

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Datum Genehmigung: 20.04.2026

Versand: 06.05.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.18.7262

**Gemeinde Wohlenschwil; Gestaltungsplan Oberberg; Genehmigung; Publikation; Auftrag an
Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. September 2021
Mitwirkung	30. Mai 2022 bis 28. Juni 2022
Öffentliche Auflage	13. Januar 2024 bis 12. Februar 2024
Beschluss Gemeinderat	28. Oktober 2024
Eingereicht zur Genehmigung	23. Februar 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	10. März 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 7. März 2012 genehmigten Bauzonenplan sowie auf die am 21. August 2024 genehmigte Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der Gestaltungsplan betrifft die Zone Oberberg (ZO), die mit der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 3 BNO überlagert ist. Der Planungsperimeter umfasst eine Fläche von

0,48 ha. Anlass zum Gestaltungsplan ist die Absicht, die Parzelle 581 im Planungsgebiet zu überbauen. Mit dem Gestaltungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die sachgerechte Erschliessung und Überbauung des Gebiets geschaffen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Wohlenschwil am 28. Oktober 2024 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan (GP) "Oberberg" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 5. November 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 16. September 2021 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Genehmigung des GP setzte die Anpassung der BNO voraus.

Die Anpassung der einschränkenden Bestimmungen in § 4 Abs. 3 BNO erfolgte im Rahmen einer Teiländerung der BNO (unter anderem mit der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB]), die am 21. August 2024 genehmigt wurde. Die Aufträge gemäss der abschliessenden Vorprüfung wurden sachgerecht umgesetzt.

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

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

Die Abweichungen von der Grundordnung sind im Planungsbericht (Kapitel 4.5) tabellarisch aufgeführt. Für den Nachweis des erforderlichen siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses wird auf das separate Gutachten der Arcoplan Klg vom 25. Mai 2021 verwiesen. Die im Gutachten vorgenommenen Einschätzungen zum geforderten siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses sind aus fachlicher Sicht im Grundsatz plausibel.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Handlungsgebiet nach Richtplankapitel S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Gemäss den Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 3.8) wird von einem Entwicklungspotenzial von 49 Personen ausgegangen. Dies entspricht einer Dichte von rund 100 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Mit dem GP wird ein massgeblicher Innenentwicklungsbeitrag geleistet.

4.2.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das Gebiet ist gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Zone Oberberg mit GP-Pflicht zugewiesen. Für eine Teilfläche des Areals gilt eine Höhenbeschränkung (§ 11 Abs. 6 BNO) beziehungsweise eine Limitierung auf 2 Vollgeschosse. Zusätzliche Attika- und Dachgeschosse sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Ortsbild und Städtebau

Wohlenschwil weist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Für das Planungsgebiet ist im ISOS kein Erhaltungsziel formuliert. Zu beachten ist jedoch die landschaftlich exponierte Lage auf dem Moränenhügel sowie die sorgfältige Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (vgl. auch Anforderungen § 21 BauG). Die Altbebauung erstreckt sich weitgehend entlang der Hagglingerstrasse. Das Doppelhaus Hagglingerstrasse 17/19 steht unter kommunalem Substanzschutz und ist damit ein prägendes Element der zukünftigen Überbauung.

Das dem GP zugrundeliegende Richtprojekt sieht zusätzlich zum bestehenden Substanzschutzobjekt drei weitere strassenraumbegleitende Satteldachbauten vor, die den First parallel zur Hagglingerstrasse ausrichten. Diese Bauten sollen drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Auf der Anhöhe des Moränenhügels sollen in der zweiten Bautiefe nochmals drei weitere Flachdachbauten mit jeweils zwei Vollgeschossen entstehen. Entlang der Hagglingerstrasse soll ein durchgehendes, mindestens 1,3 m breites Trottoir entstehen. Parallel dazu ist innerhalb des Areals ein weiterer durchgehender Fuss- und Veloweg geplant, der die Hauszugänge erschliesst und mittels zweier Zugänge die Anbindung ans Trottoir und den Wanderweg ermöglicht. Die Erschliessung ist unter anderem wegen der topografischen Verhältnisse mittels zweier Unterniveaugaragen mit separaten Abfahrten geplant.

Das Richtprojekt weist aufgrund der zeitlich differenten Bebauungsabsichten der betroffenen Grundeigentümer zwischen den Sektoren A, B und C eine heterogene Planungstiefe auf. Eine bauliche Verdichtung setzt an dieser Lage eine besondere Berücksichtigung der örtlichen Identität voraus. Dabei sind vor allem die Bebauungstypologie entlang der Hagglingerstrasse, die Erhaltung der einzigartigen Topografie und die Gestaltung des Siedlungsrandes mit einer sorgfältigen Einpassung wichtig.

Die Baubereiche A1 und C1 entlang der kommunalen Hagglingerstrasse werden im Unterabstand zum Strassenmarch festgelegt (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Mit dieser Setzung wird die Weiterführung der dörflichen Typologie analog dem Substanzschutzobjekt angestrebt, indem die Neubauten A1 und C1 die bestehende, strassennahe Bebauungsstruktur aufnehmen und so das Ortsbild wahren beziehungsweise in geeigneter Form weiterentwickeln. Durch die gegenüber dem Substanzschutzobjekt unterschiedlichen Unterabstände der Baubereiche A1 und B1 wird dieses zudem zusätzlich betont.

In Verbindung mit den Gestaltungsanforderungen in § 9 SNV ist die Unterschreitung der Strassenabstände um 2 m zugunsten des Ortsbilds sachgerecht und im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt.

Die Gebäude in den Baubereichen A1 bis A3 sowie B1 unterstreichen durch einen gebührenden Abstand zum Substanzschutzobjekt dessen Wichtigkeit, beziehungsweise ermöglichen dadurch eine intakte Wahrnehmung der besonderen Topografie. Das ist sachgerecht. Die gewählte Bebauungstypologie mit einer einheitlichen Geschossigkeit und Dachform entlang der Hägglingerstrasse wird zudem begrüsst.

Der GP ermöglicht die Überbauung mit einer relativ hohen Dichte. Aus fachlicher Sicht wird dies an diesem Ort als vertretbar eingeschätzt, wenn eine entsprechend hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird. Die bauliche Dichte ist dabei ungleich verteilt. Entlang der Hägglingerstrasse befinden sich höhere Bauten mit der gleichen Geschossigkeit und Dachform und in der zweiten Bautiefe niedrigere Bauten in einer gemeinsamen Charakteristik. Durch diese differenziert gestaltete Setzung und Gestaltung der Bauvolumen fügt sich die Bebauung ansprechend in die anspruchsvolle Umgebung ein.

Freiraum

Der Aussenraum innerhalb der Bebauung ist neben den arealinternen Wegverbindungen in private und sinnvoll verortete Gemeinschaftsflächen strukturiert. Die Bestimmungen in § 13 SNV tragen zu einer qualitativ ansprechenden Gesamtwirkung mit einer artenreichen und durchgrüntem Bebauung bei. Dies ist sachgerecht. Die Integration der bestehenden Elemente des Kulturlands wie den Obstbäumen und der Wildhecke führt zu einem fließenden Übergang vom Siedlungsgebiet zum Kulturland und somit zu einer guten Gestaltung des Siedlungsrandes.

Diese Qualitäten des Aussenraums und des Siedlungsrandes sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu sichern und im Sinne der Strategien gemäss Richtplankapitel H 7 zu präzisieren. Die Bestimmung in § 13 Abs. 1 SNV für den Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros für die Umgebungsgestaltung ist sachgerecht.

4.2.3 Erschliessung

Der Planperimeter liegt abseits bestehender oder geplanter kantonaler Verkehrsinfrastrukturen. Die Knoten Hägglingerstrasse und Ausserdorf wurden im Jahre 2017 optimiert. Eine sichere und leistungsfähige Erschliessung an das übergeordnete Strassenverkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Aufgrund der Topografie und den zu überwindenden Höhendifferenzen wird die Erschliessung der Baubereiche A1–A3 und der Baubereiche B1/C1 mit zwei separaten Unterniveaugaragen mit jeweils eigenen Zu- und Wegfahrten sichergestellt. Mit der Überarbeitung der BNO (genehmigt am 21. August 2024) wurde die Bestimmung, wonach die Zufahrt für den motorisierten Verkehr auf das Gestaltungsplangebiet auf einen Anschluss zu beschränken sei, aufgehoben.

Mit § 7 Abs. 2 BNO sowie der symbolhaften Bezeichnung der "Möglichen Erweiterung unterirdische Bauten und Unterniveaubauten" wird die Grundlage für eine optionale Erweiterung der Unterniveaugarage im Sektor A in die Sektoren B und C sowie auf das benachbarte, jedoch ausserhalb des Planungsperrimeters gelegene Grundstück (Parzelle 842) geschaffen.

Der Zubringerdienst/Umschlagplatz erfolgt über die im Situationsplan symbolhaft gekennzeichneten Stellen. Diese Nutzung darf die Zu- und Wegfahrt der Sammelgarage, den Fuss- und Veloverkehr wie auch den Verkehr auf der Hägglingerstrasse nicht beeinträchtigen (§ 10 Abs. 3 SNV). Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Der bestehende Gehweg entlang der Hägglingerstrasse ist im Bereich des Gestaltungsplanperimeters teilweise unterbrochen und sehr schmal. Auf diesem Abschnitt ist ein durchgehender, normgerechter Gehweg mit einer Mindesthöhendifferenz von 3 cm zur Strasse zu erstellen (§ 11 Abs. 1 SNV). Der Gehweg weist, mit Ausnahme im Bereich des Substanzschutzobjekts, eine Breite von 2 m

auf. Die Massnahme verbessert mitunter die Verhältnisse auf dem Wanderwegabschnitt. Das ist sachgerecht.

Hinweis

Dem Gemeinderat wird empfohlen, in Zusammenarbeit mit Verkehrssicherheitsfachleuten ein Fusswegkonzept zu erarbeiten, mit dem die Fusswegsicherheit soweit zu gewährleisten ist, dass Schülerinnen und Schüler den Schulweg zu Fuss bewältigen können. Das auf der Hägglingerstrasse bereits bestehende Tempo-30-Verkehrsregime eignet sich für weitergehende Massnahmen (bauliche Massnahmen zur Verkehrsflussverstärkung, Markierungen, Signalisationen).

4.2.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) mässig erschlossen (öV-Güteklasse E2). Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 550 m entfernt. Zudem liegt das Areal hoch über dem Reusstalboden. Dies sind ungünstige Voraussetzungen zur Bewältigung des Mobilitätsbedarfs mit dem öV, zu Fuss oder mit dem Velo. Da es sich um eine kleine Arealfläche mit einem mittleren Innenentwicklungspotenzial handelt, ist der Verzicht auf spezielle Massnahmen zur nachhaltigen Bewältigung des Mobilitätsbedarfs aus fachlicher Sicht vertretbar.

Die Erstellung der erforderlichen Anzahl Parkfelder richtet sich nach den einschlägigen Normen VSS¹ gemäss §§ 43 und 44 Bauverordnung ([BauV], Planungsbericht, Kapitel 4.3.10). Die Velo- und Kurzfristparkfelder sind in der Nähe zu den Hauseingängen angeordnet. Das ist sachgerecht.

4.2.5 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Im vorliegenden Fall besteht auf dem Perimeter des Gestaltungsplans gemäss Gefahrenkarte Hochwasser keine Hochwassergefährdung.

Gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes ist der Perimeter des Gestaltungsplans durch Oberflächenabfluss gefährdet. Dies ist im nachgelagerten Verfahren entsprechend zu berücksichtigen (insbesondere bei den Einfahrten zur Sammelgarage).

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die dem GP zu Grunde liegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

In § 6 BNO (Baubereiche) sowie § 18 BNO (Hochwasser) werden Bestimmungen festgelegt, die übergeordnet in Anhang 1 der BauV beziehungsweise § 36c BauV abschliessend geregelt sind. Die Wiedergabe von übergeordnetem Recht widerspricht der kantonalen Praxis. Da die fraglichen SNV-Bestimmungen dem übergeordneten Recht nicht widersprechen, kann auf eine Anpassung via Direktänderung verzichtet werden.

Die Bestimmungen in den SNV sind sachgerecht.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

¹ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Oberberg", beschlossen vom Gemeinderat Wohlenschwil am 28. Oktober 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 373, 5512 Wohlenschwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- 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) vom 23. Juni 2000 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.