuser im Sinne eines üblichen Neubauquartiers. Am Mühleweg und entlang der Nesselbacherstrasse finden sich nur noch vereinzelte geschützte Gebäude, aber keine zusammenhängenden Altbaustrukturen.	2.80 ha
2b	D zu DE	In Nesselbach entstanden verschiedene Mehrfamilienhausüberbauungen im Sinne eines üblichen Neubauquartiers und an einzelnen Stellen befinden sich herkömmliche Einfamilienhäuser. An der Abzweigung Niederwilerstrasse / Kapellenweg sind nur noch einzelne Altbauten vorhanden, für welche sich die Beibehaltung der Dorfzone nicht rechtfertigt. Einzig an der Landstrasse bestehen noch wenige Altbauten mit guter Qualität, die aber den Lärmimmissionen ausgesetzt sind. All die erwähnten Flächen werden der Dorfentwicklungszone zugeteilt mit dem Ziel, im jeweiligen örtlichen Kontext ausgehend von den nun vorhandenen Strukturen eine qualitätsvolle ortsbauliche, architektonische und aussenräumliche Entwicklung zu erreichen.	05.50 ha
3	D zu K	In der ersten Bautiefe westlich der Landstrasse bestehen fast ausschliesslich neuere Gebäude, auf deren Bestand mit der neuen Kernzone besser eingegangen werden kann und wo eine räumliche Fassung des Strassenraumes mit qualitätsvoller Gestaltung der Vorplätze und der Aussenräume angestrebt wird.	0.86 ha
4	D / OeB zu OeBR	Die Dorfzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR vereint.	6.03 ha
5	W1 zu W2	Die noch geltenden Wohnzonen W1 und W2 unterscheiden sich bezüglich der zulässigen Masse (Höhen, Ausnutzungsziffer, Grenzabstände, Gebäudelängen) nur sehr marginal. Auch in der vorhandenen baulichen und aussenräumlichen Struktur sind kaum Unterschiede erkennbar. Die bisherigen W1 soll deshalb in die W2 aufgezont werden, auch mit dem Ziel, Anreize für Nachverdichtungen in bestehenden Strukturen zu schaffen.	10.25 ha
6	D zu W2	Die Liegenschaften Gnadenthalerstrasse 2 bis 6 sowie Ifangweg 16 bis 24 sind ausschliesslich herkömmliche Ein- und Doppel Einfamilienhäuser. Deshalb werden sie in die Wohnzone W2 umgezont.	0.62 ha
7	W2 zu DE	Der bestehende Parkplatz vis-à-vis der Heiligkreuz Kapelle und das Wohnhaus Kapellenweg 11 werden der Dorfentwicklungszone zugewiesen, um die Zonenkonformität des Parkplatzes zu sichern und um eine zusammenhängende Zone mit gleichen qualitativen Anforderungen ausscheiden zu können.	0.49 ha
8a	D zu AW	Das bestehende ältere Wohnhaus wird in Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung derselben Zone AW zugewiesen wie die Umzonung 8b, damit das gesamte Areal über dieselbe Zone verfügt.	0.14 ha

8b	GI zu AW	Das Areal der Gratank AG (Tankstelle) und der Gratwohl Automobile AG wird gemäss Antrag der Eigentümer in eine Arbeits- und Wohnzone AW umgezont, soweit die privaten Entwicklungsabsichten mit den Zielen aus dem REL Niederwil korrespondieren.	1.17 ha
9	D zu W2	Die neueren Einfamilienhäuser am Siedlungsrand der Liegenschaften Mühleweg 4 bis 10 entsprechen eher einer herkömmlichen Wohnzone W2 als einer Dorfzone.	0.31 ha
10	W2 in DE	Die Liegenschaften Alte Wohlerstrasse 1 (Gebäude mit Substanzschutz) und Karrenwaldstrasse 2 / 4 (Altbauten / bisher Gebäude mit Volumenschutz) sind in der Wohnzone W2 nicht sachgerecht und werden deshalb in die besser passende Dorfentwicklungszone umgezont.	0.26 ha
11a	W2 in W3	Die Parzelle Nr. 263 ist bereits vollständig und relativ dicht überbaut. Sie soll gesamthaft derselben Zone zugewiesen werden. Seit der letzten Revision der Nutzungsplanung wurde eine zusätzliche Verbindung vom Tafelackerweg in die Göslikerstrasse realisiert.	0.03 ha
11b	W2 in W3	Eine teilweise noch nicht überbaute Parzelle (726), ein gewerblich genutztes Gebäude (265) und die unternutzte EFH-Parzelle 264 bieten Potenzial für eine Innenentwicklung, so dass insgesamt eine Zone W3 mit klarer Abgrenzung entsteht.	0.46 ha

5.2.3 Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft.

Die neu definierten Bauzonengrenzen verlaufen weitestgehend entlang bestehender Parzellen- und Strassengrenzen sowie von Waldflächen. Wo dies nicht der Fall ist, sind möglichst nachvollziehbare Verläufe gewählt worden, z.B. Verlängerung bestehender Parzellengrenzen (Parzelle Nr. 188 - Zone SPG, Parzelle Nr. 110 - Einzonung Humbel Gemüsebau AG) oder Verbindung von Grenzpunkten (Parzelle 75, Dorfschür).

Die Strassen am Bauzonenrand sind in denjenigen Fällen als Bauzone ausgeschieden, wo sie zur Erschliessung dienen. Dies war im noch rechtskräftigen Bauzonenplan schon so, weshalb sich daraus keine Anpassungen am Bauzonenrand ergeben.

An wenigen Stellen verlaufen die Bauzonengrenzen quer durch bestehende Parzellen, wo mittels Vermessung Klarheit geschaffen wird:

- Parzelle Nr. 172; Verlängerung Parzellengrenze / Vermessung parallel Nesselnbacherstrasse
- Parzelle Nr. 98; parallel zum Egghübelweg / Vermessung parallel Flurweg
- Parzelle Nr. 108; 4 m ab Gebäude - Einzonung Humbel Gemüsebau AG
- Parzellen Nr. 127, 128, 680, 886, 1383; Gestaltungsplan-Areal Schänisweg, entlang Flurlinien aus dem Plan der amtlichen Vermessung

Ein Spezialfall stellt die Parzelle Nr. 35, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR, dar. Der Verlauf der südlichen, östlichen und nördlichen Bauzonengrenzen lässt sich nicht plausibel auf Parzellengrenzen oder Grenzpunkte beziehen. Die jeweiligen Eckpunkte werden deshalb mittels Koordinaten definiert

Im Rahmen dieser Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung sind keine grundlegenden Ein- und Auszonungen vorgesehen, die Bauzonengrenze entspricht weitestgehend dem bisherigen Verlauf.

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen, an bestimmte Kriterien gebundenen, Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplanbeschluss S1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, wie Einzonungen für

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

Die wenigen vorgenommenen **Einzonungen** am Bauzonenrand sollen gestützt auf den Richtplanbeschluss S1.2/3.5/a und d ermöglicht werden. Sie ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
A	Egghübel	Einzonung Teilparzellen Nr. 108 (Wohnliegenschaft) und Teilparzelle Nr. 110 (alter Schopf) von der Speziallandwirtschaftszone in die neu geschaffene Dorfentwicklungszone DE (Richtplan S1.2/3.5a)	+ 0.00 ha
Der Betriebsinhaber der Humbel Gemüsebau AG geht im Jahr 2027 in Pension. Der Gemüsebau wird auf diesen Zeitpunkt infolge fehlender Nachfolge aufgegeben. Die betreffenden Flächen wurden im Jahr 1990 / 91 ausgezont, dies wegen der damaligen kantonalen Praxis und der Gemüsebaunutzung. Die bestehenden Gebäude sollen nun wieder in die Bauzonen überführt werden, um diese künftig zonenkonform nutzen zu können. Sie grenzen unmittelbar an die bestehenden Bauzonen und können als Bestandteil eines zusammenhängenden überbauten Gebietes betrachtet werden. Da sich die Aufgabe des Betriebes klar abzeichnet, soll die Einzonung bereits in dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen werden.			
B	Dorfschür / Niederwilerstrasse 18	Einzonung Teilparzellen Nr. 75 (Wohn- und Ökonomiegebäude) von der Spezialzone Dorfschür (Zone gemäss Art. 18 RPG) in die neu geschaffene Dorfentwicklungszone DE (Richtplan S1.2/3.5a)	+ 0.00 ha
Der landwirtschaftlich genutzte Teil wurde im Jahr 2020 an den Standort Mattenhofweg ausgesiedelt. Die dortigen Nutzungen umfassen Stall, Remise, Lagerräume für Futter und Hilfsstoffe, Verarbeitungsräume, Hofladen, Werkstatt. Die bestehende Infrastruktur am Standort Mattenhofweg ist auf absehbare Zeit ausreichend für den Landwirtschaftsbetrieb. Die bestehenden Betriebszweige beinhalten - Ackerbau: Kürbisse, Kartoffeln, Zuckermais, Getreide, Süsskartoffeln etc. - Weiden und ökologische Ausgleichsflächen - Tierhaltung: Rinder, Dam- und Sikahirsche, Legehennen, Esel, Ziegen - Hofladen - Wärmeverbund (auf der Liegenschaft Dorfschür) Der aktive landwirtschaftliche Betrieb umfasst 5.3 Standardarbeitskräfte (SAK) und 28.7 Grossvieheinheiten (GVE). Die Bewirtschafter nutzen an der Niederwilerstrasse 18 keinen Wohnraum. Auf dem Areal Dorfschür soll das Wohnhaus bestehen bleiben, allenfalls für Mitarbeitenden des Landwirtschaftsbetriebs zur Verfügung stehen. Bereits § 26 aBNO lässt Umnutzungen zu Wohnzwecken zu, die über die übergeordneten Vorgaben der Landwirtschaftszonen hinaus gehen. Die Scheune soll umgenutzt werden und die weiteren Bauten sollen durch eine qualitätsvolle Neuüberbauung ersetzt werden. Die ausgesiedelten Gebäude am Mattenhofweg wurden gebaut, damit eine effiziente landwirtschaftliche Bearbeitung möglich ist und damit das Dorfzentrum von betrieblichen Emissionen entlastet werden konnte. Deshalb wurde die benötigte Infrastruktur im Jahr 2020 geschaffen, um die Zukunft des Land-			

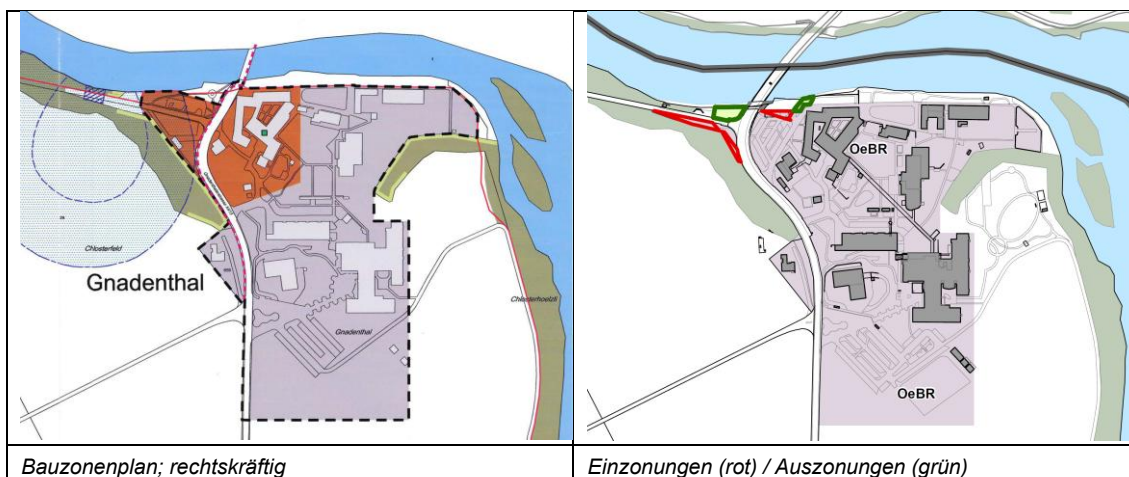
wirtschaftsbetriebes zu sichern. Eine Tierhaltung mit den vorhandenen 28.7 GVE ist im Umfeld der fast vollständig von Bauzonen umgebenen Liegenschaft an der Niedwilerstrasse 18 nicht möglich, die Konzentration der Landwirtschaft an einem Standort zweckmässig.

Seitens der Gemeinde besteht ein hohes öffentliches Interesse, an der Niedwilerstrasse 18 einen Ort der Begegnung im Aussenraum mit allgemein zugänglichem Spielplatz zu schaffen. Auch können mit der Umzonung neue Nutzungen im öffentlichen Interesse realisiert werden, wie dies von den Antragstellern geplant ist, z.B. altersgerechte Wohnungen (genossenschaftlicher, altersdurchmischter Ansatz bevorzugt) oder gewerbliche Dienstleistungen (Coiffeur, Restaurant, Arztpraxis, Physiotherapie). Damit soll insbesondere eine wichtige Zielsetzung aus dem REL Niederwil unterstützt werden, in jedem Ortsteil die Identitäten entsprechend den örtlichen Besonderheiten zu erhalten und zu entwickeln. Die Liegenschaft Dorfschür ist eine der wenigen vorhandenen identitätsbildenden Merkmale im Ortsteil Niederwil.

C	OeBR	Auszonungen entlang der Reusss / Einzonungen vorhandener Aus- senanlagen (Richtplan S1.2/3.5d)	+ 534 m ² - 480 m ²
---	------	---	--

In der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist noch der alte Verlauf der Gnadenthalerstrasse inklusive Reussbrücke enthalten. Entsprechend ist eine Anpassung an die neue Linienführung der Gnadenthalerstrasse nötig. Gemäss kantonomer Praxis werden Verkehrsflächen von Kantonsstrassen in den Nutzungsplänen weiss dargestellt.

Anpassung Bauzonengrenze: Im ufernahen Umfeld der Reuss werden Flächen beim alten Brückenkopf und naturnahe / begrünte Bereiche nördlich der Tägerigerstrasse ausgezont. Demgegenüber werden bestehende, vom Reusspark genutzte Parkplatzflächen eingezont. Somit entspricht der angepasste Verlauf der Bauzonengrenze den heutigen Nutzungen und es werden rechtsklare Verhältnisse geschaffen. In der Bilanz bleibt sich die Bauzonengrösse in etwa gleich (+/- 0 m²).



Gestützt auf den Richtplanbeschluss S1.2/1.1 ist in der Gemeinde Niederwil das Siedlungsgebiet festgesetzt. Somit sind grundsätzlich keine flächenrelevanten Einzonungen möglich. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/1.2 können die Gemeinden im Nutzungsplanverfahren das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden für eine insgesamt bessere Lösung räumlich, kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzung dafür ist eine raumplanerisch bessere Lösung. Solche Anpassungen sind nicht vorgesehen.

5.2.4 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Bauzonenreserven / -kapazitäten

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen (DK, DE, K, AW, W2, W3) besteht gemäss aktuellem Entwurf des Bauzonenplanes eine Reserve von 3.28 ha. Die noch unüberbauten Flächen sind unterschiedlich gross und verteilen sich auf verschiedene Quartiere. Das Einwohnerpotenzial der

unüberbauten Bauzonenreserven umfasst nur rund einen Drittel der gesamthaft ermittelten Kapazitäten (vgl. Plan und Berechnung, Seite 34). Der grösste Anteil der Wohn- und Mischzonenreserven findet sich in den gestaltungsplanpflichtigen Arealen Egghübel und Schänisweg. Im Übrigen verteilen sich diese Reserven auf sehr viele kleine Flächen. Die weitaus grössten Reserven liegen 2.72 ha in der Wohnzone W2.

Generell besteht ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial (vgl. Pläne, Seite 34) durch

- Umnutzung bestehender oder Nutzung leerstehender Volumen (v.a. bisherige Dorfzone, vereinzelt auch in den Zonen W2 / W3),
- Nachverdichtung auf grösseren Einfamilienhausparzellen (zusätzlich mögliche Gebäude, unternutzte Parzellen).

Arealbezogen finden sich weitere Potenziale in den Handlungsgebieten Gestaltungsplan Hubelstrasse, Areal Dorfschür, Arbeits- und Wohnzone. Das Einwohnerpotenzial der überbauten Bauzonenreserven umfasst rund zwei Drittel der gesamthaft ermittelten Kapazitäten (vgl. Plan und Berechnung, Seite 34)

Die vorhandenen Bauzonenreserven und Innenentwicklungspotenziale bieten Platz für ein diversifiziertes Wohnraumangebot, welches auch dichtere Bauformen ermöglicht und womit insbesondere dem steigenden Anteil der älteren Bevölkerung entsprochen werden kann. Mit den angepassten Baumassen (Ausnützungsziffer, Höhen von Gebäuden) bestehen gute Voraussetzungen, um in allen Wohn- und Mischzonen unterschiedliche Wohnformen realisieren zu können wie z.B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen. Grundsätzlich sind die Zonenbestimmungen so ausgelegt, dass die vorgegebenen Einwohnerdichten des kantonalen Richtplanes erreicht werden können.

In den Arbeitszonen bestehen noch 2.12 ha unüberbaute Bauzonenreserven. Die weitaus grösste Reserve bildet die Arbeitszone A1 mit 1.85 ha (Geere), wo durch eine Ausschreibung der Gemeinde bereits Interessenten gefunden wurden und wo gestützt auf § 11 Abs. 7 aBNO ein Gestaltungsplan erarbeitet wird. Im Übrigen bestehen auch in der Arbeitszone verschiedene Reserven in Zusammenhang mit einer raumplanerisch erwünschten Intensivierung der Nutzungen.

In der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen besteht mit 0.19 ha nur noch eine geringfügige Bauzonenreserve. Die betreffende Fläche befindet sich im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Mit den auf einen Standort konzentrierten, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen, ist eine grosse Flexibilität vorhanden, welche konkrete Nutzung auf der betreffenden Parzelle Nr. 160 angesiedelt werden kann. Zu beachten ist, dass öffentliche Nutzungen auch in der Dorfentwicklungszone DE vorhanden sind (Gemeindehauses, Parzelle Nr. 275) und dass die angrenzende Parzelle Nr. 274 von der Gemeinde erworben wurde. In der aktuellen Situation ist kein Bedarf für zusätzliche Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen zu erwarten.

In der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark besteht eine grössere Reserve von 1.59 ha. Der Reusspark ist eine regional und überregional bekannte, in Fachkreisen und Politik anerkannte Institution im Bereich der Langzeitpflege und Betreuung. Das Nutzungsspektrum entspricht im hohen Mass einem öffentlichen Interesse. Der Standort geht aus der historischen Klosteranlage hervor, die landschaftlich attraktive Umgebung bildet ein optimales Umfeld für die Bewohner und Besucher. Eine moderne und effiziente Pflege erfordert Anpassungen an den Gebäudestrukturen. Die bestehenden Räumlichkeiten lassen sich oft nur schwer an die besonderen Anforderungen dieser spezifischen Pflegeform anpassen. Um langfristig den betrieblichen und infrastrukturellen Herausforderungen gerecht zu werden, ist nebst der Erneuerung / dem Ersatz bestehender Gebäude eine umfassende Neukonzeption des gesamten Areals unter Einbezug der noch vorhandenen Bauzonenreserven geplant (vgl. Beilage zum Planungsbericht, Arealentwicklung Reusspark, Bericht Arbeitsstand 9. April 2025).

Der Bedarf für die überbauten und unüberbauten Flächen ergibt sich aus den Anforderungen einer modernen und bedarfsgerechten Pflegeinfrastruktur sowie aus der demographischen Entwicklung (Alterung der Bevölkerung) und dem Bettennotstand bei den Pflegeinstitutionen im Kanton Aargau. Nicht zuletzt ist der Reusspark ist auch ein regional und überregional bedeutender Arbeitsplatzstandort. Gemäss REL soll der Reusspark mit der denkmalgeschützten Klosteranlage, dem Zentrum für Pflege & Betreuung und angegliedertem Kulturangebot genutzt werden, um Niederwil über die Region hinaus bekannt zu machen.

B. Umsetzung / Realisierung

Insgesamt umfasst die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Gemeindeverwaltung / Gemeinderat bei Entwicklung Schlüsselgebiete und Handlungsgebiete, bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben; wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. Hinweise bei Informationsveranstaltungen oder bei Baugesuchen / Anfragegesuchen).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Gemeinde- / Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat gestützt auf § 21 BauG direkt ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).

C. Mobilisierung / Qualitätssicherung

In Niederwil besteht eine stete Projektierungs- und Bautätigkeit, die sich aus den vorhandenen Potenzialen sowie den attraktiven Wohnlagen ergeben. Insofern ist die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändern kann. Im aktuellen Zeitpunkt kann die Entwicklung zielgerichtet gelenkt werden.

(Quantifizierungs)massnahme	Mobilisierung / Qualitätssicherung	Zeitliche Realisierung
Schlüsselgebiete Unterdorf, Egghübel, Landstrasse Ost - Gestaltungsplanpflicht - Formulierung der Zielsetzungen in der BNO	Grundeigentümer wurden auf entsprechende Bestrebungen bereits aufmerksam gemacht Sicherung mit öffentlich-rechtlichem Gestaltungsplan Landstrasse Ost: Sicherung Planungsmassnahme mit öffentlich-rechtlichem Vertrag / Planungsvorteile mit Vertrag sichern (vor der öff. Auflage)	Kurzfristig / mittelfristig: Planung innert 3 bis 7 Jahren Mittelfristig / langfristig: Realisierung gestaffelt innert ca. 7 bis 12 Jahren
Schlüsselgebiete Schänisweg, Unterdorf - Gestaltungsplanpflicht mit Möglichkeit der Befreiung - Gesamthaft koordinierte Erschliessung, sorgfältige Einpassung in örtlichen Kontext	Grundeigentümer wurden auf entsprechende Bestrebungen bereits aufmerksam gemacht Sicherung mit öffentlich-rechtlichem Gestaltungsplan oder mit öffentlich-rechtlichem Vertrag	Kurzfristig / mittelfristig: Planung innert 3 bis 7 Jahren Mittelfristig / langfristig: Realisierung gestaffelt innert ca. 7 bis 12 Jahren
Handlungsgebiet Dorfschür Nesselnbach - Aufwertung öffentlicher Raum / Attraktivierung Nutzungsmix	Gespräche mit Grundeigentümern Sicherung Planungsziele mit öffentlich-rechtlichem Vertrag	Kurzfristig / mittelfristig: Planung innert 2 bis 3 Jahren Mittelfristig: Realisierung innert 5 bis 10 Jahren

Handlungsgebiet Areal Gratank AG / Gratwohl Automobile AG - Ortsbauliche Aufwertung / verbesserte Durchwegung über die Landstrasse hinaus	Auf Antrag Grundeigentümerschaft / Umzonung, soweit mit Entwicklungszielen Gemeinde vereinbar Pflicht, einen Wettbewerb oder Studienauftrag zu erarbeiten Sicherung Planungsziele mit öffentlich-rechtlichem Vertrag	Wettbewerb oder Studienauftrag innert 3 Jahren Vorliegen eines Gestaltungsplanes innert 6 Jahren Bewilligung / Realisierung innert 10 Jahren
Handlungsgebiet Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum - Attraktives Ortszentrum mit gemischten Nutzungen	Gemeinde als Initiatorin Testplanung / Konzeptstudie als Basis zur Lösungsfindung	Kurzfristig / mittelfristig: Planung innert 2 bis 3 Jahren Mittelfristig: Realisierung innert 5 bis 10 Jahren
Arbeitszone A1 (Geeren) - Aktive Veräusserung - Vorgaben BNO umsetzen	Gemeinde als Initiatorin Sicherung mit öffentlich-rechtlichem Gestaltungsplan	Gestaltungsplan in Erarbeitung / in kantonaler Vorprüfung
Arbeitszonen - Verfügbarkeit sichern - Koordinierte / haushälterische Nutzung vorhandener Reserven	Bedarfsweise Gespräche mit Landeigentümern führen Auf im Kontext geeignete Nutzungen hinwirken	Permanente Aufgabe Bei anstehenden / bekanntwerdenden Bauabsichten konsequent reagieren
Handlungsgebiete - Erkennen der Potenziale - Sicherung haushälterische Bodennutzung - Sicherung gesamthaft koordinierte Erschliessung, darauf basierende Überbauung	Gemeindeseitige Wachsamkeit im Hinblick auf optimierte Erschliessung grösserer Areale, parzellenübergreifend sichern Bedarfsweisen Prozess steuern mit Einbezug Grundeigentümer	Permanente Aufgabe Bei anstehenden / bekanntwerdenden Bauabsichten konsequent reagieren
Innenentwicklung auf überbauten Flächen: Unterstützung bei Nachverdichtung und Erneuerung / Sanierung / Ersatzbauten	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein In DK, DE, K frühzeitiges Einwirken auf verträgliche Dichte und Einhaltung Qualitäten	Permanente Aufgabe
Weitere unüberbaute Flächen Sicherung haushälterische Bodennutzung u. Qualitätsvorgaben	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat	Permanente Aufgabe

5.2.5 Mehrwertabgabe

Der Grosse Rat hat am 20. September 2016 die §§ 28 a bis h BauG betreffend Mehrwertabgabe beschlossen. Diese Bestimmungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft.

Eine baugesetzliche Mehrwertabgaberelevanz entsteht aus den folgenden Einzonungen:

- Teilparzelle Nr. 108; Einzonung Wohnhaus Humbel Gemüsebau AG
- Teilparzelle Nr. 110: Einzonung Schopf Humbel Gemüsebau AG
- Teilparzellen Nr. 75: Einzonung Niederwilerstrasse 18, Hufschmid

§ 28a Abs. 1 BauG: Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20% des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

28 Abs. 2 BauG: Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Höhe der Mehrwertabgabe auf 30% festzusetzen (§ 11 Abs. 1 BNO).

§ 28b BauG: Die konkreten Beträge über die Höhe der Abgaben müssen spätestens bis zur öffentlichen Auflage vorliegen.

§ 28i Abs. 1 BauG: Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist; bei bedingter Einzonung darf keine Abgabe erhoben werden, solange die Einzonung nicht definitiv ist.

Gestützt auf § 11 Abs. 2 nBNO besteht die Absicht, in Zusammenhang mit der Umzonung der Parzellen Nrn. 858 und 930 in die Arbeits- und Wohnzone WA für die Wertsteigerung eine Mehrwertabgabe zu sichern (basierend auf einer Schätzung des Landwertes vor und nach der Umzonung). Ein Vertragsentwurf soll bis spätestens zur öffentlichen Auflage der gesamthaft revidierten Nutzungsplanung vorliegen. Die Unterzeichnung des Vertrages soll bis spätestens zur Vorlage an die Gemeindeversammlung vorhanden sein.

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die noch rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Niederwil basiert bereits auf der früheren kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neu finden sich die Musterformulierungen in den kantonalen Planungsgrundlagen. Anpassungen gegenüber der rechtskräftigen BNO ergeben sich somit aus den folgenden Themenbereichen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Aufnahme neuer Themen; Siedlungsentwicklung nach Innen, Abstimmung Siedlung Verkehr
- aktualisierte kantonale Planungsgrundlagen (www.ag.ch/raumentwicklung)
- Umstellung auf das harmonisierte Baurecht (IVHB, vgl. auch Abschnitt 4.3)
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Die materiellen Änderungen ergeben sich in den jeweiligen Bestimmungen aus den folgenden Überlegungen heraus:

§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Hier sind die wesentlichen Hauptziele aus dem REL Niederwil integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungsmassstab aller raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Innere Siedlungsentwicklung	- Angestrebt wird eine massvolle Innenentwicklung, die trotz verstärkten Bestrebungen zur häuslicherischen Bodennutzung angemessen Rücksicht auf die Quartierstrukturen nehmen soll. Dies kann z.B. durch respektvolle Abstände oder nicht allzu abrupte Höhesprünge geschehen. - Das generelle Bestreben für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen soll insbesondere bei Bauvorhaben durchgesetzt werden, wo fachlich anerkannte Grundregeln massiv missachtet werden, z.B. bei optisch allzu auffälliger Wirkung in einem grösseren einsehbaren Umfeld, bei unzweckmässiger Anordnung von Spiel- und Aufenthaltsflächen oder bei übermässiger Bodenversiegelung. - Bäume sollen vermehrt bewusst in ihrer Funktion als schattenspendende, aufwertende und ökologisch wertvolle Natur- und Landschaftselemente wahrgenommen werden. Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen ist diesen Aspekten besondere Beachtung zu schenken. - Die frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde soll dazu beitragen, Hinweise für einen reibungslosen Ablauf / für bewilligungsfähige Projekte geben zu können.

5	Gestaltungsplanpflichtige Areale	- Aus der Analyse und dem REL Niederwil hat sich ergeben, dass in diversen Gebieten gestützt auf § 21 BauG ein wesentliches öffentliches Interesse am Erlass eines Gestaltungsplanes besteht, weil es sich um bedeutende Bauzonenreserven handelt, ortsbaulich / landschaftlich empfindliche Gebiete betroffen sind oder eine Koordination über Parzellen hinweg nötig ist. - Die Areale Unterdorf, Egghübel und Landstrasse Ost werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und auf diese Flächen bezogen örtlich verbindliche Ziele formuliert. Der Gestaltungsplan Nesselbach Landstrasse Ost muss aus einem Richtprojekt hervorgehen, dessen Basis ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag bildet. Die Verfahren sollen sich weitestgehend an der SIA 142 (Wettbewerb) oder der SIA 143 (Studienauftrag) anlehnen. - Der Gestaltungsplan Unterdorf soll sich auf den Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum abstützen. Der rechtskräftige Erschliessungsplan Hauptstrasse vom 12. August 2009 kann voraussichtlich mit dem Gestaltungsplan Unterdorf aufgehoben werden. - Der Gestaltungsplan Egghübel ist bezüglich der Erschliessung mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Egghübel / Kapellenweg vom 2. April 2003 abzustimmen. Der Kapellenweg muss dabei mit einer genügenden Breite und als sichere Erschliessung gesichert bleiben. Die geplante Breite des Egghübelwegs kann unter Umständen auf ein minimales Mass reduziert werden.
6	Weitere gestaltungsplanpflichtige Areale	- Zusätzlich wird für zwei weitere Areale (A. Unterdorf Parzellen Nrn. 335 und 336 / B. östlich Schänisweg - Kapellenweg) eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Falls die qualitativen Ziele der BNO auf andere Weise (z.B. mittels überzeugendem Gesamtkonzept oder einem Baugesuch mit den erfüllten Zielen über das ganze Areal) erreicht werden, kann der Gemeinderat von einem Gestaltungsplan absehen. - Beim Verzicht auf einen Gestaltungsplan mit mehr als einer Parzelle sind die Zielvorgaben und funktionalen Abhängigkeiten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.
7	Erschliessungsplanung	- Die Pflicht zur Erstellung eines Erschliessungsplanes im Gebiet Fendler wird beibehalten. Damit bleibt gesichert, dass alle Parzellen Nrn. 60, 61 und 1323 koordiniert und mit Anschluss an die Landstrasse K270 erschlossen werden und dass insbesondere keine raum- und verkehrsplanerisch unerwünschten Parzellenaufteilungen vorgenommen werden. - Für das Areal Rütistrasse Süd ist mit dem Erschliessungsplan der zweckmässige Anschluss ans kommunale Strassennetz gesamtheitlich zu prüfen und festzulegen. - Wie bisher kann auf einen Erschliessungsplan verzichtet werden, wenn die Erschliessung über das jeweils gesamte Areal mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt ist.
8	Kommunale Richtpläne	- Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird eingeführt, um mit kommunalen Konzepten die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. Neu wird zusätzlich die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen.
9	Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum	- Aus dem REL Niederwil ging als eines der Kernthemen im Ortsteil Niederwil hervor, um das funktionale Dorfzentrum mit Bushaltestelle und publikumsorientierten Nutzungen eine ortsbauliche Gesamtschau vorzunehmen, um gestützt darauf eine gesamtheitlich bzw. sildweise optimierte Bebauung, Erschliessung, Parkierung, Anlieferung, Entsorgung zu sichern. Die Trennwirkung der Hauptstrasse, des (noch) von der Bushaltestelle belegten Dorfplatzes und die fehlende Aussenraumqualität der heute stark segmentierten Areale soll aufgeweicht werden. Spezielle Beachtung ist der Verkehrssicherheit für zu Fuss gehende und für den Radverkehr zu schenken. Zu berücksichtigen ist das Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse.
10	Inventare / Grundlagenpläne	- Nicht abschliessende Hinweise auf Inventare und Grundlagenpläne, welche über bestehende Verhältnisse orientieren / als Vollzugshilfe zur Umsetzung der Planungsgrundsätze dienen. Damit wird zwar keine Befugnis zur Durchsetzung erreicht, aber auf Aspekte für die Interessenabwägung hingewiesen.

11	Mehrwert- abgabe	- Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird der Abgabesatz bei Einzonungen auf 30% des Mehrwertes festgelegt. Dies entspricht dem maximal möglichen Abgabesatz gemäss Baugesetz. Davon kommen 20% des Mehrwertes der Gemeinde zugute. - Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird für weitergehende Planungsvorteile eine gesetzliche Grundlage geschaffen, die mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern zu vereinbaren sind. Die Einzelheiten wie abgaberelevante Massnahmen / Wertsteigerungen und Verwendungszweck sind in einem Reglement zu regeln. Bei der neu geschaffenen Arbeits- und Wohnzone AW soll dieser Passus zur Anwendung kommen.
12	Bauzonen Grundmasse	- Die aktuelle BNO enthält folgende Massbestimmungen, deren Zweck aus heutiger Sicht raumplanerisch nicht mehr ersichtlich ist. . Verzichtet wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge in den Wohnzonen W1 (20 m), W2 (25 m) und W3 (30 m), weil die mögliche bauliche Dichte mit den übrigen Massen genügend definiert ist und weil die bisherigen Gebäudelängen hinsichtlich einer haushälterischen Bodennutzung selbst als Richtmasse zu einschränkend sind. . Verzichtet wird auf eine Gebäudelänge ohne Mehrlängenzuschlag in den Wohnzonen W1 (18 m), W2 (20 m) und W3 (25 m), weil mit üblichen Grenzabständen die nachbarschaftlichen Interessen genügend gewahrt bleiben und weil § 32a BNO unerwünschte Anreize für in der Tiefe gestaffelte Gebäude enthält, wodurch eher unruhige Volumen mit grösserer Fassadenabwicklung resultieren können.
12	Bauzonen Grundmasse	- <u>Ausnützungsziffer</u>: Die grundsätzlichen Überlegungen sind im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Weiterhin werden Räume in Dach-, Attika und Untergeschossen nicht angerechnet (§ 38 BNO). Im Einzelnen ergibt sich folgendes: . Durch die Integration der Zone W1 in die W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.45 (wie bisher) ergibt sich in diesen Bereichen eine Anhebung von 0.05. . In der neuen Zone DK (bisher D) wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Im Vordergrund stehen hier eine angemessene Einpassung in unterschiedliche örtliche Situationen und eine funktionale Entwicklung des Dorfzentrums mit einer attraktiven Nutzungsmischung. Infolge stark divergierender Parzellengrössen und -formen ist die Vorgabe einer Ausnützungsziffer nicht zweckmässig. Auch führt eine attraktive Nutzungsmischung zu sehr unterschiedlichen Ausnützungsziffern; publikumsorientierte Nutzungen in grossflächigen Erdgeschossen mit hoher - reine Wohnbauten mit genügend attraktivem Umfeld mit tiefer Ausnutzung. . In der Zone DE (bisher D) bleibt die Ausnützungsziffer mit 0.6 gleich hoch. In der Zone K (bisher D) wird die Ausnützungsziffer auf 0.7 festgesetzt, was der bestehenden Dichte entspricht. - <u>Höhenmasse</u>: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Höhendefinitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Neu werden eine Vollgeschosszahl und eine Gesamthöhe definiert. Die neuen Masse wurden anhand von generellen Schemen (vgl. Themenplan „Herleitung Höhenmasse“) plausibilisiert. Die effektiv gewählten Masse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte sichern bzw. ermöglichen. Die Vollgeschosse und Gesamthöhen sind so definiert, dass gegenüber den bisherigen Massen generell etwas mehr Spielraum besteht, also keine bestehenden Gebäude ins Unrecht versetzt werden. - <u>Grenzabstände</u>: . Die kleinen Grenzabstände werden in den 2-geschossigen Wohnzonen durchwegs bei 4 m belassen und in der Zone W3 von 6 m auf 5 m reduziert. Auch in den bisherigen Dorfzonen (neu DK, DE, K) werden die Grenzabstände durchwegs von 5 m auf 4 m reduziert. Gegenüber den bisherigen Massen ergeben sich somit keine zusätzlichen Einschränkungen, sondern gleichbleibende oder verbesserte Situationen für die Eigentümer der betroffenen Parzellen. Ein üblicher Nachbarschutz bleibt gewahrt. . Die grossen Grenzabstände werden in der W3 von 10 m auf 8 m reduziert, um in der Anordnung von Gebäuden eine etwas grössere Flexibilität zu erhalten. In der Zone DE (bisher D) wird ein moderater grosser Grenzabstand von 6 m eingeführt, weil sich hier primär neuere herkömmliche Wohnbauten mit hoher Dichte und ohne besondere Anordnungsmerkmale finden.

		In der DK und K (bisher D) werden wie bisher keine grossen Grenzabstände definiert, da sich die situationsgerechte Anordnung aus ortsbaulichen Kriterien ergeben muss und nicht das freie Umfeld der Wohnungen im Vordergrund steht. - In den Zonen DK, DE und K werden alle Masse weiterhin in Form von Richtmassen formuliert, aber die Kriterien präziser definiert, welche eine in der Regel geringfügige Abweichung der Höhen, der Ausnutzung und des Grenzabstandes ermöglichen. - Die Empfindlichkeitsstufen gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) werden beibehalten. Die einzige Anpassung betrifft die Zuweisung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Empfindlichkeitsstufe III. Die Aufstufungen gemäss Abs. 4 entlang der K270 / K383 werden beibehalten, weil die Verkehrsmengen zugenommen haben.
13	Wohnzonen W2, W3	- In § 13 BNO werden neu alle primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen zusammengefasst, weil in der W2 und W3 dieselben Nutzungen zulässig sind. Auf die Vorgabe unterschiedlicher Gebäudetypologien wird verzichtet, weil raumplanerisch betrachtet das Mass der baulichen Volumen und ein breites Spektrum an Wohnungstypologien im Vordergrund stehen sollen. - Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen werden wie bisher zugelassen. Speziell werden Verkaufsflächen bis 50 m² Nettoladenfläche als zulässige Nutzungen in die Zonenbestimmungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer erwünschten Durchmischung beitragen können, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen.
13	Wohnzonen W2, W3	- In der W3 wird die mögliche zonengemässe Bebauung umformuliert, indem freistehende Einfamilienhäuser nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig sind. Als „Restgrundstück“ ist in der Regel eine Fläche zu betrachten, die bei Einhaltung der Grenzabstände nicht mehr als eine Gebäudefläche von 100 m² zulässt.
14	Dorfkernzone Niederwil	- Gestützt auf die Zielvorgaben im REL Niederwil wird das funktionale Zentrum in Niederwil der Dorfkernezone zugewiesen. Gegenüber der bisherigen Dorfzone wird in diesen Bereichen der Zweck der Zone ausgedehnt auf eine qualitätsvolle Entwicklung des Dorfkerns mit einer attraktiven Nutzungsmischung. Je nach örtlicher Situation ist ein ortsbaulicher Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden mit ortstypisch gestalteten Aussenräumen (Vorgärten, Vorplätze, Bäume) zu erreichen. Nebst den geschützten Gebäuden finden sich in der Dorfkernezone nur vereinzelt erhaltene Altbauten in Form von ehemaligen Vielzweckbauten (mit Wohn- und Ökonomieteil) oder älteren Wohnhäusern / Scheunen. Ziegelgedeckte Satteldächer, murale Lochfassaden mit ruhiger Anordnung der Fenster und flächige Holzfassaden sollen in der Regel die Vorgabe für die angestrebte qualitätsvolle Gestaltung von Gebäude bilden. Bei einer ausgewiesenen Qualität können aber auch moderne architektonische Konzepte zugestanden werden, soweit sie das Erscheinungsbild prägender Altbauten respektvoll ergänzen. - Die zulässigen Nutzungen werden im Grundsatz beibehalten, Verkaufsflächen bis max. 500 m² Nettoladenfläche auf die Begriffe der BauV angepasst, die zu einem raumplanerisch erwünschten Nutzungsmix im Dorfkern beitragen können. Zudem sind ausdrücklich auch Gastronomie und im öffentlichen Interesse liegende Bauten (wie z.B. das Gemeindehaus) als zonenkonform bezeichnet, welche vom Begriff „mässig störend“ abgekoppelt sind, da sich diese Nutzungen oft bzw. teilweise nicht an üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten halten können. - Ein separater Absatz ermöglicht, bestehende Gebäude innerhalb ihres Volumens um- und auszubauen oder zu sanieren, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und Verkehrssicherheit erfüllt werden. Damit soll die vielfach vorhandene ortsbauliche Präsenz im Strassenraum beibehalten werden. - Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sollen nebst der geforderten guten Gestaltung ortsbaulich zusammenhängende Anordnungen sichern, die von attraktiven durchlässigen Freiräumen umgeben sind. - Damit keine unerwünschten Baulücken im Dorfkern entstehen, sind Abbrüche bewilligungspflichtig.

14	Dorfkernzone Niederwil	- Als ortsbildkonforme Dachformen werden Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Eine bisher mögliche Dachneigung von nur 30° ist zu flach, deshalb wird die minimale Dachneigung neu auf 35° angepasst und die maximale Neigung aus den gleichen Überlegungen auf 45° beschränkt. Dachdurchbrüche (§ 53 Abs. 3 BNO) und bewilligungspflichtige Bauten (§ 52 Abs. 4 BNO) werden neu mit den Zonen DE und K zusammengefasst geregelt. - Die Einpassungskriterien ergeben sich neu formell und abschliessend aus dem neuen § 15e BauV. Sie entsprechen im Grundsatz denjenigen von § 9 Abs. 4 aBNO. - Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Der Standard soll somit höher gelegt werden als bei meldepflichtigen Anlagen. Infolge der unterschiedlichen Empfindlichkeiten (Einsehbarkeit, bauliche Strukturen) ist im Einzelfall zu entscheiden, was bewilligungsfähig ist. In jedem Fall soll mit Solaranlagen eine ruhige und geordnete Dachlandschaft entstehen. In Kombination mit Dachdurchbrüchen werden sich die möglichen Flächen für Solarpanels reduzieren.
15	Dorfentwicklungszone Niederwil / Nesselbach DE	- Die Zone DE wurde neu geschaffen, um die bestehenden Strukturen in den Randbereichen der bisherigen Dorfzone Niederwil und generell in der bisherigen Dorfzone Nesselbach besser abbilden zu können. Die Zone DE umfasst ein „Sammelsurium“ verschiedener Gebäudetypologien. Im jeweiligen örtlichen Kontext soll eine gute Lösung gefunden werden. - Die Verkaufsfläche von 200 m² Nettoladenfläche bildet einen Mittelwert zwischen der Zone DK und den Wohnzonen ab. - Auch in der Zone DE sind grundsätzlich Schrägdachformen vorgeschrieben, allerdings mit etwas grösserer Flexibilität als in der Dorfkezone. - Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren. Der Standard soll somit höher gelegt werden als bei meldepflichtigen Anlagen, aber auch nicht ganz so hoch sein wie in der Dorfkezone.
16	Kernzone Nesselbach K	- Die Zone K wurde neu geschaffen, um die bestehenden / angestrebten Strukturen westlich der Landstrasse in Nesselbach abbilden zu können sowie den Qualitätsstandard darauf auszurichten.
17	Arbeits- und Wohnzone AW	- Die neu geschaffene Arbeits- und Wohnzone AW bezweckt die Umstrukturierung des weitgehend gewerblichen in ein durchmischt genutztes Areal nach den qualitativen Vorgaben der Kernzone K (§ 16 Abs. 1 BNO). Die ortsspezifischen Qualitäts- und Zielvorgaben sind mit der Gestaltungsplanpflicht in § 5 Abs. 3 BNO definiert. - Wegen der Lärmimmissionen der K270 sind entlang der Landstrasse auf der Ebene der 1. Vollgeschosse gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzungen zu realisieren, also keine Wohnnutzungen zugelassen. - Der gewerbliche Charakter soll beibehalten, deshalb auf den Parzellen Nrn. 858 und 930 nur ein untergeordneter Wohnanteil von maximal 40% der anrechenbaren Geschossfläche zugestanden werden. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat im Gestaltungsplan fest.
18	Arbeitszone A	- Die zonenkonformen Nutzungen werden belassen und mit der Bezeichnung Dienstleistungen ergänzt. Zudem erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² Fabrikkläden pro Gebäude, das heisst auf an Ort hergestellte Produkte. Zum gut funktionierenden Dorfzentrum soll keine unerwünschte Konkurrenz entstehen. - Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) können zugestanden werden für nicht verkehrsintensives Gewerbe, die in engem betrieblichem Zusammenhang stehen. Die Bestimmung zu den Ausstellungsflächen bezieht sich auf das Areal der Mäder AG Landmaschinen, einem seit Jahrzehnten ortsansässigen Betrieb, bei denen es sich keine eigentlichen Verkaufsflächen im Sinne des kantonalen Richtplanes handelt. - Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung . dürfen reine Lagerflächen, reine Umschlagplätze und Lagerflächen grundsätzlich nur bis 30% der anrechenbaren Grundstückfläche betragen. Damit sollen Nutzungen mit grossen Flächenverbrauch, aber verhältnismässig geringer Anzahl Arbeitsplätze eingeschränkt werden. Bei nachweislich hoher Arbeitsplatzdichte oder hohem Steuersubstrat sind Ausnahmen möglich. . sind bei eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen mehrgeschossige Bauten anzustreben (analoge Anwendung wie § 55 Abs. 1 BauG).

18	Arbeitszone A	- In der Arbeitszone sollen die gewerblichen Nutzungen Priorität haben. Um keine unerwünschten Immissionskonflikte entstehen zu lassen, sollen deshalb neue Wohnungen nicht zugelassen werden. Bestehende Wohnflächen können im bestehenden Ausmass genutzt werden, dürfen aber nicht in Kleinwohnungen unterteilt werden. - Infolge der exponierten Lage, teilweise auch im Perimeter des BLN-Objektes 1305, Reusslandschaft, müssen sich Bauten und Anlagen gut ins landschaftliche Umfeld einfügen. Der Begriff „gut“ wird mit ruhiger Gesamtwirkung, zurückhaltender Erscheinung und optisch wirksamer Bepflanzung näher umschrieben. Der qualitative Massstab soll so hoch gelegt werden, wie es für gewerbliche Bauten noch vertretbar ist. - Mit der Einführung einer Grünflächenziffer von 0.1 sollen in beiden Arbeitszonen dieselben Vorgaben gelten und ein minimaler, messbarer Standard zur Erreichung einer guten Siedlungsqualität definiert werden.
19	Arbeitszone A1	- Die bestehende Arbeitszone A1 weist bereits eine verhältnismässige hohe Regeldichte auf. Deshalb werden nur punktuelle Anpassungen vorgenommen. - Die Beschränkung auf „nicht störende und mässig störende Gewerbe“ wird weggelassen, weil sich die zulässigen Immissionen / Emissionen aus der Lärmschutzgesetzgebung ergeben und weil sich die Zone A1 in grosser Distanz gegenüber den Zonen mit Wohnanteil befindet. - Der Begriff „verkaufsbezogene“ Aktivitäten wird gestrichen, weil solche Nutzungen an dieser Randlage im Siedlungsgebiet nicht geeignet sind. - Betreffend Wohnnutzungen sollen in allen Arbeitszonen (inkl. SPG) dieselben Vorgaben gelten (vgl. nähere Ausführung zu § 18 BNO).
19	Arbeitszone A1	- Die maximale Gesamthöhe von 15.2 m entspricht der Festlegung im neu erarbeiteten Gestaltungsplan Geere wie auch, unter Einbezug zusätzlich möglicher Dach- oder Attikageschosse, der bisherigen Gebäudehöhe von 12 m (§ 11 Abs. 5 aBNO). - Die Definition der Grünflächenziffer ist an das kantonale Recht anzupassen (BauV, Anhang 1, Ziffer 8.5). Die Anrechnung von Dachbegrünungen ist nicht mehr zulässig.
20	Spezialzone Gärtnerei SPG	- Die Zonenbestimmung hat wegen der aktuellen spezifischen Nutzung weiterhin ihre Berechtigung. - Betreffend Wohnnutzungen sollen in allen Arbeitszonen (inkl. SPG) dieselben Vorgaben gelten (vgl. nähere Ausführung zu § 18 BNO).
22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR	- Die bestehende Dorfzone ist nicht kompatibel mit dem Denkmalschutzensemble. Abschliessend gelten ohnehin die Vorgaben des kantonalen Denkmalschutzobjektes (Kulturgesetz, Verordnung zum Kulturgesetz). Zuständig für die Beurteilung von Baugesuchen ist die kantonale Denkmalpflege. Zudem stellt sich bei der bisherigen Zone OeBA die Frage, ob alle angestrebten Nutzungen zonenkonform sind. Mit der neu geschaffenen Zone OeBR wird das gesamte Areal Reusspark in einer eigenen Spezialzone zusammengefasst. Dadurch gelten für die gesamte Zone OeBR erhöhte Anforderungen bezüglich der Einpassung ins Ortsbild (denkmalgeschützte Klosteranlage) und in die Landschaft (BLN Objekt 1305, Reusslandschaft). - Als Leitnutzung wird die Gerontopsychiatrie - psychische Erkrankungen älterer Menschen - bezeichnet. Im Absatz 2 werden diejenigen Nutzungen eines im öffentlichen Interesse liegenden Gerontopsychiatrie-Zentrums als zonenkonform definiert, die einen engen Zusammenhang mit der Pflege und Betreuung haben, soweit sie für den Betrieb notwendig sind. Weitere Nutzungen gemäss Abs. 3 müssen den Zonenzweck unterstützen und der Gesamtcharakter muss erhalten bleiben. Ergänzend zur „Pflege und Betreuung“ tragen die Bereiche „Essen und Geniessen“ sowie „Kultur und Freizeit“ zu einem umfassenden Angebot bei, welches den Bestrebungen des Reussparks gerecht werden. Die aufgeführten Beispiele schaffen Rechtssicherheit, müssen sich einerseits in einem untergeordneten Rahmen bewegen, andererseits aber einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der Leitnutzung leisten. - Illustrativ zeigt dies der nachfolgende Text: <i>Die weite und grosszügige Parkanlage an der Reuss lädt zum Spazieren ein. Dabei gelangt man zum Restaurant Gnadenthal mit seiner einladenden Sommerterrasse. Hier wird Verweilen zum Genuss. Unser Kleintierpark bietet eine freudige Abwechslung. Ebenfalls auf dem Gelände findet man das Schaugewächshaus, in dem Prosopis-Rara-Gemüse angebaut wird. Inmitten von Tomatenstauden und Blumenranken riecht man die frischen Düfte von Blü-</i>

22	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark OeBR	<i>ten, Gewürzen und Früchten. Und schliesslich bietet der Reusspark ein attraktives, kulturelles Angebot an: von Konzerten, über Ausstellungen bis hin zu interessanten Vorträgen und Workshops. (Quelle: www.reusspark.ch)</i> - Die auf die spezielle örtliche Situation bezogenen Einpassungskriterien umfassen . einen respektvollen Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten . eine besonders sorgfältige Integration in den geschützten Natur- und Landschaftsraum der Reusslandschaft . die Erhaltung des Ensemble-Charakters bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten . eine parkartige Gestaltung des Aussenraumes mit hohem ökologischem und landschaftsgestalterischem Wert - Da sehr unterschiedlichen Nutzungen und Gebäudetypologien in dieser Zone Platz finden müssen, werden die Baumasse vom Gemeinderat analog einer herkömmlichen Zone OeB festgelegt. Mit der Wettbewerbspflicht für wesentliche Ersatz- und Erweiterungsbauten wird eine fachliche fundierte Grundlage zur Beurteilung solcher Bauvorhaben geschaffen. - Der Reusspark als bedeutender Arbeitsgeber (mit breit gefächerten Arbeitszeiten) und mit hohen Besucherzahlen (aus unterschiedlichen Beweggründen) verursacht erhebliche Verkehrsmengen aller Verkehrsträger (LW, PW, Bus, Fussgänger, Radfahrer). Entsprechend rechtfertigt sich eine gesamtheitliche Betrachtung der Mobilität mit dem Ziel, den motorisierten Verkehr auf einem verträglichen Mass zu halten, den öffentlichen Verkehr auszubauen und den Langsamverkehr zu attraktivieren.
23	Landwirtschaftszone	- Die Bestimmung wird an die neuen kantonalen Planungsgrundlagen angepasst. Weiterhin ergibt sich die zonenkonforme Nutzung ausschliesslich aus dem übergeordneten Recht (v.a. RPG / RPV).
24	Speziallandwirtschaftszone	- Die Speziallandwirtschaftszonen sind beizubehalten, da sie weiterhin entsprechend genutzt werden.
25	Naturschutzzonen im Kulturland	- Wenige Anpassungen basierend auf den aktuellen kantonalen Planungsgrundlagen. - Auf aktualisierte Inventarisierung mit konkreten Objekten abgestimmte Schutzbestimmungen.
26	Naturschutzzone Wald	- Anpassungen basierend auf den aktuellen kantonalen Planungsgrundlagen. - Ergänzung der Objektkategorie Prozessschutz (gemäss vertraglicher Vereinbarung).
27	Landschaftsschutzzone	- Anpassungen basierend auf den aktuellen kantonalen Planungsgrundlagen.
28 29	Gewässerraumzone	- Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die Gewässerräume in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.2)
30	Hochwassergefahrenzone	- Gestützt auf die notwendige Umsetzung der Gefahrenkarte „Unteres Reusstal“ vom Dezember 2010, inklusive Nachführung Dorfbach Nesselbach vom 7. Juli 2014, werden die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden gemäss den kantonalen Planungsgrundlagen (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1).
31	Naturobjekte	- Anpassungen basierend auf den aktuellen kantonalen Planungsgrundlagen. - Wenige Anpassungen / Ergänzungen auf Grund aktualisierter Inventarisierung mit den konkreten Objekten.
32	Gebäude mit Substanzschutz	- Die Bestimmung wird weitestgehend gemäss der bisherigen BNO übernommen. Sie beruht auf den aktuellen kantonalen Planungsgrundlagen. Auf eine generalisierte Detailauflistung, was innerhalb des Gebäudes und im äusseren Erscheinungsbild unter Substanzschutz stehen soll, wird verzichtet. Vielmehr dient das Bauinventar als wesentlich Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, welche von baulichen Veränderungen betroffen sein können, um Bauvorhaben beurteilen zu können.

32	Gebäude mit Substanzschutz	- Die aufgenommenen Gebäude mit Substanzschutz beruhen auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Beratung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird.
33	Kulturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Brunnen, Grenzsteine, Reservoir, Wegkreuz.
34	Historische Verkehrswege	- Neuaufnahme basierend auf den aktuellen kantonalen Planungsgrundlagen. - Geschützt werden Objekte von nationaler Bedeutung mit Substanz / viel Substanz sowie Objekte von kantonomer Bedeutung mit viel Substanz.
35	Spezialzone Erneuerbare Energien	- Die Spezialzone Kompostierplatz (weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG) wird umbenannt in Spezialzone Erneuerbare Energie. Sie umfasst den bestehenden Betrieb der Recycling Energie AG. Die Definition ist neu besser auf die Begriffe des RPG abgestimmt (erneuerbare Energien, Biomasse). Damit der Betrieb am Ort funktionieren kann, werden auch für den betrieblichen Ablauf notwendige Nebennutzungen als am Standort zulässig definiert (z.B. Unterhalt, Überwachung, Logistik, Administration). - Neben der betrieblichen Notwendigkeit müssen neu Gebäude am Standort raumplanerisch ausdrücklich begründbar sein (betriebliche Standortbegründung ausserhalb Bauzone). - Generell werden eine gute Einpassung ins Landschaftsbild und örtlich präzisierend gegenüber dem Kulturland eine Heckenpflanzung zur Eingliederung verlangt. - Die Erwägungen und Begründungen zur Erweiterung der Spezialzone Erneuerbare Energien finden sich im Abschnitt 5.5.3 Seiten 85 / 86. - Im Übrigen vgl. nähere raumplanerische Erläuterungen im Abschnitt 5.5.3.
36	Spezialzone Schellenwerk	- Die Spezialzone Kieswerk (weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG) wird umbenannt in Spezialzone Schellenwerk. Sie umfasst den bestehenden Betrieb der Hubschmid AG inklusive der Recyclingcenter Freiamt AG. Der Zonenzweck gibt das gesamte Nutzungsspektrum wieder, das am Standort Schellenwerk besteht und wo auch systemrelevante Nutzungen für einen optimalen betrieblichen Ablauf zugelassen werden. - Bei neuen erweiterten Nutzungen muss der Bedarf belegt werden inkl. eines Nachweises, dass dafür kein Standort in einer Bauzone im näheren Umfeld möglich ist. - Der Bereich Umschlags-, Verkehrs- und Lagerplatz wurde formell vereinfacht, auf IVHB-Begriffe angepasst und präzisiert, dass überdachte Lagerboxen möglich sind. - Generell wird eine gute Einpassung der gesamten Anlage verlangt. Neben der ums Areal ausgeschiedenen Hecke sind zusätzliche Heckenpflanzungen im Areal nötig. - Im Übrigen vgl. nähere raumplanerische Erläuterungen im Abschnitt 5.5.3.
37	Spezialzone Reusspark	- Die Spezialzone Reusspark (weitere Zone gemäss Art. 18 RPG) umfasst den bestehenden Demenzgarten neben der Zone OeBR mit einem unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang.
38	Ausnützungsziffer	- Weiterhin werden Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet. - Weiterhin zugestanden wird ein Bonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten, die Begriffe aber auf § 32 Abs. 3 BauV angepasst.
(29)	Nicht störende / mässig störende Gewerbe	- Die Definitionen der Begriffe nicht störende / mässig wird aufgehoben, weil diese seit 1. November 2021 in § 15c BauV abschliessend geregelt sind. Die Beurteilung nach diesen Begriffen orientiert sich an der allgemeinen Praxis im Kanton Aargau und der zugehörigen Rechtsprechung.

39	Abstand gegenüber dem Kulturland	- Gemäss § 30 Abs. 1 aBNO müssen, wo zwischen Bauzonen und Kulturland keine Parzellengrenze vorhanden ist, alle Gebäudearten gegenüber der Bauzonengrenze den zonengemässen Grenzabstand einhalten. Neu werden in Abhängigkeit des volumetrischen Erscheinungsbildes unterschiedliche Abstände festgelegt. Generell gilt für Gebäude in allen Zonen ein Grenzabstand von 4 m. - Für Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt neu ein reduzierter Abstand von 2 m, was in Anbetracht der deutlich geringeren optischen Erscheinung angemessen ist und noch immer einen sanft gestalteten Siedlungsrand sichert.
(31)	Abstand gegenüber Privatstrassen mit öffentl. Verkehr	- Wird aufgehoben, da dies in § 111 Abs. 1^{bis} BauG über den Begriff „Privatstrassen im Gemeingebrauch“ geregelt ist.
(32)	Mehrlängenschlag	- Bezüglich Aufhebung Mehrlängenzuschlag vgl. nähere Ausführungen zu § 12 BNO. - Die Bestimmung zu den Gruben wird aufgehoben, weil dafür kein Handlungsbedarf mehr besteht.
40	Schwimmbäder	- Für Schwimmbäder, Teiche u.ä. wird generell ein Grenzabstand von 2 m definiert.
41	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	- In dieser Bestimmung wird die Möglichkeit eröffnet zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken.
42	Strassenabstand gegenüber bestehenden Strassen	- Gegenüber § 111 BauG wird entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder eine abweichende Regelung aufgenommen. - Stützmauern sollen - in Analogie zu Einfriedigungen - bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren. - Böschungen dürfen - in Analogie zu § 28 Abs. 3 BauV - eine Neigung von höchstens 2:3 aufweisen, um von einem Unterabstand gegenüber Strassen profitieren zu können. - Eine weitergehende Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell nur bei Strassen mit Gehweg zulässig. Bei Strassen ohne bzw. einseitigem Geh- oder Radweg ist die Reduktion an die Einhaltung einer genügenden Querungsmöglichkeit für den am Ort massgebenden Begegnungsfall (z.B. PW/PW, PW/Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes und der Funktion im näheren örtlichen Umfeld. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z.B. Sichtzonen / -verhältnisse). - Sind Stützmauern höher als 1.8 m, müssen sie zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strasse zurückgesetzt und in Höhe gestaffelt werden.
43	Abgrabungen	- Die Beschränkung der Abgrabungen (d.h. Tieferlegen geplantes Terrain gegenüber massgebendem Terrain) soll verhindern, dass das ganze unterste Geschoss durch Abgrabungen freigelegt wird und dass so das ganze Geschoss optisch in Erscheinung tritt, was zur unerwünschten Verstärkung der optischen Wirkung führen kann. - Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 6 m zu verbreitern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist.
44	Arealüberbauungen	- Arealüberbauung sind in Zonen, wo die allgemeinen Einpassungsbestimmungen (§ 42 BauG) gelten, gut geeignet, um im baurechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 44 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise zu erreichen. - Bisher war die minimal nötige anrechenbare Landfläche für Arealüberbauungen mit 2'500 m² (W1, W2), 4'000 m² (W3) und 3'000 m² (D) unterschiedlich hoch. Sie wird neu einheitlich auf 3'000 m² festgelegt. Arealüberbauungen werden aber nur noch in den Zonen W2 und W3 zugelassen. In den Zonen DK, DE und K gelten bereits erhöhte qualitative Anforderungen und die Baumasse (Höhen, Ausnützungsziffer) lassen eine erhebliche bauliche Dichte zu.

44	Arealüberbauungen	- Analog dem kantonalen Recht erhöht sich die Ausnutzung neu um maximal 15% und der Bonus umfasst für alle Zonen den gleichen Prozentanteil. Bei einer Ausnutzungsziffer von 0.45 (W1, W2) ergibt sich ein Bonus von 0.0675, bei 0.55 (W3) von 0.0825 anstelle von 0.1. Alle bisherigen Zonen W1 werden in die W2 aufgezont, wodurch sich bereits in der Regelbauweise die zulässige Ausnutzungsziffer um 0.05 erhöht. Weil Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet werden müssen, erscheint der leicht reduzierte Bonus sachgerecht.
(34)	Benützung von Privateigentum	- Die Benennung und Kennzeichnung von Strassen sind mit § 101 Abs. 2 BauG, im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen mit § 19 Abs. 3 BauV abgedeckt. Der bisherige § 34 aBNO kann deshalb aufgehoben werden.
(35) (36)	Diverses	- Sind mit anderen gesetzlichen Regelungen genügend abgedeckt
(37)	Allgemeine Anforderungen	- Der bisherige § 37 aBNO wird aufgehoben, da die notwendige Beschaffenheit von Bauten mit § 52 BauG genügend abgedeckt ist. Die darin enthaltenen Anforderungen entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst unterliegen zudem primär der Werkhaftung der Projektverantwortlichen.
(38)	Energiesparmassnahmen	- Die energetischen Anforderungen sind durch die Energiegesetzgebung genügend abgedeckt und werden auch in kürzeren Abständen als die BNO aktualisiert. - § 38 Abs. 2 aBNO wird aufgehoben, da er in § 36 BauV umfassender geregelt ist.
45	Beschädigte Bauten und Anlagen	- Abs. 1 wird allgemeiner auf „Beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen ... beseitigt oder wiederhergestellt werden“ formuliert. Solche Tatbestände können sich wie bisher aus einem Brand oder anderen Elementarereignissen ergeben, aber z.B. auch aus Vernachlässigungen entstehen, wenn sie die Sicherheit gefährden oder als Schandfleck im Ortsbild erscheinen. An den Beseitigungen muss immer auch ein erhebliches öffentliches Interesse bestehen. - Abs. 2: Bisher wurde eine fixe Frist von 5 Jahren vorgegeben. Damit der jeweiligen Dringlichkeit besser Rechnung getragen werden kann, wird die Frist neu vom Gemeinderat bestimmt. Sofortmassnahmen können auch auf Kosten der Bauherrschaft angeordnet werden (die sich aus nicht aufschiebbaren Dringlichkeiten mit besonderen Gefahren ergeben kann).
(41)		- Balkone und Aussensitzplätze entsprechen heute einem üblichen Wohnstandard, weshalb sich eine solche Bestimmung erübrigt. - Die Bestimmungen bezüglich Raumhöhen, Fensterflächen und Nebenräumen in Mehrfamilienhäusern sind seit dem 1. November 2021 in § 36a BauV abschliessend geregelt. - Bezüglich gemeinsam zu erstellender Antennenanlagen besteht kein Regelungsbedarf mehr.
48	Velos, Kinderwagen	- Der bisherige § 42 Abs. 1 BNO wird aufgeteilt auf Bestimmungen auf je einen Absatz für Vels und Kinderwagen, um klarere themenspezifische Formulierungen machen zu können. - Im neuen § 47 Abs. 1 BNO findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen, welche aktuell auf der in § 43 Abs. 4 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 40 065 „Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom März 2019 beruht. - Für den Platzbedarf von Kinderwagen gibt es keine Norm. Die Formulierung wurde bewusst so gewählt, dass nicht nur Räume, sondern auch allgemeine Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmöglichkeiten realisierbar sind. So kann z.B. auch der Platz unter Treppen als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen genutzt werden. Weitere Fortbewegungsmittel können z.B. Gehilfen wie Rollatoren, Rollstühle, oder Scooter sein.

49	Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit einberechnet werden. Damit wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen, indem die Bedürfnisse verschiedener Generationen abgedeckt sind. Auch wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen sind, um abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. Idealerweise sind Benutzer und Fachleute von der Planung bis zur Realisierung einzubeziehen, um zu gewährleisten, dass ästhetische Bedürfnisse und bauliche Anforderungen gleichermassen erfüllt sind sowie Normen und Empfehlungen eingehalten werden. - Konkretisierend gegenüber § 54 Abs. 2 BauG wird bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohnungen und bei Arealüberbauungen ein gedeckter Kinderspielplatz oder ein Gemeinschaftsraum verlangt. - Weiterhin können Spiel- und Aufenthaltsflächen als Alternative auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern angelegt werden.
(43)		- Abs. 1 / 3 betreffen Aspekte der Sicherheit und von Sichtzonen, die anderweitig in Normen geregelt sind.
50	Anordnung und Gestaltung Parkfelder	- Eine insgesamt gute Siedlungs- und Freiraumqualität ist abhängig von einer durchdachten, auf die Orientierung der Bauten und die Funktion der Aussenräume abgestimmten Anordnung und sorgfältigen Gestaltung der Parkfelder. Dafür sind die Parkfelder bezüglich Lärm und Abgasen möglichst von bewohnten Räumen fernzuhalten und zu Gunsten attraktiver Freiräume möglichst zusammenzufassen, so dass sie sich gut in die Umgebung einfügen. - Mit der Forderung, grundsätzlich bereits ab 6 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung verlangen zu können, sollen trotz der vermehrt angestrebten Innenentwicklung genügend grosszügige Freiräume gesichert, die Verkehrssicherheit gewährleistet werden und die Wohn- und Arbeitsräume vor „eigenen“ Immissionen verschont bleiben. - Mit den Massvorgaben für Garagenvorplätze soll das Parkieren vollständig auf der Privatparzelle erfolgen. - Verkehrsflächen zur Anlieferung und Parkierung sollen neu auf Gemeinschaftslösungen ausgerichtet werden, um so Flächen zu sparen und um die verlangten überdurchschnittlichen Aussenraumqualitäten zu erreichen. So soll bei Projektierenden das Bewusstsein gefördert und zum Kontakt mit Nachbarn angeregt werden.
(44)		- Bezüglich Einfriedungen und Stützmauern werden neu die kantonalen Bestimmungen gemäss § 28 BauV übernommen. § 44 Abs. 1 und 3 aBNO entfallen somit.
(45)		- Abs. 1 / 2: Massnahmen zur Bodensicherung und Dimensionierung Stützmauern, ergeben sich aus einschlägigen Normen. Sie werden gestrichen. - Abs. 3: Auch hier wird neu die kantonale Bestimmung gemäss § 28 Abs. 1 / 2 BauV übernommen.
52	Einordnung von Bauten und Anlagen	- Die Kriterien, wonach der Gemeinderat die Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen in die Umgebung beurteilt, seit dem 1. November 2021 in § 15e BauV abschliessend geregelt. Dies sind allgemeine Einpassungskriterien, die bei allen Arten von Bauten und Anlagen zur Anwendung kommen und nach denen so weit relevant eine Beurteilung vorzunehmen ist.
52	Einordnung von Bauten und Anlagen	- Neue aufgenommene Bestimmung, dass am Siedlungsrand die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume auf die angrenzende Landschaft abzustimmen ist, weil an diesen vielfach gut einsehbaren Lagen erhöhte Anforderungen gelten sollen. - Neu aufgenommene Bestimmung, wonach der Minderung der Hitzeentwicklung (v.a. in Gebieten mit grossem Wärmeineffekt) und der Biodiversität besondere Beachtung zu schenken ist. - Die erweiterte Bewilligungspflicht für nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen im neuen § 62 Abs. 3 BNO bezweckt, die qualitativen Anforderungen auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären. An deren sorgfältigen Einpassung besteht in der bisherigen Dorfzonen / neu in den Zonen DK, DE und K ein erhebliches öffentliches Interesse.

53	Dachgestaltung	- In § 53 Abs. 1 BNO wird für diese optisch exponierte Bauteile, das heisst Dächer mit ihren Formen und Materialien, eine spezielle Bestimmung aufgenommen, indem sie an den erwähnten empfindlichen Orten besonders sorgfältig zu gestalten sind. - Mit § 53 Abs. 2 BNO wird der seit 1. Januar 2015 geltende § 24 Abs. 1^{bis} BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel der Fassadenlänge - bis maximal zur Hälfte - zuzulassen, was allerdings eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung voraussetzt. Gestützt auf das Übergangsrecht in § 63 Abs. 3 BauV ist die neue Regelung erst nach Inkraftsetzung der neuen BNO anwendbar. In den Zonen DK, DE und K gelten grundsätzlich erhöhte qualitative Anforderungen, weshalb hier weiterhin die Drittelsregelung zur Anwendung gelangen muss. - Im Übrigen werden für die Dachgeschossen die Definitionen von § 24 Abs. 1^{ter} und 2 BauV übernommen. Für Mansarden- und Tonnendächer werden explizit keine Sonderregelungen in die BNO aufgenommen, da solche Dachformen in ihrer Volumetrie üblicherweise deutlich grösser als Vollgeschosse sind, was als nicht zweckmässig erscheint. - Flachdächer sind neu zu begrünen mit Ausnahme begehbare Terrassen, von Solaranlagen, Garagen, Velounterständen, Kleinstbauten mit folgenden Zielsetzungen; verzögerter Abfluss Regenwasser, ökologische Gestaltung, Nutzung erneuerbarer Energien. Kombinationen von Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zugelassen.
54	Aussenraumgestaltung	- Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund. - Mit der Festlegung der maximalen Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Allzu grosse Geländesprünge sollen vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens gleich gross wie der vertikale Versatz sein muss. - Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Nicht zulässig sind invasive Neophyten. - Neu werden reine Schottergärten nur bis max. 20% der anrechenbaren Grundstückfläche zugelassen. Diese werden auch Schotterschüttungen oder Steinöden genannt. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Grösse einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Nicht darunter fallen Kies- und Splitgärten, die sich durch ein nährstoffarmes Substrat auszeichnen. Im Gegensatz zu Schottergärten wird hier die meiste Fläche bepflanzt, sodass das Kies nur wenig sichtbar ist und oft die Basis für Staudenmischflächen darstellt. Auch Ruderalflächen sind nicht gemeint; darunter werden Trockenstandorte mit Sand, Kies oder Schotter verstanden, auf denen unter sehr kargen Bedingungen sogenannte Pionierpflanzen gedeihen.
(50) (51)		- Die vollständige Aufhebung von § 50 / 51 aBNO erfolgt, weil sich diese Bestimmungen bereits im übergeordneten Recht finden: . § 50 Abs. 1 / 2 aBNO entsprechen mit ihrem Wortlaut fast vollständig Art. 684 ZGB. Dies sind privatrechtliche Aspekte, die nicht mittels öffentlichem Recht in der BNO eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde sein sollen. . Das zulässige Mass der Emissionen ergibt sich aus den Lärm-Empfindlichkeitsstufen, welche den jeweiligen Zonen zugeordnet sind. Die Definitionen und Grenzwerte sind in der eidg. Lärmschutzverordnung geregelt. . § 51 Abs. 1 aBNO umschreibt vorsorglich zu erhöhende Anforderungen an die Lärmarchitektur, die sich aus dem Umweltrecht ergeben (Vorsorgeprinzip). Die Aufstufungen infolge Lärmvorbelastung sind weiterhin in § 12 Abs. 4 BNO enthalten

55	Aussenbeleuchtungen	- Mit dieser Bestimmung sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Nicht zulässig sind exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z.B. Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen. - Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden: Dies beachtende Aussenbeleuchtungen und die Sicherung von nächtlichen Zeitfenstern sind wichtig für Ruhe und Regeneration der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch für die Lebensqualität der Menschen.
56	Zuständigkeit	- Die Aufhebung von Abs. 2 bis 4 beruht der Tatsache, dass der Gemeinderat entsprechende Delegierungen gestützt auf andere bestehende rechtliche Grundlagen vornehmen kann.
58	Vollzugsrichtlinie Naturschutz	- Anstelle von Richtlinien sollen Massnahmen in den Vordergrund rücken, die auf den Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte abzielen.
59	Aufhebung bisherigen Rechts	- Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturlandplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst.
60	Übergangsrecht	- Hier wird festgelegt, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind; nach neuem Recht. - Damit können zwar in einem laufenden Verfahren plötzlich andere „Spielregeln“ gelten, diese sind allerdings im Sinne der Ziele und Planungsabsichten der neuen BNO, die auch schon seit geraumer Zeit bekannt sind. Da die Nutzungsmasse generell angehoben werden, ergeben sich jedoch keine rechtsunsicheren Situationen.

5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG)** sind im neuen Bauzonenplan und in der neuen BNO diverse Massnahmen enthalten.

Beim Wohnen stehen gemäss REL Niederwil folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

H2a Massvolle Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche und örtliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.

H2b Gemeinde schafft Voraussetzungen für ausgewogene Bewohnerstruktur und unterschiedliche Wohnangebote.

Beim Arbeiten definiert das REL Niederwil folgendes:

H3a Erhalt bestehender und Schaffen neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grösseren Arealen Geere, Fendler und Reusspark.

H3b Erhalt eines insgesamt möglichst breiten Nutzungsmix mit verschiedenartigen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und auch überregionalen Betrieben.

H3c Sicherung der mittel- bis längerfristig möglichen Nutzungen im Arbeitsplatzgebiet Schellenwerk und paralleles Anstreben der Auslagerung von raumplanerisch nicht mehr vertretbaren Nutzungen.

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen quantitativen Bestimmungen folgendes:

§	Thema	Massnahmen
	Bauzonenplan	- Aufzonung einer Fläche von 10.25 ha von der Zonen W1 in die W2.
4	Innere Siedlungsentwicklung	- Grundsätze einer massvollen, örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt sowie Unterstützung von Projektverfassenden und Bauherrschaften.

5 6	Gestaltungsplanpflicht	- Gestaltungsplanpflicht Areale Unterdorf, Egghübel, Nesselbach Landstrasse Ost - Weitere gestaltungsplanpflichtige Areale (A. Unterdorf Parzellen Nrn. 335 und 336 / B. östlich Schänisweg - Kapellenweg); Möglichkeit, davon absehen zu können.
10	Baumasse	- Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse (v.a. im EG) mehr Spielraum. - Abstände: Durch teilweise Reduktion der kleinen und grossen Grenzabstände bestehen mehr Projektierungsspielräume in der Anordnung von Gebäuden. - Ausnützungsziffer; Anhebung um 0.05 in den bisherigen Zonen W1, Verzicht auf Ausnützungsziffer in Dorfkernzone DK.
13	Wohnzonen	- Verzicht auf die Vorgabe von Gebäudetypologien in den Zonen W1, W2 und W3.
14	Arbeitszone A	- Reine Lagerbauten, Umschlagplätze und Lagerflächen werden nur noch in eingeschränkter Masse zugelassen. - Keine neuen Wohnnutzungen zu Gunsten besserer Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen. - In der Zone A sind mehrgeschossige Bauten anzustreben.
15	Arbeitszone A1	- Ausschluss von Lagerhäusern, Verteilzentren, Bauten und Anlagen, die zur Aufbereitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial im Freien dienen. - Keine neuen Wohnnutzungen zu Gunsten besser Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen. - Gestaltungsplanpflicht, um Anordnung von Bauten und Autoabstellplätzen festzulegen
22	Zone OeBR	- Wettbewerbspflicht, um die Volumenverteilung und Aussenraumkonzeption
41	Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten.
44	Arealüberbauungen	- Anwendung von Arealüberbauungen zur Ermöglichung eines Ausnutzungsbonus.

5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung /-gestaltung

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigen die Gemeinden namentlich auf, *wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden.* Hinsichtlich der Förderung *innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität* (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV) werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Bestimmungen aufgenommen, welche folgenden Zielsetzungen aus dem REL Niederwil entsprechen: *Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung, welche massstabsgerecht in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.*

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

§	Thema	Massnahmen
4	Innere Siedlungsentwicklung	- Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein.
		- Hinweis auf Erhaltung, Pflege und Pflanzung von Bäumen als siedlungs- und landschaftsgestalterisch prägende Naturelemente und zur Unterstützung einer hitzeangepassten Siedlungsgestaltung.
5 6	Gestaltungsplanung	- Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert.
7	Kommunale Richtpläne	- Möglichkeit zur Festlegung kommunaler Richtpläne mit qualitativen Konzeptinhalten als behördenverbindliches Instrument.
8	Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum	- Erfordernis eines kommunalen Richtplanes, um das Dorfzentrum Niederwil als einen einladenden Ort der Begegnung und des Aufenthalts entwickeln zu können (vgl. Erläuterung zum Hauptziel B im REL Niederwil).

13 14 15	Dorfkernzone, Dorfentwicklungszone, Kernzone	- Örtlich differenzierte und auf die wesentlichen Merkmale der Nutzung und des Ortsbildes abgestimmte qualitative Bestimmungen bzgl. Einpassung. - Aufnahme verschiedener Themen der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zur Beurteilung von Bauvorhaben.
17	Arbeits- und Wohnzone	- Beabsichtigte Umstrukturierung mit auf die örtliche Situation bezogenen qualitativen Anforderungen.
18	Arbeitszone A	- Verlangt wird eine gute Einordnung ins landschaftliche Umfeld. - Vorgabe zur optisch wirksamen, standortheimischen Bepflanzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum, Sicherung eines Grünflächenanteils von 10%. - Möglichkeit zur Formulierung von Auflagen zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung im offenen landschaftlichen Umfeld.
19	Arbeitszone A1	- Beibehaltung der für eine Arbeitszone relativ hohen qualitativen Anforderungen, welche sowohl Gebäude als auch Aussenanlagen betrifft.
22	Zone OeBR	- Formulierung der auf den Ort bezogenen hohen Anforderungen an die Einpassung von Bauten und Anlagen.
32	Gebäude mit Substanzschutz	- Aufnahme Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen vielfältigen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umgangs.
49	Spiel- / Aufenthaltsflächen	- Qualitätssichernde Bestimmung bzgl. Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen.
50	Parkfelder	- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern.
52	Einordnung	- Vorgaben zur qualitätsvollen Siedlungsrandgestaltung. - Vorgaben zur Minderung der Hitzeentwicklung und Förderung der Biodiversität. - Erweiterte Bewilligungspflicht in DK, DE, K und für Gebäude mit Substanzschutz.
53	Dachgestaltung	- Gut ins Dach integrierte Dachaufbauten, bei einwandfreier architektonischer / dachschonender Gestaltung können sie breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein. - Pflicht von extensiv zu begrünenden Flachdächern gemäss SIA 312.
54	Aussenraumgestaltung	- Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bzgl. max. Höhen von Terrainveränderungen (Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen) und des Anteils standortgerechter, einheimischer Bäume und Sträucher. - Bodenversiegelungen sind auf das Notwendige zu beschränken. - Reine Schottergärten nur bis 20% der Grundstückfläche zugelassen. Nicht zugelassen sind invasiven Neophyten.

5.3.4 Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab. Gemäss REL Niederwil wurde folgendes Hauptziel definiert: *Gesamthaft optimierte Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, in welcher ein Abwägen der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird.*

Die verkehrstechnischen Grundlagen inklusive des Handlungsbedarfs sind im Abschnitt 3.4.2 zusammengefasst. Daraus lässt sich bezüglich der rechtlichen Erfordernisse zusammenfassend folgendes aussagen:

- Die vorhandenen Kantonsstrassen weisen noch genügend Kapazitäten auf, um den Verkehr aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung aufnehmen zu können. Eigentliche kundenintensive Dienstleistungsbetriebe und grössere Verkaufsgeschäfte bestehen keine.
- Das kommunale Strassennetz ist genügend dicht ausgebaut, um alle Bauzonen erschliessen zu können. Koordinations- und Handlungsbedarf besteht bezüglich der gesamtheitlich zu sichernden Erschliessungen grösserer Areale. Das Strassennetz ist grundsätzlich so

strukturiert, dass kein quartierfremder Verkehr entstehen kann. Ein gewisses Konfliktpotenzial besteht um die Schulanlage.

- Die bestehenden Wegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebiets bieten vielfältige und sichere Optionen, um sich zu Fuss zu bewegen oder mit dem Fahrrad unterwegs zu sein.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit den beiden Buslinien gut.

Aus der verkehrstechnischen Betrachtung flossen folgende planerischen Massnahmen in die BNO ein:

- In den Bauzonenbestimmungen werden den jeweiligen Zonen angemessene und abgestufte Verkaufsflächen zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort noch gut verträglichen Verkaufsnutzungen Rechnung getragen.
- Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'281 aus dem Jahr 2019.
- In der BNO wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, um ab 6 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung verlangen zu können, wenn Gründe der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung vorliegen. (§ 49 Abs. 2 BNO)
- Anlagen zur Anlieferung und Parkierung haben, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, gemeinschaftlich erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen ausgerichtet sein. (§ 49 Abs. 4 BNO)
- Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm (§ 42 BNO). Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'065 aus dem Jahr 2019.

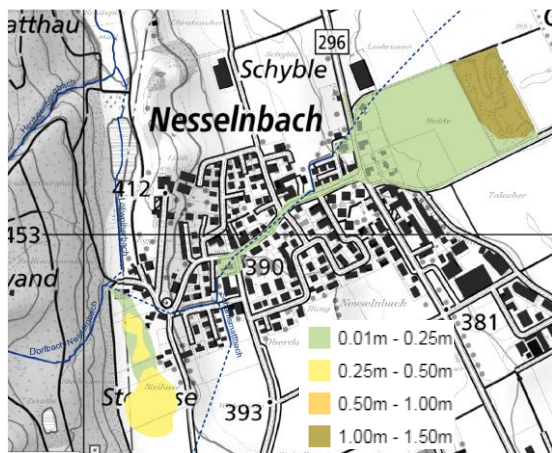
5.4 Spezialthemen Umwelt

5.4.1 Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser

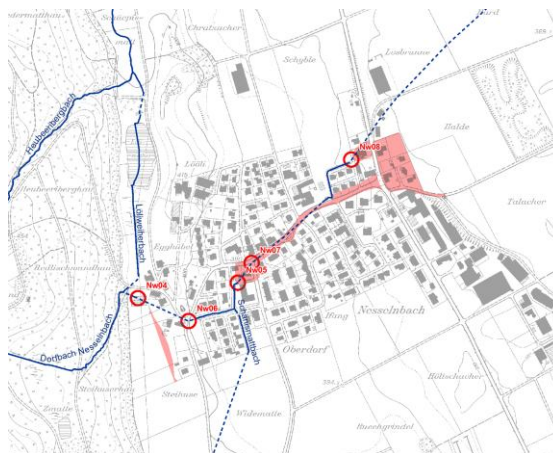
Gemäss § 13 Abs. 2^{ter} BauG legen die Gemeinden die notwendigen Vorschriften zum Schutz vor Naturgefahren fest. Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahren in der Nutzungsplanung bilden die Schutzdefizit- und Fliesstiefenkarten (HQ100, HQ300).

Niederwil liegt im Perimeter der „Unteres Reusstal“, die vom Dezember 2010 stammt. Zudem wurde entlang des Dorfbachs Nesselbach eine Nachführung mit Datum 7. Juli 2014 vorgenommen. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgetrennt werden. Die Basis bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ₁₀₀).

In Nesselbach sind punktuelle Austrittsstellen am Dorfbach Nesselbach die Ursache für die Schutzdefizite. Diese breiten sich entlang der Niederwilerstrasse aus, wo aber v. a. Vorplätze und nur drei Liegenschaften (Niederwilerstrasse 7 / 9, Kapellenweg 1) betroffen sind. Weiter talwärts wird das Gebiet östlich Landstrasse / nördlich Gnadenthalerstrasse erfasst, wo sich das Wasser flächig in die Reusebene hinaus ausdehnt.



Fliesstiefenkarte HQ100 (Quelle: AGIS Dezember 2025):
Fliesstiefen



Schutzdefizitkarte (Quelle: AGIS Dezember 2025):
Schutzdefizit (rote Flächen) / Austrittsstellen (rote Kreise)



Fliesstiefenkarte HQ100 (Quelle: AGIS Dezember 2025):
Fliesstiefen



Schutzdefizitkarte (Quelle: AGIS Dezember 2025):
Schutzdefizit (rote Flächen) / Austrittsstellen (rote Kreise)

In Niederwil sind punktuelle Austrittsstellen am Zigbach (entlang der Wohlerstrasse) und anfallendes Oberflächenwasser in der Geländemulde entlang der Karrenwaldstrasse die Ursache für die Schutzdefizite. Entlang des Zigbachs erstreckt sich das Schutzdefizit entlang der Wohlerstrasse, der Hauptstrasse, bis zum Dorfplatz, und von dort flächig in Richtung Unterdorf in die

Talsenke Richtung Reuss. Das Schutzdefizit von der Karrenwaldstrasse herkommend führt weiter talwärts in Richtung Vorderdorfstrasse und Feldweg, wo ein Korridor von rund 50 m bis 60 m nördlich dieser beiden Strasse betroffen ist.

Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark (Zone OeBR) ist im ufernahen Bereich eine kleine Umgebungsfläche mit einem Schutzdefizit bezeichnet.

Im Bauzonenplan werden die Bereiche als Hochwassergefahrenzone ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und bei einem HQ100 mit Fliesstiefen bis 0.5 m zu rechnen ist. Dort wo mit Fliesstiefen über 0.5 m zu rechnen ist, wäre grundsätzlich eine Hochwassergefahrenzone 2 auszuscheiden. Solche Flächen sind nur im Ortsteil Niederwil und dort nur sehr punktuell an drei Orten vorhanden, weshalb auf eine Hochwassergefahrenzone 2 verzichtet wird. Betroffen sind zwei Einfahrten in Tiefgarage und zwei Stellen leicht abgesenktem Gelände. Da in den Hochgefahrenzonen bei baulichen Massnahmen ohnehin ein Hochwasserschutznachweis nötig ist, erübrigt eine spezielle Bezeichnung.

Diejenigen Gebiete ausserhalb der Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan nicht mehr dargestellt. Für diese Bereiche und für die hochwassergefährdete Gebiete im Kulturland gilt § 36c BauV. Diese Gebiete umfassen die Aussenabgrenzung aller Gefahrenstufen gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser. Ausserhalb des Untersuchungsgebietes der Gefahrenkarte Hochwasser besteht die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser gemäss kantonalem Richtplan. In Niederwil finden sich diese Flächen im Uferbereich der Reuss, westlich der Geländekuppe in Nesselnbach und entlang des Zigbachs. Betroffen sind v.a. Waldflächen, Naturschutzzonen oder Gewässerraumzonen. Für die Aufnahme einer speziellen Freihaltezone Hochwasser besteht somit zu wenig Handlungsbedarf.



In Hang- und Muldenlagen ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).

Als Oberflächenabfluss gilt Regenwasser, das bei besonders starken Niederschlägen nicht versickert, über offenes Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind neben der Fliesstiefe auch die erwarteten Fließwege ersichtlich. Vom Oberflächenabfluss sind in den Ortsteilen Nesselnbach und Niederwil weite Teile des besiedelten Gebietes betroffen (vgl. Plan links).

0 < h ≤ 0.1 Fliesstiefe in [m]
0.1 < h ≤ 0.25 Fliesstiefe in [m]
0.25 ≤ h Fliesstiefe in [m]

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

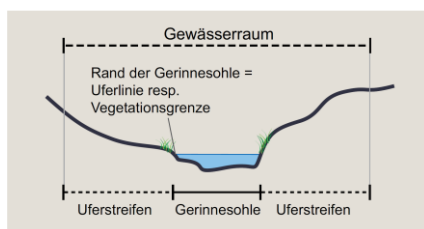
Der Hochwasserschutz ist ein Element der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. a BauG). Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die öffentliche Hand haben. Sie sind gestützt auf § 13 Abs. 2^{ter} und § 27 Abs. 2 BauG nicht bewilligungsfähig. Besteht eine Hochwassergefährdung bei HQ₁₀₀, ist mit dem Baugesuch der „Hochwasserschutznachweis“ einzureichen. Bei der Gefahrenstufe gelb ohne Hochwassergefährdung beim HQ₁₀₀ erklären die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit der „Selbstdeklaration“, dass sie von der Gefährdung bei einem 300-jährlichen Ereignis (Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀) Kenntnis genommen haben und in eigener Verantwortung - insbesondere bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen - Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen. Bei einem Baugesuch ist schliesslich abzuklären, ob es Hinweise auf eine Überschwemmungsgefährdung der Parzelle durch bekannte Schäden oder Erfahrungen mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen gibt.

5.4.2 Umsetzung Gewässerraumzonen

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuschneiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als massgebliche Vorgaben zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Nov. 2022

In Niederwil ist gestützt auf § 127 Abs. 1 BauG von folgenden relevanten Breiten der Uferstreifen

- a.) 15 m bei der Reuss
- b.) 6 m bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite;
bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- c.) 6 m bei eingedolten Gewässern

Gemäss § 127 Abs. 2 BauG wird *die Breite des Uferstreifens bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.*

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - a.^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;*
 - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet auch ein Gewässerraum, aber nur der Abstand von Bauten und Anlagen und keine Bewirtschaftungsbeschränkungen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Gemäss kantonaler Praxis ist innerhalb der Waldflächen kein Gewässerraum auszuscheiden.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als überlagerte Zonen dargestellt. Mit Ausnahme der Reuss sind die Gerinnesohlenbreiten bei allen Bächen geringer als 2 m, weshalb die Standardbreiten gemäss § 127 Abs. 1 lit b und c BauG umgesetzt werden. Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe basieren auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung. Die Bachachsen dienen als Referenz für die ausgeschiedenen Gewässerraumzonen.

Entlang der Reuss sind im ufernahen Bereich des Uferstreifens von 15 m, mit Ausnahme im Bereich der Zone OeBR, ausschliesslich Waldflächen ausgeschieden. Deshalb ist die Gewässerraumzone einzig entlang der Zone OeBR dargestellt. Wegen des ufernahen Verlaufs der Bauzongrenze der Zone OeBR ist je ein Teil im Bauzonenplan und im Kulturlandplan enthalten.

Interessenabwägung

Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Regel-Gewässerraubreiten werden ohne abweichende Breiten durchgezogen. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich in einem gut vertretbaren Rahmen. Entlang der neu ausgeschiedenen Gewässerräume sind auch private Liegenschaften mit ihren Umgebungsflächen und Gebäuden betroffen. Auch mit der bisherigen Gesetzgebung musste ein Gewässerabstand eingehalten werden. Insgesamt entsteht durch die neue Festlegung des Gewässerraums in Niederwil für keine Liegenschaft ein so grosser Nachteil, dass gegenüber den bisherigen Bachabständen eine grössere Betroffenheit vorhanden wäre und diese Planungsmassnahme nicht verhältnismässig wäre.

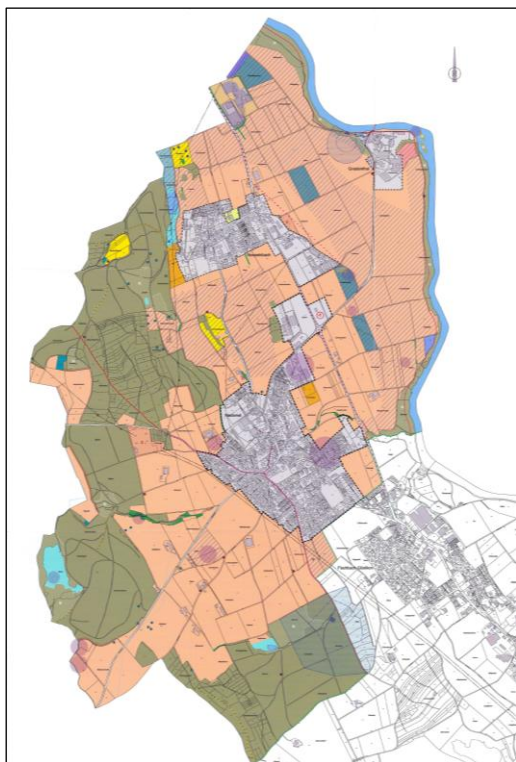
Für Gebäude, die von Gewässerraum betroffen sind, gilt der Besitzstand (§ 68 BauG). Bei Abbruch und Neubau muss entweder der Gewässerraum eingehalten werden oder es muss eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c GSchV geltend gemacht werden. So können z.B. können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen in einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen gegeben werden (Art. 41c Abs. 1 lit. abis GSchV).

Dem Schutz der Gewässer ist ein hohes Interesse beizumessen und private Parzellen werden in Niederwil durch den Gewässerraum insgesamt nicht übermässig sowie vor allem nicht zusätzlich und in unzulässigem Masse beeinträchtigt. Für Grenzfälle muss weiterhin im Baubewilligungsverfahren im Detail anhand konkreter Bauabsichten und einer vertieften Interessensabwägung beurteilt werden, was zugestanden werden kann.

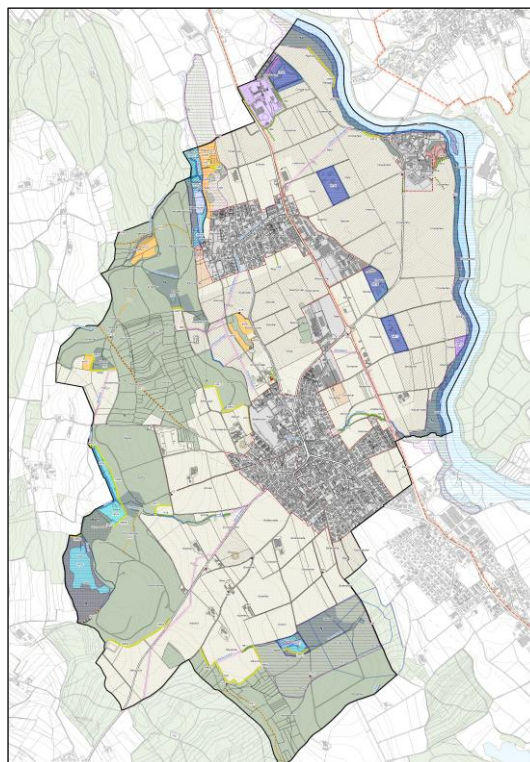
5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Der noch rechtskräftige Kulturlandplan aus dem Jahr 2008 enthält bereits vollflächige Grundnutzungs- und Schutzzonen sowie überlagerte Schutzzonen und -objekte gestützt auf die damaligen übergeordneten Grundlagen und der damals vorgenommenen Inventarisierung.



Rechtskräftiger Kulturlandplan

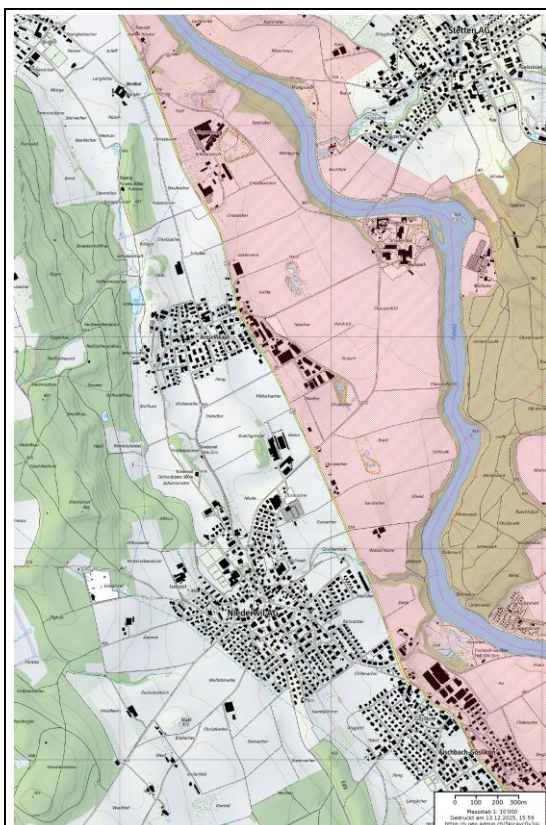


Neuer Kulturlandplan, arcoplan klg

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die aktuellen und übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Aargau / Übergeordnete Vorgaben	Umsetzung im Kulturlandplan
Landwirtschaftszonen, Fruchtfolgeflächen (L 3.1)	- Die Landwirtschaftszonen werden wie bisher im Kulturland grundeigentümerverbindlich festgelegt. - Die Fruchtfolgeflächen sind im Kulturlandplan neu als orientierender Inhalt dargestellt.
Landschaften von kantона- ler Bedeutung (LkB, L 2.3)	- Die LkB werden im Kulturlandplan wie bisher als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die vorgenommenen Anpassungen ergeben sich primär bei den Feinabgrenzungen, um einen klaren Verlauf entlang von Parzellengrenzen, Feldwegen, Bauzonengrenzen zu erhalten: . Anpassungen um den Löliweiherbach an die Naturschutzzonen . Aussparung im Gebiet Schyble / Mattenhofweg um aktiven Landwirtschaftsbetrieb Hufschmid (Aussiedlung von Niedervilerstrasse 21) . Leichte Ausdehnung in Gebieten Losbrunne, Halde, Talacher: Klarer Verlauf entlang Parzellen (Nord) und Bauzonengrenze (Süd) . Leichte Anpassungen in Gebieten Chrähübel, Breiti, Sandacher, Wassermatte inkl. Aussparung Landwirtschaftsbetrieb Reussshof . Ausdehnung im Gebiet Gnadenthal bis an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark (OeBR) - Ausgeklammert bleiben weiterhin die weiteren Zonen nach Art. 18 RPG: Spezialzone Erneuerbare Energien und Spezialzone Schellenwerk

	- Die Naturschutzzonen werden nicht mehr mit der Landschaftsschutzzone überlagert (Vermeidung Konflikte aus Nutzungsbestimmungen). - Die kommunalen Landschaftsschutzzonen in den Gebieten Isebüel, Büel und Egg (landschaftsprägende Möränenhügel) bleiben bestehen.
<i>Siedlungstrenngürtel (S2.1)</i>	- Der im kantonalen Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel zwischen den Ortsteilen Nesselbach und Niederwil bleibt als Landschaftsschutzzone (mit einzelnen Anpassungen an Strassenverläufe und an Parzellengrenzen) umgesetzt.
<i>Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, L 2.4)</i>	- Die Gebiete östlich der Landstrasse befinden sich im BLN-Gebiet 1305 „Reusslandschaft“. Diese sind im Richtplan weitgehend mit einer Landschaft von kantonomer Bedeutung belegt. Die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzonen im Kulturlandplan orientieren sich an der LkB. - Erläuterungen zum BLN-Gebiet 1305 „Reusslandschaft“ finden sich im Planungsbericht, Seite 62
<i>Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung (NkB, L2.5)</i>	- Die Naturschutzgebiete werden gemäss kantonalem Richtplan wie bisher als Schutzzonen festgelegt. - Eine flächengleiche Verschiebung ergibt aus der Vergrösserung der Spezialzone Erneuerbare Energien (vgl. Planungsbericht, S. 62).
<i>Wildtierkorridore (L2.6)</i>	- Der noch geltende kantonale Richtplan enthält in Niederwil keine Wildtierkorridore und überregionale Ausbreitungsachsen. - Gemäss GÜP2 soll im westlichen Gemeindegebiet ein überregionaler Ausbreitungsraum aufgenommen werden. Bezüglich der Ausbreitungsräume entfallen keine Aufgaben auf die Gemeinden. Vorgesehener Richtplanbeschluss L2.6 / 1.4: <i>Der Kanton realisiert Massnahmen zur ökologischen Aufwertung der Wildtierkorridore und Ausbreitungsräume und zur Verbesserung ihrer Durchgängigkeit.</i> - In Niederwil bestehen keine baulichen Hindernisse, welche die grossräumige Durchgängigkeit behindern. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung.
<i>Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung im Wald L4.1</i>	- Die Naturschutzgebiete im Wald werden gemäss dem kantonalen Richtplan vollständig als Schutzzonen festgelegt.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland mit generellen Bestimmungen in § 36c BauV gesichert.
<i>Gefahrenkarte Hochwasser</i>	- Im Baugebiet siehe Abschnitt 5.4.1 - Oberflächenwasserabfluss mit § 36c geregelt
<i>Auenschutzpark Aargau (L2.2 / 1.1)</i>	- Das Gebiet Hegnau - Gnadenthal betrifft Gewässer und ufernahe Bereiche, die mit den Waldflächen und der Sperrzone des Reussuferschutzdekretes gesichert sind. Keine weiteren Planungsmassnahmen in der Nutzungsplanung.
<i>Reussuferschutzdekret (RUD) vom 17. März 1966</i>	- Die Inhalte aus dem Reussuferschutzdekret, einem kantonalen Nutzungsplan (§ 10 BauG), sind als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt. Die grundeigentümerverbindlichen Festlegungen gehen in den kommunalen Planungsinhalten vor. - Die Wasserzonen / Sperrzonen betreffen Gewässerflächen und Wald entlang des Reussufers. An wenigen Stellen ragen die Sperrzonen in die Landwirtschaftszonen hinein, wo überlagernde Landschaftsschutzzonen ausgeschieden sind. Beide planerischen Inhalte verfolgen denselben Zweck. - Die Sperrzone im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Reusspark (OeBR) ist im Kulturlandplan mit einer Uferschutzzone und überlagerter Gewässerraumzone ausgeschieden. Die kommunalen und kantonalen planerischen Festlegungen ergänzen sich sachgerecht. - Die kantonale Naturschutzzone im Gebiet Schlaufe wird im Kulturlandplan ohne anderweitige Festlegungen dargestellt.

BLN- Objekt 1305 „Reusslandschaft“

Perimeter BLN-Objekt 1305 Reusslandschaft,
<https://map.geo.admin.ch>; rot schraffierte Flächen

Kantonaler Richtplan (Beschluss L2.4 / 1.1 / 1.2)

Die BLN-Gebiete werden festgesetzt. Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN. Die bestehenden raumplanerischen Festlegungen sind in Bezug auf ihre Schutzwirkung zu überprüfen. Bei Schutzdefiziten (zum Beispiel Infrastrukturanlagen, Fo-lientunnel / Gewächshäuser usw.) treffen Kanton und Gemeinden geeignete Massnahmen zur Sicherstellung und Entwicklung der Landschaftsqualitäten.

Schutzziele gemäss BLN-Objekt 1305

- 3.1: Die vielfältige, reich strukturierte Flusslandschaft mit ihren prägenden geomorphologischen Formen und der grossen Vielfalt an fliessenden und stehenden Gewässern erhalten.
- 3.2: Die naturnahen Flussabschnitte mit den Mäandern, Altwassern und ursprünglichen Uferwäldern sowie die charakteristische Dynamik der Auen erhalten.
- 3.3: Das Mosaik und die Dichte an wertvollen Trocken- und Feuchtlebensräumen sowie Waldbiotopen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- 3.4: Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung mit den charakteristischen Strukturelementen, insbesondere den Streuwiesen, erhalten.
- 3.5: Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.
- 3.6: Die weiträumige, parkartig geprägte Landschaft mit den kulturgeschichtlich bedeutenden Elementen erhalten.

Berücksichtigung der Schutzziele gemäss BLN-Objekt 1305

- 3.1 / 3.2: Die Erhaltung der Flusslandschaft ist durch verschiedene Schutzzonen gesichert: Gewässerschutz- und Waldgesetzgebung, Reussuferschutzdekret, Umsetzung der Gewässerräume.
- 3.3: Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung sind als Naturschutzzone im Kulturland umgesetzt, worin auch die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung enthalten sind.
- 3.4: Die grossflächige landwirtschaftliche Nutzung in der offenen Kulturlandschaft ist, ergänzend zu den Naturschutzonen, durchsetzt mit einer Vielzahl an Biodiversitätsförderflächen (BFF Q1), bestehend aus extensiv genutzten Weiden, extensiv genutzten Wiesen, Hecken mit Krautsaum, Nützlingsstreifen, Saum auf Ackerflächen.
- 3.5: Im BLN-Perimeter finden sich keine historischen Verkehrswege mit Substanz.
- 3.6: Neben der klassischen landwirtschaftlichen Nutzung mit den geschützten Naturschutzonen und den bewirtschafteten Biodiversitätsflächen ist die Klosteranlage im Gnadenthal von kulturgeschichtlich herausragender Bedeutung.

5.5.2 Landwirtschaftszonen / Speziallandwirtschaftszonen

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Niederwil sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen zeigte sich, dass im revidierten Kulturlandplan für den Planungshorizont von 15 Jahren keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandorte Landwirtschaft ESL erforderlich sind.

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung. Für die Gemeinden ergibt sich wenig Handlungsspielraum.

In der Landschaftsschutzzone werden die Voraussetzungen für spezielle Anbauformen wie Obstbaumkulturen (Hagelschutznetze, Plastikfolien), Christbaumkulturen und eventuell weitere gesichert.

Die bereits bestehenden Speziallandwirtschaftszonen in den Gebieten Turmacher (Gärtnerei Gisler) und Steihuserhau (Humbel Gemüsebau AG) werden weiterhin dem Zonenzweck entsprechend genutzt und bleiben bestehen.

5.5.3 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG, insbesondere Areal Schellenwerk

Die aktualisierte Kulturlandplan scheidet eine Spezialzone Schellenwerk (bisher Spezialzone Kieswerk), eine Spezialzone Erneuerbare Energien (bisher Spezialzone Kompostierplatz) und eine Spezialzone Reusspark aus.

Die Spezialzone Reusspark umfasst den Demenzgarten für die Patienten des Reussparks und bleibt in ihrer Ausdehnung und Zonenbestimmung bestehen. Für diese besteht ein enger betrieblicher Zusammenhang mit dem Reusspark - Zentrum für Pflege und Betreuung.

Die bisherige Spezialzone „Dorfschür“ wird aufgehoben, weil die betreffende Liegenschaft Niederwilerstrasse 21 gestützt auf das Richtplankapitel S1.2/3.5 in die Dorfentwicklungszone DE eingezont werden soll.

Die Spezialzone Schellenwerk und die Spezialzone Erneuerbare Energien befinden sich im Gebiet „Schellenwerk“. Für diese Zonen bestand die Absicht, im Rahmen einer **„Gesamtlösung Schellenwerk“** mit der Ausscheidung von Siedlungsgebiet gemäss dem Richtplankapitel S1.2 eine Anpassung des Kantonalen Richtplanes zu erwirken. Die Grundlage dazu bildete der Bericht zur Vorabklärung vom 25. Juni 2018, ergänzt am 29. November 2019. Gegen die beantragte Festsetzung dieses Areals als Siedlungsgebiet im Richtplan überwogen übergeordnete Interessen. Das Bundesamt für Raumentwicklung teilte deshalb in seinem Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2020 mit, dass für eine Zuweisung als Siedlungsgebiet keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Eine Einzonung des Areals „Schellenwerk“ ist somit nicht möglich. In der Aktennotiz der Besprechung vom 27. Mai 2021 zwischen dem Kanton und den Gemeinden Niederwil und Tägerig ist festgehalten, dass die Gemeinden eine Erweiterung der bestehenden Zonen nach Art. 18 RPG favorisieren. Die kantonalen Stellen wiesen dabei auf allfällige Verfahrensrisiken hin.

In den kantonalen Grundlagen (BVUARE.21.69) vom 24. August 2021 ist im Hinblick auf diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung folgendes festgehalten: *Die erneute Festlegung einer Spezialzone ist zwingend mit folgenden Grundsätzen abzustimmen (siehe Aktennotiz des „runden Tisches“ vom 17. Mai 2021):*

- *Am temporären Charakter dieser Spezialzonen ist festzuhalten (Rückbauverpflichtung);*
- *Keine Erweiterung der zulässigen Nutzungen, welche die Rechtsunsicherheit betreffend die nicht standortgebundenen Nutzungen weiter verschärfen;*
- *Allfällige Umlagerungen der Spezialzonen (wie zur Optimierung der Betriebsabläufe oder zur Anpassung an gesetzliche Vorgaben) sind innerhalb der heutigen äusseren Abgrenzung des Areals vorzunehmen.*
- *Im Interesse der Rechts- / Investitionssicherheit sowie Entwicklungsfähigkeit dieser Betriebe ist möglichst darauf hinzuwirken, dass diese Betriebe mittel- bis langfristig an einen geeigneten Standort innerhalb der Bauzone verlegt werden.*

Für die am Standort „Schellenwerk“ ansässigen Betriebe und für die Gemeinde ergeben sich folgende besonderen **Herausforderungen**:

- Die aktuellen Nutzungen und selbst eine beschränkte Entwicklung auf dem Areal stossen raumplanerisch an Grenzen. Die Bestrebungen zur Aufnahme als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan scheiterten. Mit den Spezialzonen nach Art. 18 RPG soll das maximal Mögliche unternommen werden, um Klarheit zu schaffen und Rechtssicherheit zu erreichen.
- Die Betriebe haben eine ansehnliche wirtschaftliche Bedeutung erreicht: Es handelt um Nutzungen mit regionaler Bedeutung, regionalem Einzugsgebiet und beträchtlichem Materialumschlag. Zudem ist ein kantonsweit bedeutendes Recyclingcenter entstanden mit der grössten Ansammlung von in der Bauabfallaufbereitung und Biomassenverwertung tätigen Betrieben im Kanton Aargau, welche insgesamt 200 Arbeitsplätze aufweisen.

Im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung wurden die Ziele der Gemeindeentwicklung definiert. So geht aus dem REL Niederwil im Hauptziel 3a folgendes hervor: **Sicherung der mittel- bis längerfristig möglichen Nutzungen im Arbeitsplatzgebiet Schellenwerk und paralleles Anstreben der Auslagerung von raumplanerisch nicht mehr vertretbaren Nutzungen.**

Ausgangslage Schellenwerk

Am Standort Schellenwerk / Chlosteräcker bestehen in den Gemeinden Niederwil und Tägerig insgesamt vier Betriebe, die auf einer zusammenhängenden, rund 7.6 ha grossen Fläche verschiedenste Bauten und Anlagen der Versorgung, der Entsorgung und der erneuerbaren Energiegewinnung nutzen. Der grösste Teil im Umfang von 5.04 ha befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Niederwil mit folgenden Betrieben:

- Hubschmid AG, Kies- und Betonwerk; Aufbereitung und Verarbeitung von Kies, Sand und Beton; Entgegennahme von Bauschutt und Verarbeitung zu hochwertigen Baustoffen
- Recycling Energie AG; Entsorgung und Aufbereitung von Lebensmitteln zur ökologischen Energiegewinnung, Versorgung Fernwärmenetz; Herstellung hochwertiger Naturdünger
- Recyclingcenter Freiamt AG; Bauschutt-sortieranlage und Annahme von Entsorgungsmaterialien aller Arten

Der Betrieb der Recycling Energie AG (Parzelle Nr. 4) ist funktional eng mit der Parzelle Nr. 796 auf Tägeriger Boden verbunden, wo der folgende Betrieb angesiedelt ist:

- Hufschmid Grüngutverwertung GmbH; Abfuhr, Übernahme, Verwertung, Ausbringung und Veredelung sämtlicher organischer Abfälle; Herstellung hochwertiger Naturdünger, Bereitstellung von Energieholschnitzeln.

Die betreffenden Flächen sind in den allgemeinen Nutzungsplanungen der Gemeinden Niederwil und Tägerig innerhalb der jeweiligen Kulturlandpläne den Spezialzonen Kieswerk und Kompostierplatz zugewiesen. Es handelt sich um Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG, welche zwischen den Siedlungsgebieten von Tägerig, Stetten und Niederwil / Nesselbach liegen.

Die ortsansässigen Betriebe weisen eine Standortgeschichte auf, die teilweise weit zurück reicht. Eine Chronologie des Standorts in Bezug auf die Nutzungsplanungen in den beiden Standortgemeinden und über wichtige bauliche Etappen findet sich im erwähnten Bericht zur Vorabklärung im Rahmen der vorgängig angestrebten „**Gesamtlösung Schellenwerk**“. Der Standort entstand ausgehend vom Kiesabbau nach und nach mit rechtmässigen Baubewilligungen und Planungen und ist laufend gewachsen. Nebst Kiesabbau und Kiesaufbereitung wurden im Rahmen von Nutzungsplanungen 1990 und 2009 auch weitere Nutzungen wie Bauschuttrecycling, Kompostierung und der Betrieb einer Vergärungsanlage ermöglicht.

Mit der steten Zunahme der zu verarbeitenden Materialmengen (u.a. infolge der Bevölkerungsentwicklung), sich ändernden umwelt- und baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie den ökonomischen Faktoren ergeben sich mehr und mehr eine unbefriedigende, einschränkende Situation.

Standortbegründung Schellenwerk

Der Standort Schellenwerk lässt in der heutigen Situation raumplanerisch wie folgt begründen:

- Im näheren Umfeld des Areals Schellenwerk ist weiterhin Kiesabbau geplant: Gebiet Chrüz in Tägerig, Festsetzung im kantonalen Richtplan V2.1, Beschluss V2.1/2.1: Materialabbaugebiet von kantonomer Bedeutung.
- Primärkies kann zu rund 80% aus kiesigem Aushubmaterial gewonnen werden, muss aber aufbereitet werden; nur die restlichen 20% stammen aus dem Kiesabbau. Entsprechend wird eine Minimierung des Verbrauchs natürlicher Rohstoffe im Sinne der Kreislaufwirtschaft angestrebt.
- Die Verwendung von Aushubmaterial führt zu Einsparungen von knappen Deponievolumen, für das laufend im ganzen Kanton dringend Standorte gesucht werden (müssen).
- Das Rückbau-Volumen hat stark zugenommen in den letzten Jahren. Ziel ist das Schliessen des Stoffkreislaufes und die Wiederverwendung von Baustoffen. Dazu ist eine Triagierung nötig wie z.B. Plastik, PVC, Holz, Eisen, mineralische Stoffe. Insgesamt sollen Kiesprodukte mit Recycling-Anteil gefördert werden.
- Die Nähe des Standortes Schellenwerk zu den Baustellen ergibt kurze Transportwege und führt somit zu einer Reduktion der Umweltbelastung.
- Am Standort Schellenwerk können die betrieblich notwendigen Lärm- und Staubemissionen weg von eigentlichen Siedlungsgebieten verursacht werden. Standorte innerhalb oder unmittelbar angrenzend an Bauzonen finden sich keine oder entsprechende Einzonungen sind mit unüberwindlichen Hürden verbunden.

Standortoptimierung Schellenwerk

Am Standort Schellenwerk sind folgende betrieblichen Zusammenhänge von zentraler Bedeutung:

- Die gesamte Logistik der einzelnen Betriebe muss innerhalb des Areals Schellenwerk funktionieren.
- Als „systemrelevante“ Nutzungen muss der Fahrzeugpark sinnvollerweise am Ort eingestellt werden können und die Parkfelder für Mitarbeitende sind notwendig, weil das Areal mit dem öffentlichen Verkehr nicht gut erreichbar ist bzw. keine direkte Bushaltestelle oder keine direkte Fusswegverbindung besteht.
- Eng mit betrieblichem Alltag zusammenhängende Dienstleistungsnutzungen müssen auf dem Areal vorhanden sein wie z.B. Büro, Ess- und Aufenthaltsräume, Magazin für Maschinen, Werkhof, Werkstatt, Umschlagplatz Kran.

Bereits erfolgte bzw. geplante Auslagerungen aus dem Gebiet Schellenwerk

Die am Standort Schellenwerk ansässigen Betriebe haben bereits diverse Massnahmen getroffen, damit Nutzungen ausgelagert werden konnten:

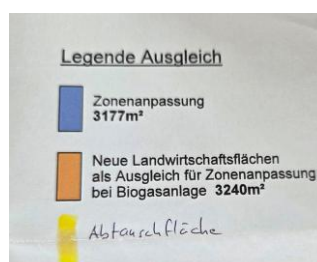
- Recycling Energie AG Gärrestlager / Einstellhalle im Geere Niederwil (was aber eigentlich für den betrieblichen Ablauf nicht optimal ist).
- Hubschmid AG, Abstellflächen für Mulden / Lager im Fendler (was aber eigentlich für den betrieblichen Ablauf im Schellenwerk nicht optimal ist und am Standort Fendler andere Nutzungen verunmöglicht).
- Hufschmid GmbH im Geere Niederwil (aus dem Bereich Schellenwerk Trägerig)
- Hubschmid AG im Geere Niederwil (verwandte Sparte im Bereich Strassen- und Tiefbau; H. Graf AG)

Ziele und Massnahmen für das Areal Schellenwerk

- Die bestehenden Zonen nach Art. 18 RPG werden gestützt auf die Standortbegründung, Standortoptimierung und Auslagerung angepasst (vgl. Erläuterungen §§ 35 / 36 BNO).
- Der Zonenzweck gibt das Nutzungsspektrum wieder, das am Standort Schellenwerk besteht und wo systemrelevante Nutzungen für den betrieblichen Ablauf zugelassen werden.
- Bei neuen erweiterten Nutzungen muss der Bedarf belegt werden inklusive eines Nachweises, dass dafür kein Standort in einer Bauzone im näheren Umfeld möglich ist.
- Damit die Betriebe am Ort funktionieren können, werden für den betrieblichen Ablauf notwendige Nebennutzungen als am Standort zulässig definiert.
- Neben der betrieblichen Notwendigkeit müssen neu Gebäude am Standort raumplanerisch ausdrücklich begründbar sein (betriebliche Standortbegründung ausserhalb Bauzone).
- Generell werden eine gute Einpassung ins Landschaftsbild und örtlich präzisierend gegenüber dem Kulturland eine Heckenpflanzung zur Eingliederung verlangt.
- Interessenabwägungen mit Gegenüberstellung aller öffentlichen und privaten Interessen.

Erweiterung Spezialzone Erneuerbare Energien (Antrag Recycling Energie AG, 24.8.25)

Die ist in den letzten Jahren stetig gewachsen - sowohl in Bezug auf die angelieferten Mengen und regionalen Arbeitsplätzen als auch hinsichtlich der Rolle in der überregionalen Energie- und Abfallwirtschaft. Auch in Zukunft ist weiteres Wachstum absehbar. Besonders im Bereich der energetischen Nutzung von Foodwaste und zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele ist die betriebliche Tätigkeit von hoher Relevanz. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wird mehr Platz benötigt für zusätzliche betriebsnotwendige Bauten in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Anlage. Gemäss dem neuen Energiegesetz 2025 des Bundes dürfen Biogasanlagen neu auch in Landwirtschaftszonen realisiert werden. Das Vorhaben ist somit auch innerhalb einer Zone gemäss Art. 18 RPG zonenkonform.



Die Erweiterung direkt neben der bestehenden Anlage ist aus betriebswirtschaftlicher und ökologischer Sicht die sinnvollste Lösung. Nur so können bestehende Infrastruktur wie Zufahrten, Strom- und Wärmeanschlüsse sowie interne Betriebsabläufe effizient genutzt und Synergien geschaffen werden. Eine räumliche Trennung der zusätzlichen Einrichtungen würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, höheren Betriebskosten und zusätzlichen Umweltbelastungen führen - was dem Nachhaltigkeitsansatz unseres Unternehmens widerspricht. Mit dem Neubau in Niederwil in der alten FFN wurden alle nichtbetrieblichen Bauten und Bedürfnisse abgedeckt. Der Ausbau direkt bei der Anlage betrifft ausschliesslich betriebsnotwendige Bauten und unterstützt somit den Kernauftrag des Betriebs.

Die Naturschutzzone auf der Parzelle Nr. 6 ist eine ehemalige Wandergrube und wird im Zuge der Erweiterung 25 m nach Westen in die Parzelle Nr. 7 verschoben. Die Fläche bleibt dabei vollständig erhalten – es geht kein Quadratmeter verloren. Gleichzeitig wird die wertvolle Fruchtfolgefläche auf Parzelle 7 kompensiert: Bereits wurden 3'184 m² durch den Rückbau der alten Strasse und des ehemaligen Schweinestalls in Stetten zurückgeführt. Dadurch bleibt auch die Fruchtfolgefläche in ihrer Grösse erhalten. Alle Umbauten und Eingriffe erfolgen in enger Absprache mit den zuständigen Naturschutzorganisationen und dem Militär. Zudem wird streng darauf geachtet, dass sämtliche baulichen Massnahmen während der Amphibienruhe erfolgen, um die lokale Biodiversität bestmöglich zu schützen.

Interessenabwägung für den Standort Schellenwerk

Ermittlung und Abwägung der Interessen (Art. 3 RPV)

Soweit bei den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, wägen sie die Interessen gegeneinander ab (Art. 3 Abs. 1 RPV). Die vom Raumplanungsgesetz verlangte und alle wesentlichen Aspekte umfassende Interessensabwägung erfolgt in folgenden Stufen:

- a. Ermittlung der berührten Interessen (soweit rechtlich, sachlich und zeitlich relevant)
- b. Beurteilung dieser Interessen insbesondere bezüglich ihrer Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und den möglichen Auswirkungen; Gewichten der Interessen unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben von Verfassung und Gesetz. Zu bewerten sind u.a. auch die Präjudizwirkung eines Entscheids, das Schadensrisiko, die Wirtschaftlichkeit der Lösung sowie die Möglichkeit, eine Massnahme rückgängig zu machen (aus Praxiskommentar RPG [2016]).
- c. Entscheid unter möglichst optimaler Berücksichtigung all dieser (ermittelten und bewerteten) Interessen; Zu berücksichtigen ist auch die Verhältnismässigkeit.

a. / b. Ermittlung der berührten Interessen und Beurteilung

Gesamträumliche Betrachtung BLN-Objekt 1305 Reusslandschaft

Die Schutzziele des BLN-Objektes bleiben ungeschmälert. Es bestehen aufgrund der Beschreibungen am Standort ‚Schellenwerk‘ keine örtlichen Qualitäten und Empfindlichkeiten, welche die nationale Bedeutung der Landschaft ausmachen und die mittels des BLN geschützt werden. Das Gebiet ‚Schellenwerk‘ und die umgebenden Landschaftskammern liegen am Rand des BLN-Objekts Reusslandschaft und des BLN-Perimeters, der hier nicht eine topografische oder landschaftsgestalterische Abgrenzung darstellt, sondern entlang der Kantonsstrasse K270 verläuft. Die Landschaft des Standorts ‚Schellenwerk‘ liegt seit jeher in einem offenen, normalen Kulturlandbereich. Die Gnadenthalstrasse K413 schneidet die in den Schutzzielen und im Objektbeschrieb explizit aufgeführte Terrassenkante erst kurz vor der Klosteranlage Gnadenthal.

Fruchtfolgeflächen FFF

Gemäss Planungsgrundsatz B im Richtplankapitel L3.1 ist bei raumwirksamen Tätigkeiten (...) die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessensabwägung ist zu prüfen, ob die beanspruchte Fläche durch Umzonungen andernorts kompensiert werden kann. Zudem ist bei der Interessenabwägung gemäss Richtplan L3.1/B zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen im Gebiet ‚Schellenwerk‘ aus einem ursprünglich Standorterfordernis (Kiesabbau) hervor gingen, sich nach und nach damit verbundene Branchenzweige ansiedelten und schliesslich sich auch anverwandte Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben mit regionalem Einzugsgebiet entwickelten. Weitere Nutzungen sind das Ergebnis umfassend vorgenommener Standortevaluationen. Der Verlust an Fruchtfolgeflächen ist in Anbetracht der langjährigen Planungs- und Entwicklungsschritte und steten Konzentrationsbestrebungen eine vertretbare Folge der Nutzungsentwicklungen am Standort Schellenwerk.

Natur- und Landschaftsschutz

Im kantonalen Richtplan sind die Landschaftsschutzzone LkB vom Reussufer bis hinauf zu den Wäldern ausgeschieden und auch über die weiteren Zonen nach Art. 18 RPG hinweg überlagert dargestellt. Die Gemeinden haben die LkB in der Nutzungsplanung umzusetzen, was bereits erfolgt ist. In der Nutzungsplanung von Niederwil sind die Landschaftsschutzzone eng bis an die Spezialzonen nach Art. 18 RPG (Kieswerk, Kompostierplatz) grundeigentümerverbindlich festgelegt, bleiben aber innerhalb dieser Zonen ausgespart. Analog zum Fazit im Umgang mit dem BLN-Objekt 1305 ist es vertretbar, im Bereich des Standortes ‚Schellenwerk‘ die Landschaftsschutzzone auszusparen.

Die Schutzzone „ehemalige Kiesgruben“ ist künstlich angelegt und wird militärisch als Fahrtrainingsgelände genutzt. Das anthropogene Biotop soll in seiner Grösse beibehalten und Teile nach Süden verlegt werden.

Erhaltung der ortsansässigen Betriebe, der Arbeitsplätze sowie der gewachsenen und bewährten Strukturen

Die vier Betriebe am Standort ‚Schellenwerk‘ decken für eine funktionierende Wirtschaft wichtige Branchenzweige ab, welche sich in konzentrierter Form finden und eine raumplanerisch angemessene Distanz gegenüber den Mitbewerbern in den benachbarten Regionen aufweisen. Die in der Region verankerten Betriebe bieten eine nicht unerhebliche Anzahl Arbeitsplätze an. An deren Erhaltung besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Nachhaltigkeit im Ressourcenmanagement, Abfallplanung Energie

Die vier Betriebe am Standort ‚Schellenwerk‘ verfügen in ihrem jeweiligen Arbeitssektor über Anlagen mit im Kanton Aargau bedeutungsvollen Grössen; grösste Bauschuttauflbereitungsanlage, grösste Biogasanlage, grösste Platzkompostieranlage und viertgrösstes Recyclingcenter. Sie sind in der Wiederverwendung, Aufbereitung und Verwertung von Abfallmaterialien tätig und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zu einer grossen Nachhaltigkeit im Umgang mit den vorhandenen Ressourcen. Es handelt sich um eine Anlage von überregionaler Bedeutung mit einem Anteil von rund 25% der im Kanton Aargau verarbeiteten Gesamtmenge.

Regionale Betrachtung und Konzentration

Die Betriebe am Standort ‚Schellenwerk‘ erfüllen die Voraussetzungen der konzentrierten Anordnung mit grösst möglichen Synergien in optimaler Weise. Das damit verbundene Interesse am Verbleib und an der Weiterentwicklung am Standort ‚Schellenwerk‘ ist somit in hohem Masse vorhanden.

c. Entscheid unter Berücksichtigung der Interessen

Die Interessenabwägung erfolgt unter Beachtung der übergeordneten Grundlagen und Inventare, der betroffenen öffentlichen Interessen, der betrieblichen Eignung im örtlichen Kontext und dem Erfordernis eines solchen Standortes ‚Schellenwerk‘:

Der Nachweis eines grossen öffentlichen Interesses an der Recyclingwirtschaft, an einer in Zukunft vermehrten Ressourcenwirtschaft und damit der Nachweis des öffentlichen Interesses am Recyclingstandort Schellenwerk wurde mit den vorangegangenen Abschnitten detailliert dargelegt. Aufgrund der Geschichte des Standorts, der Zahlen und Fakten sowie in Bezug auf aktuelle Diskussionen um Nachhaltigkeit in der Ressourcenwirtschaft sowie der Nutzung alternativer Energiequellen und der Notwendigkeit weiterer zu verstärkenden Innovationen ist dem Gesamtstandort ein überwiegendes Interesse beizumessen.

Der Standort ‚Schellenwerk‘ wird auch in Bezug auf seine Lage im BLN-Objekt Reusslandschaft betrachtet. Vor dem Hintergrund der Schutzziele und den detaillierten Beschreibungen der Charakteristiken, die das nationale Interesse an der Landschaft ausmachen, ist der Randbereich des BLN-Gebietes im Bereich des ‚Schellenwerkes‘ bzw. die Abgrenzung des Objektes nicht von speziellem öffentlichem Interesse. Mit der Konkretisierung der Schutzziele hätte sich eine Überarbeitung des Perimeters bzw. eine detailliertere Auseinandersetzung der Gebiete vor Ort zu deren Stärkung grundsätzlich aufgedrängt.

Auch die Erläuterungen zur Landschaft von kantonaler Bedeutung zeigen auf, dass die Beschreibungen der Landschaft und der Schutzziele das Gebiet ‚Schellenwerk‘ weder direkt umfassen bzw. umschreiben, noch dass die Bereiche der Moränenlandschaft und die Bereiche des eigentlichen Flussraums zwingend vernetzt sein müssten.

Da es sich beim Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung um ein anthropogenes Biotop handelt, das auch als Fahrtrainingsgelände dem Militär dient, wird davon ausgegangen, dass eine Verschiebung ohne Schmälerung der Schutzinteressen möglich ist und damit das Interesse am Standort ‚Schellenwerk‘ überwiegt. Eine entsprechende Zusage von Seiten des Militärs besteht. Für diese Erweiterung kann mit einem Rückbau eines Schweinestalles auf der gegenüberliegenden Seite der Reuss ein zusätzlicher Ausgleich in Form von Landwirtschaftsland geschaffen werden.

In Anbetracht der über mehrere Jahrzehnte entstandenen Nutzungen und damit verbunden gewachsenen Strukturen, Infrastrukturen und der Abwägungen sämtlicher am Standort ‚Schellenwerk‘ erfassten Interessen kann dem gesamtheitlichen Recyclingstandort mit allen heutigen Nutzungen sowie der Ermöglichung der nachhaltigen Weiterentwicklung ein überwiegendes öffentliches Interesse beigemessen werden. Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse daran, dass sich die ansässigen Betriebe wie bis anhin am aktuellsten Stand der Technik weiterentwickeln können, Innovationen mitentwickeln können und die konzentrierte Anordnung für gemeinsame Synergien weiterhin nutzen können.

5.5.4 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das heisst mit hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Zwingend umzusetzen sind die übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Bei den kommunalen Schutzzonen und -objekten darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen den Landwirten und dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegengewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diene ein erneuertes Landschaftsinventar, welches im Sommer 2024 erarbeitet wurde. Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

Naturschutzzonen im Kulturland / Strukturreiche Naturflächen:

Auszug Inventarbericht

Alle ehemaligen Kiesgruben sind IANB Typ A und NKB-Gebiete (übergeordnete Vorgaben). Ein zusätzlicher Pufferbereich wird seitens Kanton gefordert, kann aber aufgrund der Lage in der Landwirtschaftszone und den bisherigen Abmachungen nur "nach Innen" erstellt werden (textliche Verankerung über BNO). Alle Kiesgruben haben schon diesen notwendigen Puffer dank bestehenden Wildhecken oder anderen Strukturen. Das hauptsächlich Laichgebiet mit Tümpeln liegt meist in der Mitte der Gebiete und ist daher gut eingebettet und geschützt vor den Umwelteinflüssen aus der direkt angrenzenden Landwirtschaftszone.

- Von den 12 inventarisierten Flächen waren bisher 10 geschützt. Neu werden alle 12 Flächen unter Schutz gestellt.
- Die 2 zusätzlichen Objekte befinden sich im Gebiete Paradis, zwischen geschütztem Waldrand und der Gemeindegrenze zu Hägglingen. Das Gebiet wurde vom Kanton Aargau erworben und 2015 für ein Renaturierungsprojekt aufgewertet. Es ist kein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (IANB), eventuell aber ein wichtiger Trittstein für das national bedeutende Gebiet Rütermoos.

Extensive Wiesen und Weiden:

Auszug Inventarbericht

Die bestehenden Schutzobjekte sollen gemäss ihrer Zusammensetzung und Nutzung neu eingeordnet werden. Zudem wurde ein weiteres Schutzobjekt inventarisiert. Dies geschah aufgrund der kantonalen Bestimmungen, welche für Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) eine Pufferzone fordern. Das neue Objekt beim Häfelermoos ist eine solche Pufferzone (Typ B) und soll neu als extensive Weide unter Schutz gestellt werden.

Zwei von drei feuchten Wiesen konnten nicht mehr als solche inventarisiert werden, da sie nur noch in den schattigen Randbereichen Feuchtigkeitszeiger aufweisen. Diese beiden Schutzobjekte werden neu bei den extensiven Wiesen und Weiden aufgeführt.

- Von den 6 inventarisierten Flächen waren bisher 5 geschützt. Neu werden alle 6 Flächen unter Schutz gestellt.
- Neu aufgenommen wird die extensive Wiese ew06 mit westexponiertem eher feuchtem Hang aufgrund der geforderten Pufferzone um IANB Typ B.

Feuchtstandorte; Weiher, Tümpel:

Auszug Inventarbericht

Feuchtstandorte sind im Grundsatz unabhängig von ihrem naturkundlichen und landschaftlichen Wert schutzwürdig. Nur in Einzelfällen ist die Schutzwürdigkeit geringer, namentlich bei sehr kleinen, temporären Feuchtstandorten. Ebenso kann es schwierig werden, Weiher und Tümpel mit einem bestehenden Bewirtschaftungsvertrag (ökologische Ausgleichsfläche) unter Schutz

zu stellen. Es wurden drei neue Schutzobjekte inventarisiert, wobei sich zwei davon im Wald befinden und im Rahmen des Naturschutzprogramm Wald (NPW) aufgewertet wurden.

Feuchtstandorte; Weiher, Tümpel:

Auszug Inventarbericht

Im rechtsgültigen Kulturlandplan sind vier Findlinge als Einzelobjekte (Naturobjekte) verzeichnet. Tatsächlich sind es mindestens zwanzig solcher Nagelfluh-Blöcke. Diese wurden wahrscheinlich während der Würmvereisung vom Rigi-Gebiet auf dem Gletscher bis nach Niederwil transportiert. Eine Unterschutzstellung durch vier Einzelobjekte wird der Bedeutung des Schutzobjekts als Bestandteil eines deutlich ausgebildeten und gut erhaltenen Moränensystems der maximalen Würmvergletscherung nicht gerecht. Zumal das Moränensystem gemäss geomorphologischem Inventar von nationaler Bedeutung ist. Aus diesem Grund wird eine überlagerten Schutzzone Findlinge vorgeschlagen.

Die beiden Drumlins in den Gebieten Büel und Isebüel werden weiterhin über eine überlagernde Landschaftsschutzzone gesichert.

Hecken, Feld und Ufergehölze:

Auszug Inventarbericht

Die Hecken sind im Grundsatz unabhängig von ihrem naturkundlichen und landschaftlichen Wert schutzwürdig. Nur in Einzelfällen ist die Schutzwürdigkeit geringer, namentlich bei sehr kleinen, schmalen, artenarmen Objekten (typischerweise Stockausschlänge entlang von Zäunen), sowie bei gärtnerisch angelegten und gepflegten Objekten mit einem erheblichen Anteil an nicht einheimischen Gehölzen. Ebenso können Hecken mit einem bestehenden Bewirtschaftungsvertrag (Biodiversitätsförderfläche BFF) nicht unter Schutz gestellt werden.

- Von den 20 inventarisierten Flächen waren bisher 11 geschützt. Neu werden 12 Objekte unter Schutz gestellt.

Waldränder:

Auszug Inventarbericht

In Ergänzung zu den bisher 4 geschützten sind acht weitere Objekte inventarisiert und geschützt, welche im Rahmen des Naturschutzprogramm Wald (NPW) aufgewertet wurden. Teilweise wurden bestehende geschützte Waldränder verlängert oder Lücken geschlossen.

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen:

Auszug Inventarbericht

Wichtigster Faktor für die Empfehlung zum Schutz ist der landschaftliche Aspekt, worunter insbesondere auch der Beitrag an die Qualität des Ortsbildes sowie die Ensemble-Wirkung (Stichwort „Dorflinde“) zu verstehen ist. Der Schutz eines Baumes bringt vor allem innerhalb Bauzone eine erhebliche Beschränkung des Eigentums mit sich, da die Überbaubarkeit der Parzelle je nach Lage des Baumes beschnitten wird. Daher ist eine sorgfältige Abwägung zwischen öffentlichem und privatem Interesse bei dieser Objektkategorie besonders wichtig.

- In der noch rechtsgültigen Nutzungsplanung sind keine Einzelbäume verzeichnet. Inventarisiert wurden insgesamt 28 weitere prägnante Einzelbäume, Gruppen und Baumreihen. In der Abwägung der Interessen werden nur 10 bedeutendsten Objekte geschützt.

Kulturobjekte: Brunnen, Grenz- und Gedenkstein, Reservoir, historische Verkehrswege

Auszug Inventarbericht

Zum Schutz empfohlen sind die meisten Kulturobjekte, sofern sie eine einigermaßen intakte Substanz aufweisen und sich möglichst am originalen Standort befinden. Aus diesem Grund wurden auch sieben Brunnen und vier weitere Grenzsteine in das Inventar aufgenommen und teils zum Schutze vorgeschlagen.

- Von den 36 inventarisierten Flächen waren bisher 22 geschützt. Neu werden 32 Objekte unter Schutz gestellt.

6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die gesamten Planungsakten informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren werden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.4 Beschluss Gemeindeversammlung / Genehmigung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).