

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 29. Mai 2024

Versand: 4. Juni 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000659

Gemeinde Niederwil; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung, Anpassung Perimeter Gestaltungsplan "Hubelstrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	6. Juli 2023
Mitwirkung	20. Februar 2023 bis 21. März 2023
Öffentliche Auflage	21. August 2023 bis 19. September 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	29. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	7. Mai 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	6. März 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Niederwil am 29. November 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung der Nutzungsplanung, Anpassung Perimeter Gestaltungsplan "Hubelstrasse", Situationsplan 1:2'500

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 9. Januar 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

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

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte ohne Vorbehalte. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Der rechtskräftig festgelegte Perimeter "Fläche mit Gestaltungsplanpflicht" wird um die Flächen der Parzellen 339, 343 und 889 im Umfang von 0,19 ha verkleinert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Regionale Abstimmung

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

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Verhältnis zur Gesamtrevision

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

3.4.2 Änderung Gestaltungsplanperimeter

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

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 und eine bauliche einwandfreie Bebauung des Gebiets ohne Einbezug der Parzellen 339, 343 und 889 möglich ist. Die Flächen dieser Parzellen wurden im Gestaltungsplanentwurf 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 und 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 Gestaltungsplanentwurfs "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 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung [ISOS] und Richtplan) kein zwingendes Erfordernis für das Festhalten am rechtskräftigen Perimeter erkannt werden.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

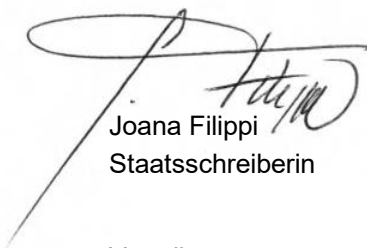
Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung, Anpassung Perimeter Gestaltungsplan "Hubelstrasse", beschlossen von der Gemeindeversammlung Niederwil am 29. November 2023, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

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.

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.

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