



Kanton Aargau

Gemeinde Niederwil

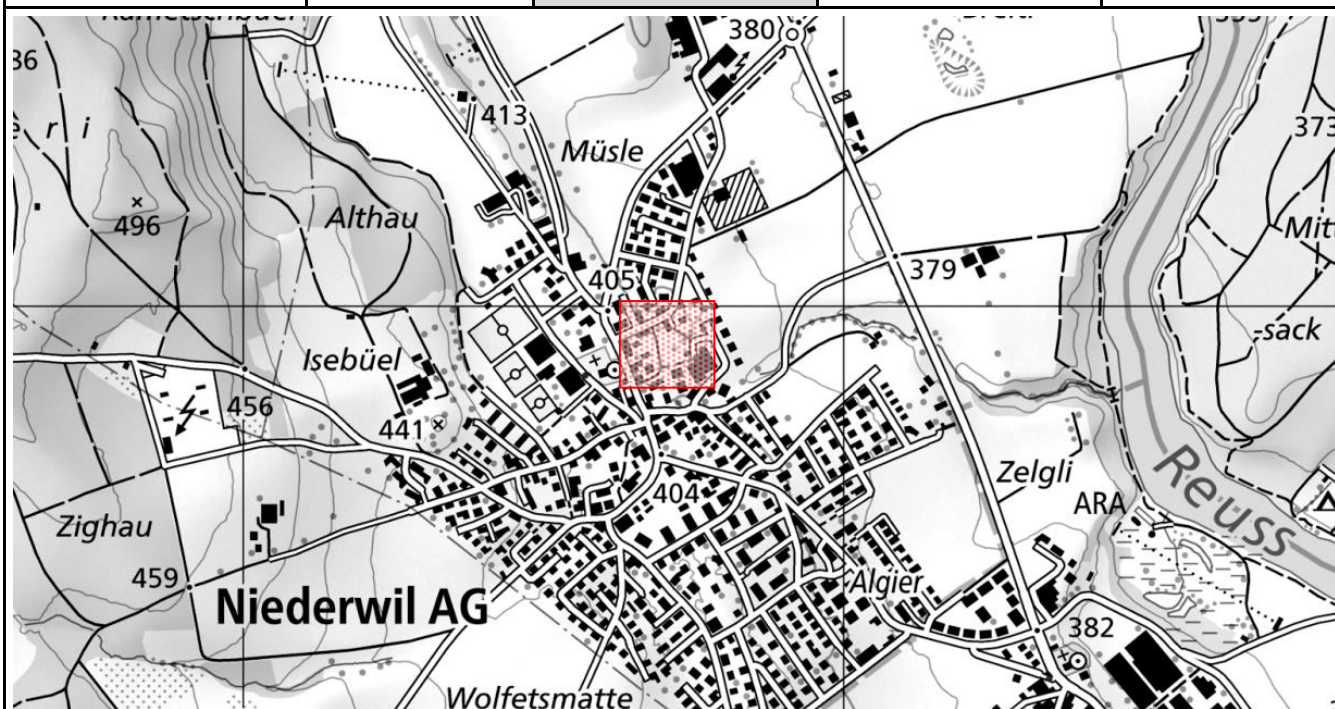


Objekt **Teiländerung Nutzungsplanung  
Anpassung Gestaltungsplan Perimeter "Hubelstrasse"**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

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



KIP SIEDLUNGSPLAN AG  
SIEDLUNGSPLAN 5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.: 13.01.04	Erstellung: Datum: 10.08.2023	Verfasser: KEL	Änderungen :
--------------------	----------------------------------	----------------	--------------

## Impressum

**Auftraggeber:** smy AG  
Mellingerstrasse 200  
5405 Baden-Dättwil

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

**Projektteam:** Martin Keller, dipl. Ing. Raumplanung FH  
Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Ausgangslage</i></b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsgegenstand .....	5
1.2	Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung.....	6
1.3	Bisherige Planungsschritte .....	7
1.4	Verhältnis Gesamtrevision Nutzungsplanung.....	7
<b>2</b>	<b><i>Projektorganisation</i></b> .....	<b>8</b>
2.1	Auftraggeber .....	8
2.2	Projektteam .....	8
2.3	Verfahren.....	8
<b>3</b>	<b><i>Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan</i></b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b><i>Grundlagen</i></b> .....	<b>9</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	9
4.2	Rahmenbedingungen.....	9
4.2.1	Bund .....	9
4.2.2	Kanton .....	10
4.2.3	Region.....	10
4.2.4	Gemeinde.....	11
4.2.5	Weiteres .....	11
<b>5</b>	<b><i>Situation Hubelstrasse</i></b> .....	<b>12</b>
5.1	Bauten, Anlagen und Umgebung.....	12
<b>6</b>	<b><i>Zentrale Sachthemen und Interessenabwägung</i></b> .....	<b>14</b>
6.1	Zufahrt .....	14
6.2	Entwässerung.....	15
6.3	Wasser .....	17
6.4	Elektrizität.....	18
6.5	Fusswegverbindung .....	18
6.6	Ortsbildschutz .....	18
<b>7</b>	<b><i>Inhalt Teiländerung Bauzonenplan</i></b> .....	<b>19</b>
7.1	Teiländerung Bauzonenplan.....	19
<b>8</b>	<b><i>Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren</i></b> .....	<b>19</b>
8.1	Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG).....	19
8.2	Regionale Abstimmung.....	19

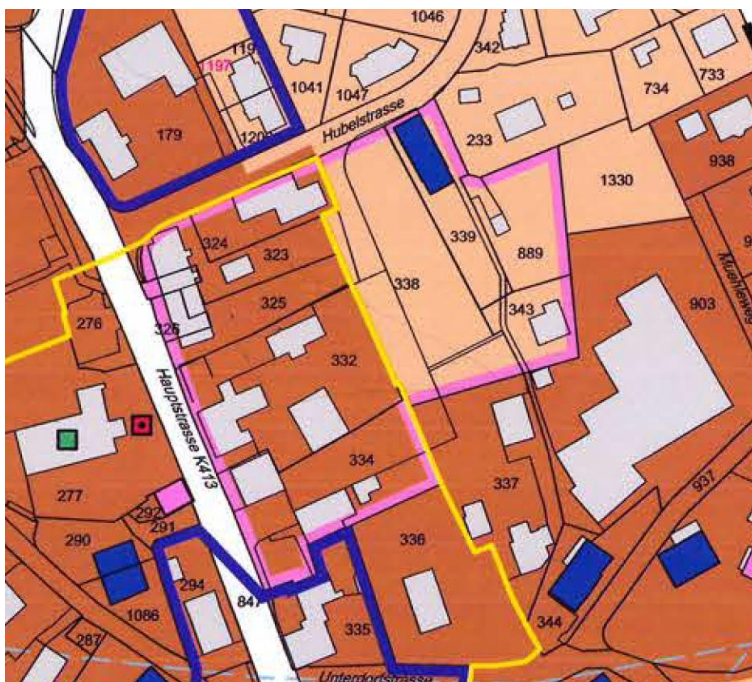
<b>8.3</b>	<b>Mitwirkung / Einwendungsverfahren .....</b>	<b>20</b>
<b>8.4</b>	<b>Beschlussfassung / Genehmigung .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b><i>Gesamtwürdigung und Interessenabwägung .....</i></b>	<b>20</b>
<b>9.1</b>	<b>Würdigung Vorgehen.....</b>	<b>20</b>
<b>9.2</b>	<b>Schlussfolgerung.....</b>	<b>20</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Planungsgegenstand

Im Ortskern Niederwil ist über das Gebiet östlich der Hauptstrasse und südlich der Hubelstrasse eine Gestaltungsplanpflicht ausgewiesen. Es darf daher nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Der Perimeter umfasst insgesamt zehn Parzellen. Ungefähr zwei Drittel der Fläche sind der Dorfzone (D) zugeteilt, circa ein Drittel liegt in der Wohnzone W2.

Der westliche Bereich der Gestaltungsplanpflicht, innerhalb der Dorfzone, umfasst ältere, renovationsbedürftige Bauten. Östlich daran anschliessend besteht eine unüberbaute Parzelle (Nr. 338), welche in der Wohnzone W2 liegt. Am östlichen Rand des Perimeters liegen 3 Parzellen (Nrn. 339, 343 und 889) in der Wohnzone W2. Auf den Parzellen Nr. 339 und 343 bestehen neuere oder kürzlich renovierte Gebäude.



Ausschnitt aus dem Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil mit dem Perimeter der Gestaltungsplanpflicht (lila)

Die Firma Feldmann Projekte, Muri entwickelt zusammen mit der BC AG, Brugg über das Gebiet einen Gestaltungsplan (Fachliche Stellungnahme des Kantons vorliegend). Da für die drei Parzellen Nrn. 339, 343 und 889 bislang keine konkrete Bebauungskonzeption besteht, wurden sie im Gestaltungsplan (Stand Mitwirkung vom 17.10.2022 – 15.11.2022) dem Bereich Regelbauweise zugewiesen. Demnach können die Parzellen nach den Bestimmungen der BNO Niederwil überbaut werden. Es kann jedoch, aufgrund des Gestaltungsplans, keine Abweichung von der Rahmennutzungsplanung geltend gemacht werden. Einzelne Bestimmungen wurden hinsichtlich der Erschliessung des Gebiets im Gestaltungsplan integriert.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 889 möchte eine zeitnahe Bebauung seiner Parzelle vornehmen und beantragte deshalb beim Gemeinderat Niederwil um Entlassung seiner Parzelle aus der Pflicht zur Gestaltungsplanung. Dieser Wunsch wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung des Gestaltungsplans wiederholt. Nebst der Parzelle Nr. 889 sollen ebenfalls die Parzellen Nr. 339 und 343 aus dem Gestaltungsplanperimeter sowie dem Pflichtperimeter gemäss BNO entlassen werden.





ben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.  
die Ausführungen zum Kartendienst 'base\_ortho2021' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/916/documentation>  
ns Aarau. Bundesamt für Landestopografie  
Orthophoto (2022, AGIS) mit Kennzeichnung der betroffenen Parzellen Nr. 339, 343 und 889

## 1.2 Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung soll eine bauliche Entwicklung auf den Parzellen Nr. 339, 343 und 889 ermöglicht werden, die unabhängig von einer Gestaltungsplanung an der Hubelstrasse ist.

Mit der Teiländerung Nutzungsplanung Gestaltungsplanung Hubelstrasse wird insbesondere angestrebt:

- Sicherstellung der Erschliessung der Parzellen Nr. 339, 343 und 889 ausserhalb des Gestaltungsplanverfahrens
- Definition der Schnittstellen zum Gestaltungsplan Hubelstrasse

### 1.3 Bisherige Planungsschritte

Der Bauzonenplan Niederwil erlangte mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Juni 2009 seine Rechtskraft. Über das Gestaltungsplangebiet Hubelstrasse wird seit längerem durch die Firma Feldmann Projekte, Muri eine Gestaltungsplanung erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte im Oktober / November 2022).

Auf der Parzelle Nr. 343, für welche ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist, wurde im März 2013 der Neubau eines Einfamilienhauses bewilligt. Gemäss Baubewilligung erfolgt für das Gebäude die Zufahrt über den Mühleweg. Die Sicherstellung dieser Erschliessung war dabei privatrechtlich nicht abschliessend geregelt. Gemäss Baubewilligung erfolgt der Anschluss an die Kanalisation über die westlich angrenzende Parzelle Nr. 338 innerhalb des Gestaltungsplangebietes.

Auf der Parzelle Nr. 889 wurde im Jahr 2021 ein Umbau des ehemaligen Ökonomieteils bewilligt. Die Erweiterung hatte keine Änderung der Erschliessung zur Folge. Die Umnutzung erfolgte unabhängig vom Gestaltungsplangebiet.

Im Sommer 2021 fragte der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 889 die Gemeinde Niederwil an, ob die Voraussetzungen für eine Bebauung der Parzelle gegeben sind. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht kann keine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden, bevor ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit Beschluss des Gemeinderates Niederwil vom 27. September 2021 wird einer Entlassung der Parzellen Nrn. 339, 343 und 889 aus der Gestaltungsplanpflicht zugestimmt, sofern die Erschliessung der Parzellen im Rahmen der Planung aufgezeigt und sichergestellt wird.

Daraufhin beauftragte der Grundeigentümer die KIP Siedlungsplan AG mit der Entlassung der Parzelle Nr. 889 aus der Gestaltungsplanpflicht. In diesem Zug wird auch die Entlassung der Parzelle Nr. 339 und 343 aus der Gestaltungsplanpflicht überprüft.

Die Entlassung aus der Gestaltungsplanpflicht erfolgt in Absprache mit den Projektentwicklern des Gestaltungsplans Hubelstrasse.

### 1.4 Verhältnis Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Niederwil wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2008 beschlossen. Mit Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Juni 2009 erlangte die Nutzungsplanung ihre Rechtskraft. Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgt unabhängig von einer Gesamtrevision. Eine solche steht zwar unmittelbar bevor, das Datum der Rechtskraft dieser Revision kann jedoch nur schwer abgeschätzt werden und ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Bis dahin wäre die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 889 weiterhin abhängig von der Rechtskraft des Gestaltungsplans Hubelstrasse.

Die Festlegung des Perimeters für die Gestaltungsplanpflicht erfolgte im Jahr 2009 mutmasslich sowohl aufgrund der Vorgabe einer parzellenübergreifenden, baulichen Konzeption eines unternutzten Gebiets, als auch der Sicherstellung einer öffentlich-rechtlichen Erschliessung von nur teilweise erschlossenen Parzellen. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans Hubelstrasse hat sich gezeigt, dass die gemeinsame bauliche Konzeption aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer schwierig ist und sich eine baulich einwandfreie Bebauung des Gebiets, ohne Einbezug der Parzellen Nrn. 339, 343 und 889, ohne Weiteres realisieren lässt. Wird die Erschliessung der vorgenannten Parzellen in einem anderen Verfahren sichergestellt, können somit auch bei einer Entlassung der Parzellen aus der Gestaltungsplanpflicht, die ursprünglichen Ziele erreicht werden.

Die vorliegende Planung ist auf die drei vorgängig erwähnten Parzellen begrenzt. Aufgrund der geringen gesamt kommunalen Auswirkung der vorliegenden Teilrevision ist ein separates Planungsverfahren verhältnismässig. Die Abstimmung mit der Gesamtplanung der Gemeinde Niederwil wird im vorliegenden Verfahren sichergestellt.

## 2 Projektorganisation

### 2.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber für die Teiländerung der Nutzungsplanung ist die smy AG, Baden als Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 889. Eine Kostenbeteiligung der Grundeigentümer der Parzellen Nr. 339 und 343 ist zwischen den Grundeigentümern zu vereinbaren.

### 2.2 Projektteam

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Martin Keller, dipl. Ing. Raumplanung FH
- Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ

Zuständig für die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann	Norbert Ender
Gemeindeschreiber	Christian Huber
Grundeigentümer	Lukas Schürmann, Niederwil (Parzelle Nr. 339) Selina und Reto Strebel (Parzelle Nr. 343) smy AG, Baden (Parzelle Nr. 889)
BVU ARE Kreisplaner/innen	Jürg Frey

### 2.3 Verfahren

Gemäss Beilage zu den Richtlinien und Empfehlungen Nutzungsplanung (Stand November 2017) sind für die Teiländerung der Nutzungsplanung folgende Planungsschritte notwendig:

- Erarbeitung Entwurf zur Teiländerung der Nutzungsplanung (§ 15 BauG)
- Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)
- Öffentliche Mitwirkung (§ 3 BauG)
- Bereinigung des Entwurfs zur Teiländerung der Nutzungsplanung
- Öffentliche Auflage über 30 Tage (§ 24 BauG)
- Entscheid über Einwendungen (§ 24 BauG)
- Beschluss Gemeindeversammlung (§ 25 BauG)
- Publikation über 30 Tage (§ 26 BauG)
- Genehmigung sowie allfälliger Entscheid über Beschwerden durch den Regierungsrat (§ 27 BauG)
- Publikation über 30 Tage (§ 28 BauG)

Die Teiländerung hat keine regionalplanerische Auswirkung, weshalb eine Abstimmung mit dem Regionalplanungsverband „Mutschellen-Reusstal-Kelleramt“ gemäss § 13 BauG nicht erforderlich ist.



### 3 Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan

Verbindliche Bestandteile:

- Änderung Bauzonenplan 1:2'500

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Abschliessender Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung vom 06.07.2023

### 4 Grundlagen

#### 4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Nutzungsplanung ist gemäss §§ 13ff des Aargauischen Baugesetzes (BauG) geregelt. Die Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

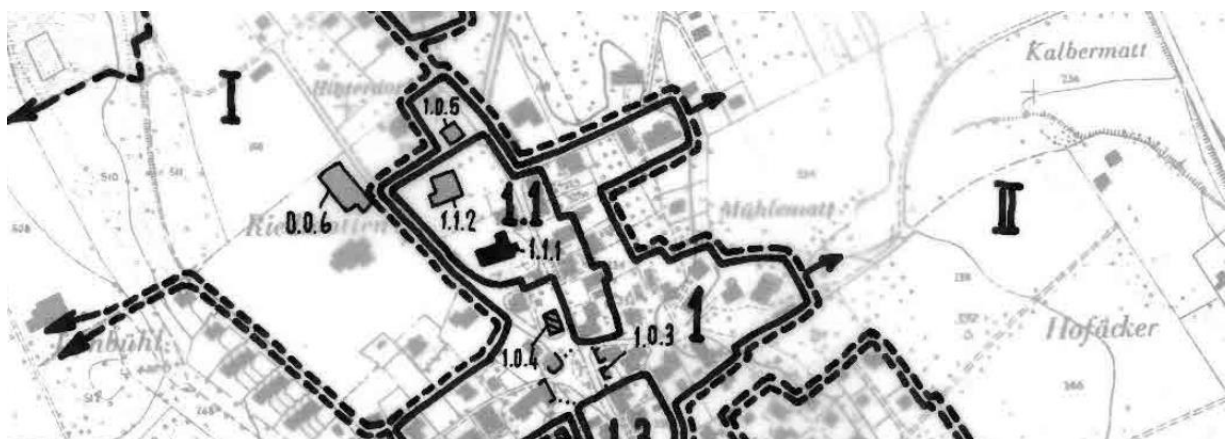
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2022)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'500 der Gemeinde Niederwil vom 16. Juni 2008
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Niederwil vom 16. Juni 2008

#### 4.2 Rahmenbedingungen

##### 4.2.1 Bund

*Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Die Gemeinde Niederwil weist ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Das ISOS stammt aus dem Jahr 1976. Seit der Erstellung des ISOS erfolgte in der Umgebung eine grosse bauliche Tätigkeit.



Auszug aus ISOS-Karte

Die Parzelle Nr. 339 liegt gemäss ISOS im Ortsteil "Dorf" mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur, Bewahrung der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume).

Die Parzellen Nr. 343 und 889 sind der Umgebungszone II zugeteilt. Nach ISOS sind die für das weitgehend bebaute Kerngebiet relevanten, umgebenden Landschaften als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Durch die weitgehende Bebauung der Umgebungszone seit Erstellung des ISOS kann diesem

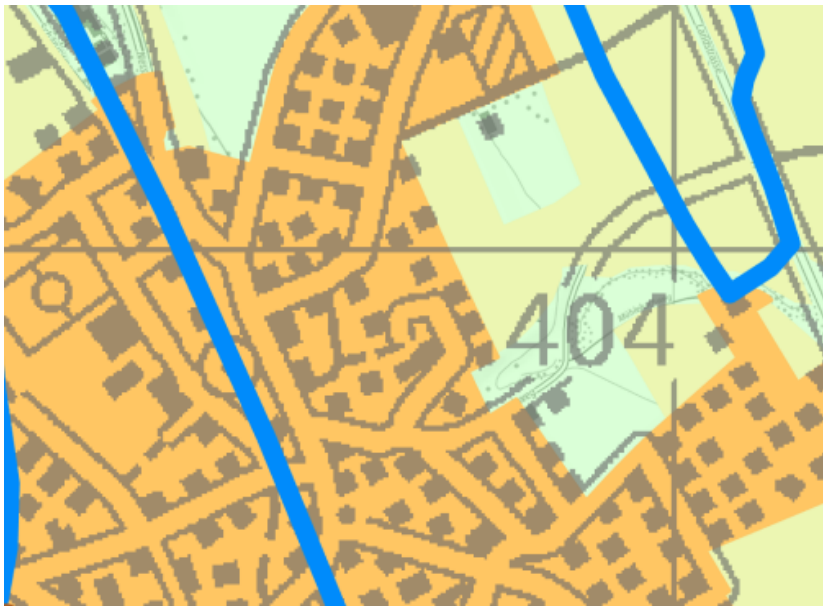
Ziel heute kaum mehr nachgekommen werden. Aus den Inhalten des ISOS ergibt sich kein Hinweis, welcher ein Festhalten an der Gestaltungsplanpflicht für die drei vorliegenden Parzellen bzw. eine gemeinsame Entwicklung mit den restlichen Gestaltungsplanperimeter verlangt.

#### 4.2.2 Kanton

##### *Kantonaler Richtplan*

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Gemäss der Richtplankarte sind die Parzellen Nrn. 339, 343 und 889 dem Siedlungsgebiet zugewiesen.



*Ausschnitt aus der Richtplankarte (AGIS, 2022)*

Gemäss Planungsanweisung des Richtplankapitels S 1.1 "Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung" sorgen die Gemeinden mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen u.a. für eine:

- gute Siedlungsqualität
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten

Gemäss den Entwürfen des Gestaltungsplans Hubelstrasse war auf den drei betroffenen Parzellen keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Auf den Parzellen Nr. 339 und 343 erfolgt mittel- bis langfristig keine bauliche Veränderung. Die Parzelle Nr. 889 liegt abgewandt von der geplanten Überbauung und wird individuell bebaut.

#### 4.2.3 Region

Die vorgesehene Änderung tangiert keine Inhalte des Regionale Entwicklungsstrategie RES 2040.

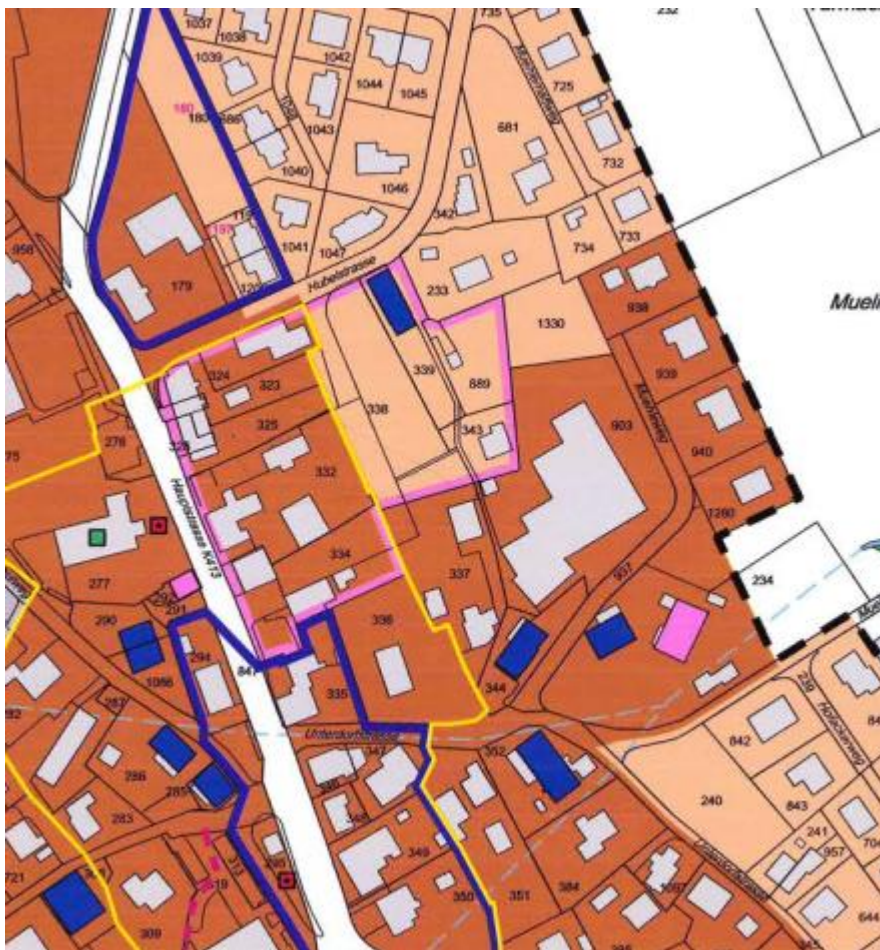
#### 4.2.4 Gemeinde

##### *Allgemeine Nutzungsplanung*

Die Parzellen Nr. 339, 343 und 889 sind gemäss Bauzonenplan der Gemeinde Niederwil der Wohnzone W2 zugewiesen. Östlich angrenzend befindet sich die Parzelle Nr. 338, die ebenfalls in der Wohnzone W2 liegt und daran anschliessend liegt die Dorfzone (D). Der Bereich der Dorfzone ist mit einer Ortsbildschutzzone (gelbe Umrandung) überlagert.

Der Perimeter für die Gestaltungsplanpflicht (lila Umrandung) umfasst eine Fläche von ca. 0.9 ha und liegt über den Grundnutzungen der Wohnzone W2 und der Dorfzone D.

Über das Gebäude an der Hubelstrasse 8 auf der Parzelle Nr. 339 ist ein Volumenschutz festgelegt.



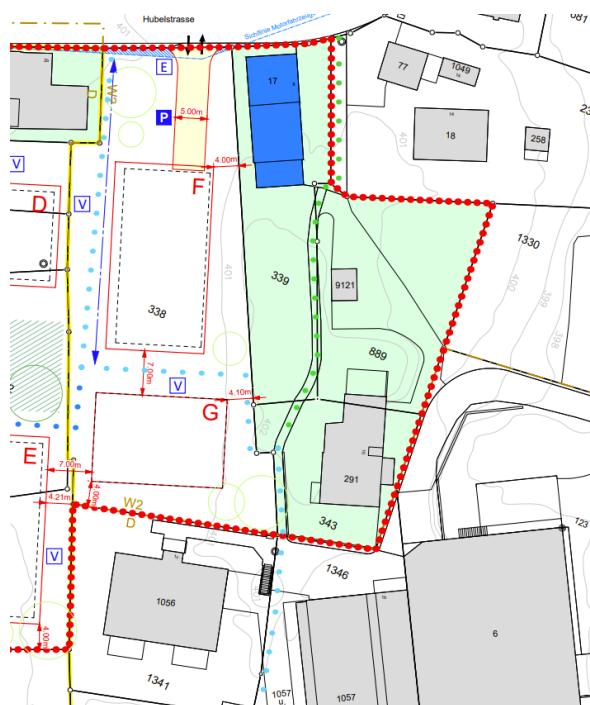
Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan Niederwil

#### 4.2.5 Weiteres

##### *Gestaltungsplan Hubelstrasse*

Der Entwurf des Gestaltungsplans Hubelstrasse sieht eine Bebauung der Parzellen 339, 343 und 889 nach Regelbauweise vor. Im Bereich der Erschliessung war die Möglichkeit einer Weiterführung der geplanten Tiefgarage an die genannten Parzellen vorgesehen. Aufgrund des vorliegenden Verfahrens bzw. des Nachweises der Sicherstellung der Erschliessung der Parzellen werden diese aus dem Perimeter des Gestaltungsplans Hubelstrasse entlassen. Insofern ist die Koordination der beiden Verfahren erfolgt.

Die bestehende öffentliche Fusswegverbindung ab der Hubelstrasse über die Parzellen 339, 343 und 889 bis zur Unterdorfstrasse (alter Kirchenweg) wird im Gestaltungsplan über die Parzelle Nr. 338 umgelegt. Auf Höhe der Parzelle 343 erfolgt der Anschluss an den heutigen Wegverlauf.



Genehmigungsinhalt GP Hubelstrasse:

● ● ● ● ● halböffentliche Fusswegverbindung  
(Lage schematisch)

● ● ● ● ● öffentliche Fusswegverbindung  
(Lage schematisch)

Orientierungsinhalt GP Hubelstrasse:

● ● ● ● ● bestehende Fusswegverbindung

Ausschnitt Gestaltungsplan Hubelstrasse (Stand öffentliche Mitwirkung)

## 5 Situation Hubelstrasse

### 5.1 Bauten, Anlagen und Umgebung

Der westliche Teil des Gestaltungsplangebietes ist geprägt von 2-geschossigen Bauten, welche vornehmlich aus dem 19. Jahrhundert stammen. Die Bauten sind Teil des historischen Dorfkerns der Gemeinde Niederwil. Die Bausubstanz wird als nicht erhaltenswert beurteilt.

Charakteristisch für die Bebauung ist die strassennahe und parallele Anordnung der Bauten zur Hauptstrasse (Kantonsstrasse). In einer 2. Bautiefe entstanden zwei Gebäude (Hauptstrasse 9, Hubelstrasse 10) in der Bauperiode 1946–1960 respektive 1961–1980.





*Ansicht Gebäude Hauptstrasse Nr. 3-7*



*Ansicht Gebäude Hubelstrasse Nr. 16*

Im Zentrum des Gestaltungsplangebiets besteht eine unüberbaute Parzelle (Nr. 338) mit einer Fläche von ca. 0.2 ha. Die Freifläche bildet heute den Übergang vom historischen Dorfkern zur östlich gelegenen Bebauung der Wohnzone W2.

Auf den Parzellen im östlichen Bereich des Gestaltungsplangebietes besteht eine heterogene Bebauung. Auf der Parzelle Nr. 339 besteht ein Gebäude, das ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert stammt. Zurzeit erfolgt ein Umbau des ehemaligen Ökonomieteils zu Wohnzwecken. Die Parzelle Nr. 889 ist noch unbebaut. Die Parzelle Nr. 343 wurde im Jahr 2014 mit einem Einfamilienhaus bebaut.



*Ansicht Gebäude Mühleweg Nr. 7 mit Zufahrt über die Parzelle Nr. 903*

## 6 Zentrale Sachthemen und Interessenabwägung

### 6.1 Zufahrt

Die Parzelle 339 weist eine direkte Zufahrt zur Hubelstrasse (Gemeindestrasse) auf. Die Zufahrt ist bestehend. Die Sichtzone auf die Hubelstrasse in nördlicher Richtung ist aufgrund der strassennahen Lage des bestehenden Gebäudes leicht eingeschränkt. Eine Sicht von 50 Metern ist knapp gewährleistet. Die Erschliessung ist als ausreichend zu beurteilen.

Die Parzellen Nr. 343 und 889 werden über die Zufahrt auf der Parzelle Nr. 903 und den Mühleweg erschlossen. Beim Mühleweg (Parzelle Nr. 937) handelt es sich um eine Privatstrasse, welche sich im Eigentum von 5 angrenzenden Parzellen befindet. Die entsprechenden Fuss- und Fahrwegrechte für die Parzellen Nr. 343 und 889 wurden mittels entsprechender Dienstbarkeit im Grundbuch sichergestellt.

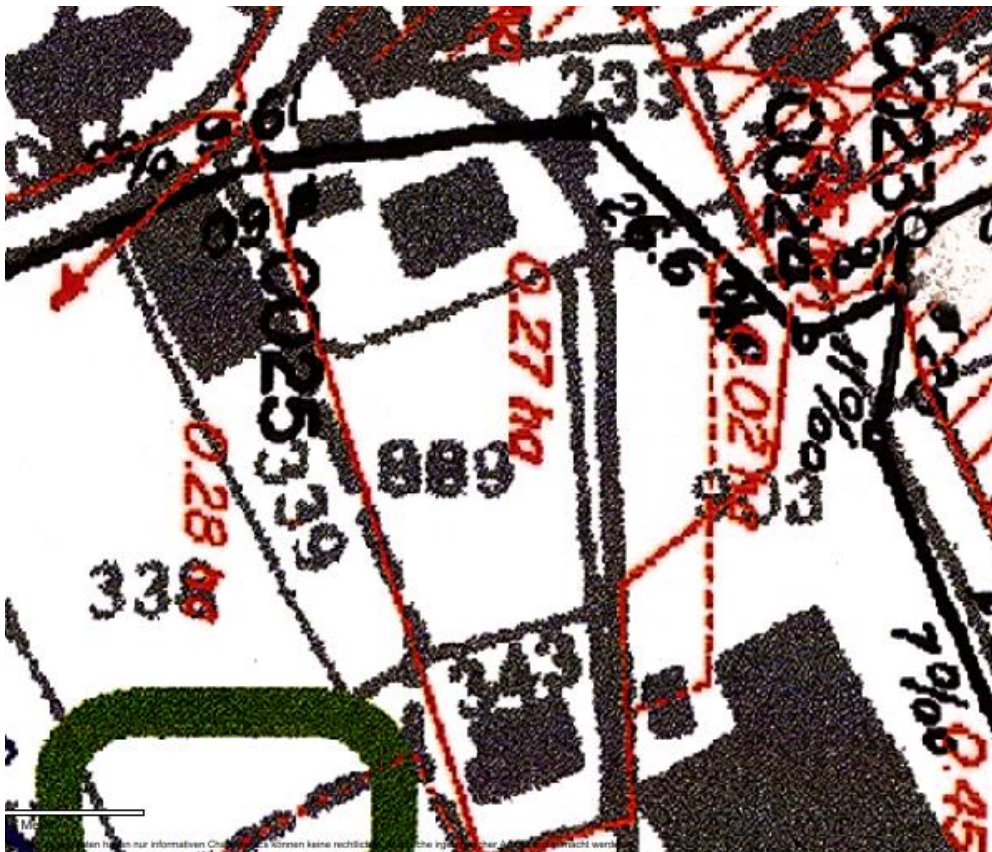




Katastrerauszug Parzellen Nrn. 343/889, Stand Oktober 2021

## 6.2 Entwässerung

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde Niederwil werden die Parzellen Nrn. 339, 343 und 889 über eine Leitung an die Hubelstrasse oder die Parzellen Nrn. 343 und 889 über eine zu erstellende Leitung über die Parzellen Nrn. 1330 und 734 erschlossen.



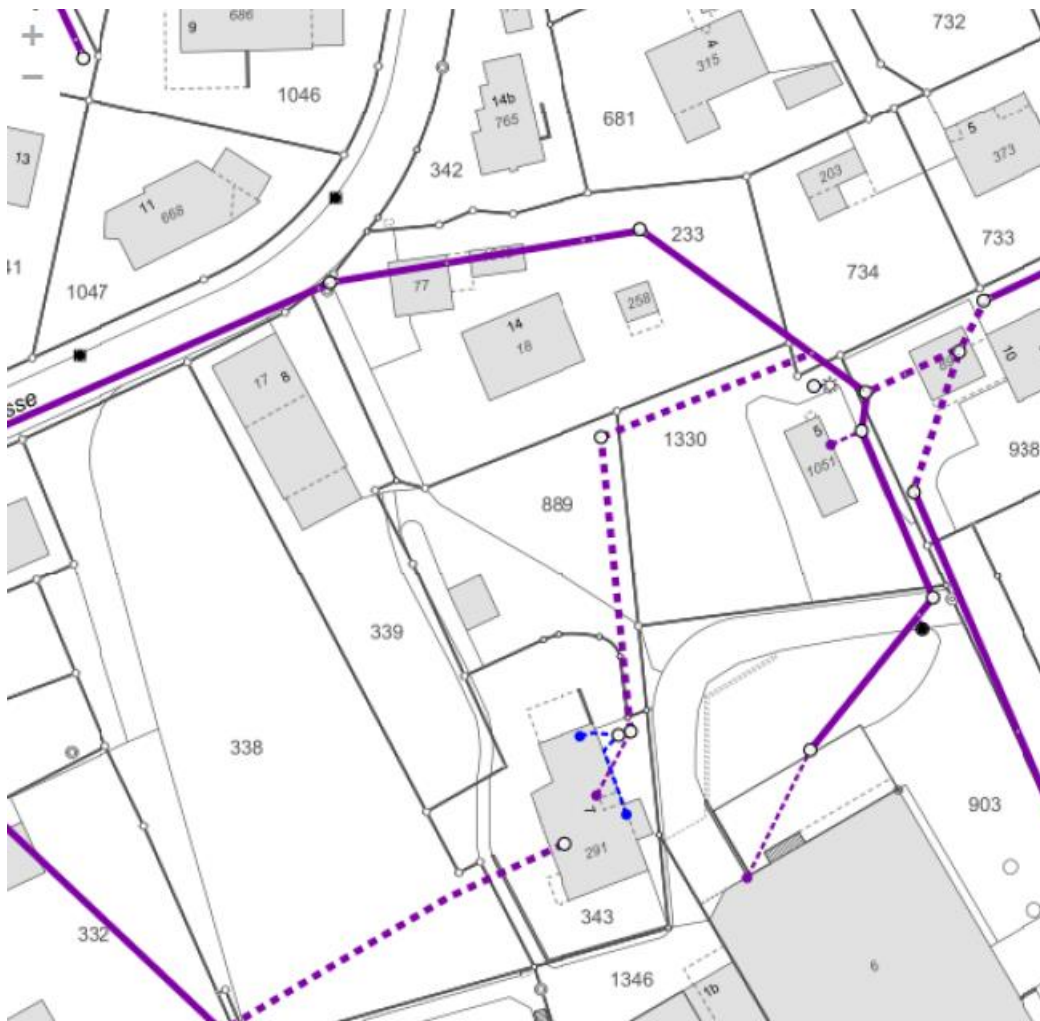
Ausschnitt aus dem GEP Niederwil

Die Parzelle Nr. 339 wird direkt an die Leitung in der Hubelstrasse entwässert. Die Leitung ist aufgrund der bewilligten Umnutzung innert den kommenden 3 Jahren zu sanieren. Im Grundbuch bestehen für die Parzelle 339, 343 und 889 keine eingetragenen Dienstbarkeiten (Durchleitungsrechte) in Bezug auf die Entwässerung.

Gemäss Baubewilligung 2012-29 vom 25. März 2021 ist die Parzelle Nr. 343 über die Parzellen 1330 und 734 zu entwässern. Gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 13. Mai 2013 wurde einer provisorischen Leitung über die Parzelle Nr. 338 zugestimmt. Die Zustimmung erfolgt frühestens bis zum rechtsverbindlichem Abschluss der Zonenplanänderung und spätestens bis zur Neuüberbauung des Zentrums.

Aufgrund der Höhenlage des Anschlusses an der Hubelstrasse und den bestehenden Kleinbauten auf der Parzelle Nr. 233 ist ein Anschluss an die Leitung in der Hubelstrasse technisch sehr aufwendig. Ein Anschluss über die Parzellen 1330 und 734 ist mit sehr hohen baulichen Aufwendungen verbunden. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2021 des Gemeinderats Niederwil wurde einer Entwässerung über die Parzelle Nr. 338 - in Abweichung zum GEP – unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

- Die Abflussmengenberechnung des Gestaltungsplan Hubelstrasse ist mit den Abflussmengen der Parzellen Nr. 343 und 889 zu ergänzen
- Für die Entwässerung des Meteorwassers sind im Gestaltungsplan Hubelstrasse Massnahmen für eine Versickerung oder einer Ableitung in eine Meteorwasserleitung mit allfälligen Retentionsmassnahmen vorzusehen.



Ausschnitt aus dem Leitungskataster Abwasser Niederwil, Stand Oktober 2021

Die Sicherstellung der Entwässerung bis zum Anschluss an die Hauptleitungen der Gemeinde hat durch die Grundeigentümer zu erfolgen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind privatrechtlich zu regeln. Aufgrund der Entlassung der Parzellen aus der Gestaltungsplanpflicht entsteht der Gemeinde keine zusätzliche Erschliessungspflicht.

### 6.3 Wasser

Die Parzellen Nr. 339, 343 und 889 werden über eine gemeinsame Wasserleitung erschlossen. Die rechtliche Sicherung der Wasserleitung ist nicht geregelt. Die Erstellung eines Hausanschlusses für die Parzelle Nr. 889 ist technisch machbar. Dabei ist die Überprüfung des Zustandes der Leitung vorzunehmen.

Die Sicherstellung des Wasseranschlusses und der entsprechenden Durchleitungsrechte ist privatrechtlich unter den Eigentümern der Parzellen Nr. 339, 343 und 889 unabhängig von der Gestaltungsplanpflicht vorzunehmen.



Ausschnitt aus dem Leitungskataster Wasser, Stand Oktober 2021

Die Sicherstellung des Wasseranschlusses bis zum Anschluss an die Hauptleitung der Gemeinde in der Hubelstrasse hat durch die Grundeigentümer zu erfolgen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind



privatrechtlich zu regeln. Aufgrund der Entlassung der Parzellen aus der Gestaltungsplanpflicht entsteht der Gemeinde keine zusätzliche Erschliessungspflicht.

#### 6.4 Elektrizität

Die Parzellen Nr. 339, 343 und 889 sind bereits mit elektrischen Leitungen erschlossen. Durch die Entlassung der Parzellen aus der Gestaltungsplanpflicht entsteht der Gemeinde keine zusätzliche Erschliessungspflicht.



Ausschnitt aus dem Leitungskataster Elektro, Stand Dezember 2022

#### 6.5 Fusswegverbindung

Die bestehende Fusswegverbindung (alter Kirchweg), welcher mittels Dienstbarkeit auf den Parzellen Nr. 339, 343 und 889 eingetragen ist, soll über die Parzelle Nr. 338 umgelegt werden. Die Aufnahme ist im Gestaltungsplanentwurf (Stand Oktober 2022) vorgesehen. Der Anschluss von der Parzelle Nr. 338 erfolgt im Bereich der Parzelle Nr. 343.

Mit Rechtskraft des Gestaltungsplanes und Sicherstellung der Fusswegverbindung kann eine Löschung der Dienstbarkeit auf den Parzellen Nr. 339 und 889 erfolgen.

#### 6.6 Ortsbildschutz

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht liegt ausserhalb der Ortsbildschutzzone. Eine gesamtheitliche Abstimmung ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht notwendig.

Auf der Parzelle Nr. 339 wurde ein Ausbau des Ökonomieteils bewilligt und ist zurzeit in Ausführung. Das Gebäude unterliegt einem Volumenschutz. Das gesamte Gebäude wird mittel- bis langfristig in seiner Form Bestand halten. Das Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 343 ist neueren Datums (Erstellung im Jahr 2014). Es wird voraussichtlich ebenfalls mittel- bis langfristig in seiner Form Bestand halten. Die Parzelle Nr. 889 liegt vom Gestaltungsplangebiet abgewandt und wird durch die Parzellen Nr. 339 und 343 von diesem getrennt. Auf der Parzelle ist die Erstellung eines Einfamilienhauses vorgesehen, was grundsätzlich dem Zonenzweck entspricht. Die Parzelle wurde in der Erarbeitung des Gestaltungsplans Hubelstrasse, resp. in das Richtprojekt nicht miteinbezogen. Die Entlassung der Parzellen aus der Gestaltungsplanpflicht hat somit keinen wesentlichen Einfluss auf die bauliche Situation und den Ortsbildschutz.

## 7 Inhalt Teiländerung Bauzonenplan

### 7.1 Teiländerung Bauzonenplan

Die Parzellen Nr. 339, 343 und 889 werden aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen. Die drei Parzellen weisen eine Gesamtfläche von zusammen 1'903 m<sup>2</sup> auf.

Der übrige Perimeter des Gestaltungsplangebietes bleibt unverändert und weist neu eine Fläche von 7'207 m<sup>2</sup> auf.

Aufgrund der Änderungen im Bauzonenplan Niederwil sind keine Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung Niederwil erforderlich.

## 8 Mitwirkungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren

### 8.1 Kantonale Vorprüfung (§ 23 BauG)

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 06. Juli 2023 zu den relevanten Sachfragen der Änderung Nutzungsplanung Gestaltungsplan Hubelstrasse Stellung genommen (Bestandteil der öffentlichen Auflage).

Die verkehrsmässige Erschliessung der Parzellen 339, 343 und 889 ist bereits heute sichergestellt (Planungsbericht, Kapitel 6.1). Die Entwässerung, die Wasser- und Stromversorgung der fraglichen Parzellen müssen, soweit diese noch nicht bestehen, mittels Dienstbarkeiten gelöst werden. Durch die Entlassung dieser Parzellen aus dem Gestaltungsplanperimeter entsteht der Gemeinde keine zusätzliche Erschliessungspflicht. Die im Rahmen des Gestaltungsplan-Entwurfs "Hubelstrasse" vorgesehene öffentliche Fusswegverbindung von der Hubelstrasse zur Unterdorfstrasse soll durch das neu abgegrenzte Gestaltungsplangebiet verlegt werden.

Gemäss Stellungnahme ist die der Gesamtrevision vorgezogene Teiländerung des Bauzonenplans vertretbar. Aus fachlicher Sicht stehen der Verkleinerung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht keine überwiegenden Interessen entgegen. Gemäss der kantonalen Vorprüfung sind keine inhaltlichen Anpassungen der vorliegenden Planung notwendig.

### 8.2 Regionale Abstimmung

Aufgrund des kaum vorhandenen Einflusses der Änderung auf die regionale Entwicklung wird keine Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes eingeholt.

### 8.3 Mitwirkung / Einwendungsverfahren

Parallel zur fachlichen Stellungnahme durch die Abteilung für Raumentwicklung wurde die Bevölkerung von Niederwil zwischen dem 20. Februar bis zum 21. März 2023 zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Während des Mitwirkungsverfahrens erfolgten keine Eingaben durch die Bevölkerung. Es wird kein Mitwirkungsbericht erstellt.

### 8.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG erfolgt während 30 Tagen zwischen dem 21. August 2023 und dem 19. September 2023. Im Falle eines schutzwürdigen eigenen Interesses können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden.

### 8.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Beschlussfassung der Planungsentwürfe erfolgt durch die Gemeindeversammlung (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung der Änderung Nutzungsplanung Hubelstrasse erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Aargau (§ 27 BauG).

## 9 Gesamtwürdigung und Interessenabwägung

### 9.1 Würdigung Vorgehen

Die Parzellen Nr. 339, 343 und 889 sollen unabhängig von der Entwicklung des Gestaltungsplanes Hubelstrasse und nach den Vorgaben der Grundnutzung (zurzeit Wohnzone W2) bebaut werden. Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Entlassung aus der Gestaltungsplanpflicht nur geringfügig geändert und sind von untergeordneter Bedeutung. Zur Sicherung einer zeitlich absehbaren Entwicklungsmöglichkeit für die Parzellen, insbesondere für die Parzelle Nr. 889 ist die Teiländerung der Nutzungsplanung notwendig. Die Erschliessung der Parzellen wird unabhängig von der Gestaltungsplanung sichergestellt. Den raumplanerischen Anforderungen wird dadurch gebührend Rechnung getragen.

### 9.2 Schlussfolgerung

Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ein fundiertes Planungsinstrument dar, das die notwendigen Randbedingungen für eine haushälterische Bebauung innerhalb der erschlossenen Bauzonen gewährleistet.

Die Gemeinde Niederwil, die Planer und die Grundeigentümerschaft sind überzeugt, mit dem vorliegenden Verfahren eine effiziente und der Umgebung angepasste Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets zu ermöglichen, welche auf die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen berücksichtigt.