

Datum Genehmigung: 17.02.2025

Versand: 19. Feb. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.24.114

Gemeinde Niederwil; Gestaltungsplan Widematte (Teiländerung Parzellen 1408 und 1409); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Juli 2024
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	23. September 2024 bis 22. Oktober 2024
Beschluss Gemeinderat	2. Dezember 2024
Eingereicht zur Genehmigung	29. Januar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	9. Januar 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 23. Juni 2009 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Auf der Parzelle 1408 im Ortsteil Nesselbach ist eine Bebauung mit vier Gebäuden geplant, wovon zwei mit Geschosswohnungen belegt werden sollen. Art. 17 Abs. 1 der rechtskräftigen Sondernutzungsvorschriften (SNV) untersagt den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH).

Die SNV sollen so angepasst werden, dass der Bau von MFH auf den Parzellen 1408 und 1409 (Wegparzelle) möglich ist.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Niederwil am 2. Dezember 2024 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan Widematte (Teiländerung Parzellen 1408 und 1409), Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 10. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 11. Juli 2024 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

4.2.1 Teiländerung Gestaltungsplan (GP)

Die von den Änderungen der SNV betroffenen Parzellen liegen in der Wohnzone W2. Die W2 ist gemäss § 7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für freistehende und zusammengebaute Einfamilienhäuser bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser sind gestattet. Für das GP-Gebiet "Widematte" sind weder generelle noch gebietsspezifische Zielvorgaben in der BNO festgelegt. Gemäss den Zweckbestimmungen zum GP "Widematte" (§ 1 SNV) wird lediglich eine in die örtliche Situation eingepasste Bebauung mit zweckmässiger Erschliessung verlangt.

Die Einschränkung der Gebäudetypologie (keine MFH) wurde im Rahmen des GP "Widematte" damit begründet, dass den ländlichen Aspekten des Dorfbilds besondere Aufmerksamkeit zu schenken sei.

Gemäss der Gemeinde wird eine Fortsetzung der Bebauung mit Einfamilienhäusern auf den Parzellen entlang der Nesselbacherstrasse, wie sie im Bereich 2 (Planungsbericht, Abbildung 1) erfolgte, in Frage gestellt. Die Parzellen entlang der Nesselbacherstrasse haben sich eher an einem Dorfzonencharakter zu orientieren. Die vorliegende Änderung der SNV stützt sich auf eine von privater Seite initiierte Projektstudie aus dem Jahr 2022 ab.

Die grundsätzlichen Anforderungen zur Eingliederung ins Ortsbild sowie zur Gestaltung des Aussenraums sind in § 6 SNV festgelegt. Mit der Teiländerung der SNV wird eine Einschränkung gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsordnung aufgehoben. Die geänderte Bestimmung weicht nicht von der Grundordnung ab (§ 21 Abs. 2 BauG).

Mit der Teiländerung der SNV wird mit planerischen Massnahmen auf ein Einzelbauvorhaben reagiert. Die Gemeinde ordnet die Projektstudie sowie die geplante Teiländerung der SNV in einer Gesamtsicht über den GP-Perimeter ein. Die Begründungen der Gemeinde beziehungsweise das öf-

fentliche Interesse für diese Änderung sind nachvollziehbar. Eine direkte Abhängigkeit mit der laufenden Gesamtrevision ist aus fachlicher Sicht nicht erkennbar. Die Anpassung von § 17 Abs. 1 SNV ist konform mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Der geringfügigen Anpassung der SNV stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

4.2.2 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Westlich angrenzend an die Parzelle 1408 fliesst der Schönismattbach in einem offenen Gerinne. Hinsichtlich des geltenden Gewässerabstands ändert sich in der eingereichten Teiländerung nichts zum rechtskräftigen GP. Aus Sicht öffentlicher Gewässer kann der vorliegenden Teiländerung zugestimmt werden.

Hinweise für das nachgelagerte Verfahren

Da der Gewässerraum noch nicht umgesetzt ist, kommen im Baugesuchsverfahren die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) zum Tragen. Die erforderlichen Abstände betragen 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle, gemessen ab Uferlinie.

Der 4 m breite Bereich ab der Bachparzelle (in der Studie als Bachabstand bezeichnet) ist, sobald der Gewässerraum umgesetzt ist, von sämtlichen Bauten und Anlagen (auch Tiefbauten, Plätze aller Art, Terrassen, Wegen, Zäunen, Terrainveränderungen, Werkleitungen etc.) freizuhalten. Gemäss dem Erdgeschossplan 1:200 ragen Terrassen in diesen Abstand hinein.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan Widematte (Teiländerung Parzellen 1408 und 1409), beschlossen vom Gemeinderat Niederwil am 2. Dezember 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.