

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

6. Juli 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Niederwil

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung Nutzungsplanung Anpassung Perimeter
Gestaltungsplan Hubelstrasse

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung der Nutzungsplanung, Anpassung Perimeter Gestaltungsplan "Hubelstrasse", Situationsplan 1:2'500 vom 30. November 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 9. Dezember 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der rechtskräftig festgelegte Gestaltungsplanperimeter im Ortskern von Niederwil soll um die Flächen Parzellen 339, 343 und 889 im Umfang von 0,19 ha verkleinert werden. Diese Flächen liegen in der Wohnzone 2 (W2).

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Aufgrund des kaum vorhandenen Einflusses der Änderung auf die regionale Entwicklung wird keine Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands eingeholt (Planungsbericht, Kapitel 8.2). Dies ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Verhältnis zur Gesamtrevision

Die Gemeinde hat die Planungsarbeiten zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung aus dem Jahr 2009 in die Hand genommen. Aufgrund der geringen gesamtkommunalen Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision ist gemäss der Gemeinde ein separates Planungsverfahren verhältnismässig. Aus fachlicher Sicht ist die der Gesamtrevision vorgezogene Teiländerung des Bauzonenplans vertretbar.

3.3.2 Änderung Gestaltungsplanperimeter

Gemäss Planungsbericht wird davon ausgegangen, dass die seinerzeitige Motivation für die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht für das fragliche Quartier die unternutzten Verhältnisse sowie die noch unzureichende Erschliessung ausschlaggebend war.

In den vergangenen Jahren wurde für das Gestaltungsplangebiet "Hubelstrasse" im Rahmen einer Überbauungsstudie ein Richtprojekt für den Gestaltungsplan erarbeitet. Es hat sich gezeigt, dass die gemeinsame bauliche Konzeption aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern schwierig ist und eine bauliche einwandfreie Bebauung des Gebiets ohne Einbezug der Parzellen 339, 343 und 889 möglich ist. Die Flächen dieser Parzellen wurden im Gestaltungsplan-Entwurf als Bereiche behandelt, die gemäss der Regelbauweise überbaut werden sollen.

Die verkehrsmässige Erschliessung der Parzellen 339, 343 und 889 ist bereits heute sichergestellt (Planungsbericht, Kapitel 6.1). Auf die Möglichkeit der Weiterführung der unterirdischen Anbindung an die Tiefgarage im übrigen Gestaltungsplangebiet wird verzichtet. Die Entwässerung, die Wasser- und Stromversorgung der fraglichen Parzellen müssen gemäss Gemeinde, 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 (Planungsbericht, Kapitel 4.2.5).

Gemäss den Darlegungen der Gemeinde (Planungsbericht, Kapitel 4.2.1 und 4.2.2) kann aufgrund übergeordneter Vorgaben (wie Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS] und Richtplan) kein zwingendes Erfordernis für das Festhalten am rechtskräftigen Perimeter erkannt werden.

Aus fachlicher Sicht stehen der Verkleinerung des Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht keine überwiegenden Interessen entgegen.

3.3.3 Verschiedenes

- ▶ Es wird empfohlen in sämtlichen Planungsdokumenten den gleichen Titel/Bezeichnung zu verwenden (Anpassung Perimeter Gestaltungsplan "Hubelstrasse").

4. Weiteres Vorgehen

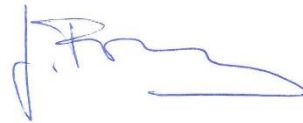
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner