

Gemeinde Freienwil

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Informationsveranstaltung zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren



Was Sie heute Abend erwartet

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Begrüssung | O. Suter, Gemeindeammann |
| 2. Einleitung | U. Rey, Bauvorstand |
| 3. Warum eine Gesamtrevision? | A. Duss, KIP |
| 4. Räumliches Entwicklungsleitbild | A. Duss, KIP |
| 5. Was hat sich in den Planungsinstrumenten geändert? | A. Duss, KIP |
| 6. Wie kann ich mitwirken? | U. Rey, Bauvorstand |
| Beantwortung Ihrer Fragen | |

Ziel der Mitwirkung

- Die Nutzungsplanung soll in Freienwil breit abgestützt sein.
- Die Bevölkerung soll Hinweise, Wünsche und Anregungen einbringen können.

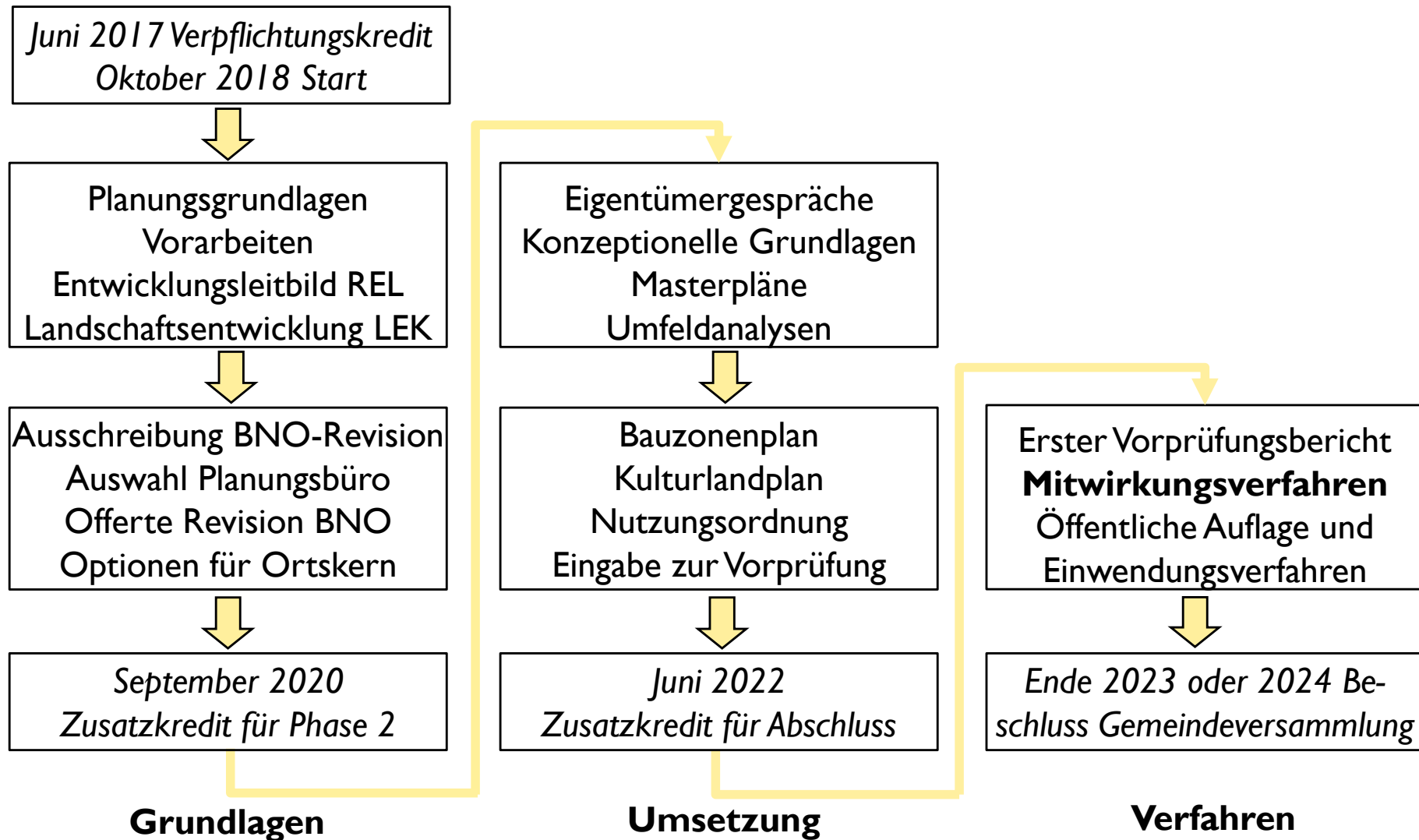
Heute Abend...

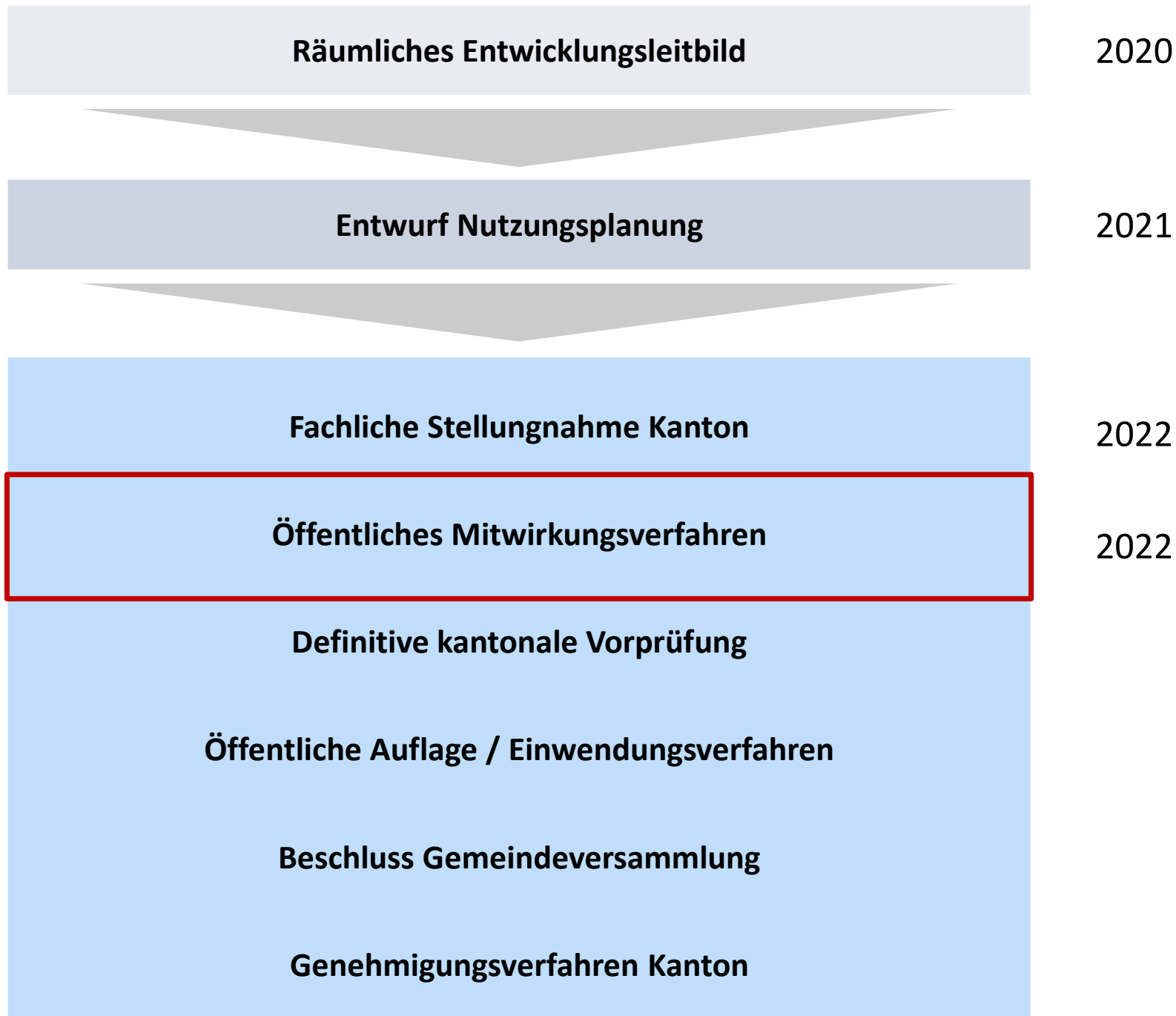
...erhalten Sie einen Einblick in die Gesamtrevision.

...erhalten Sie eine Lesehilfe zu den Dokumenten der Gesamtrevision.

...erfahren Sie, wie Sie mitwirken können.

Ablauf

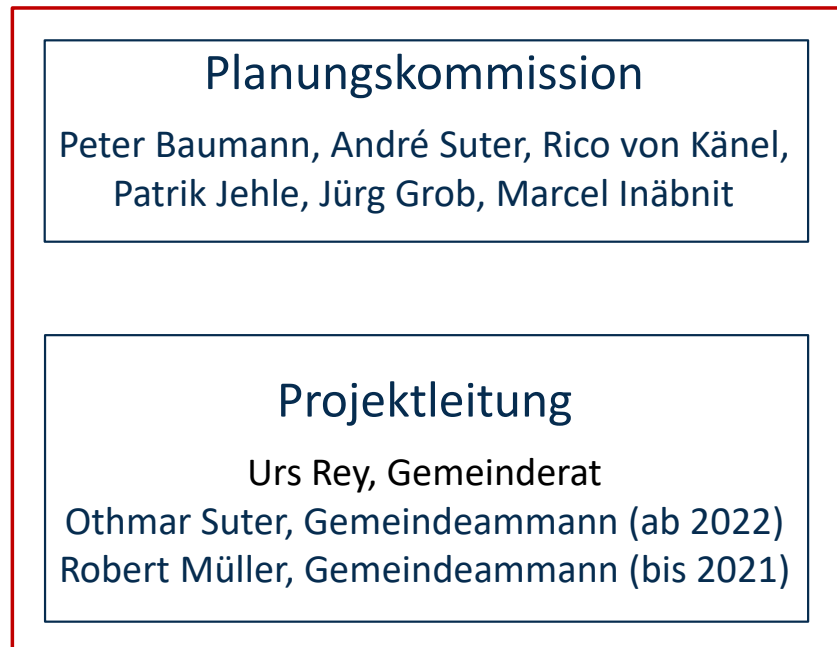




Beteiligte

Gemeindeversammlung

Gemeinderat

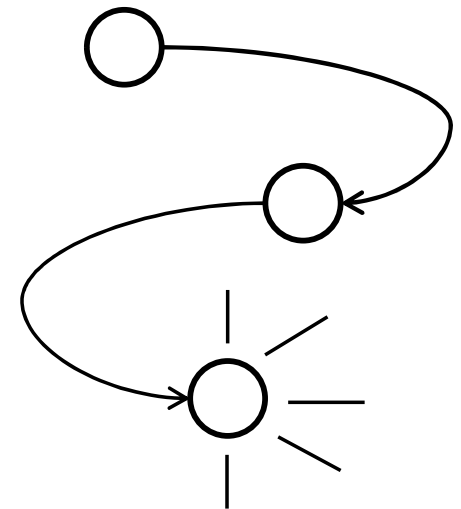


Planungsbüro
KIP Siedlungsplan AG
Adrian Duss
Daniel Luchsinger



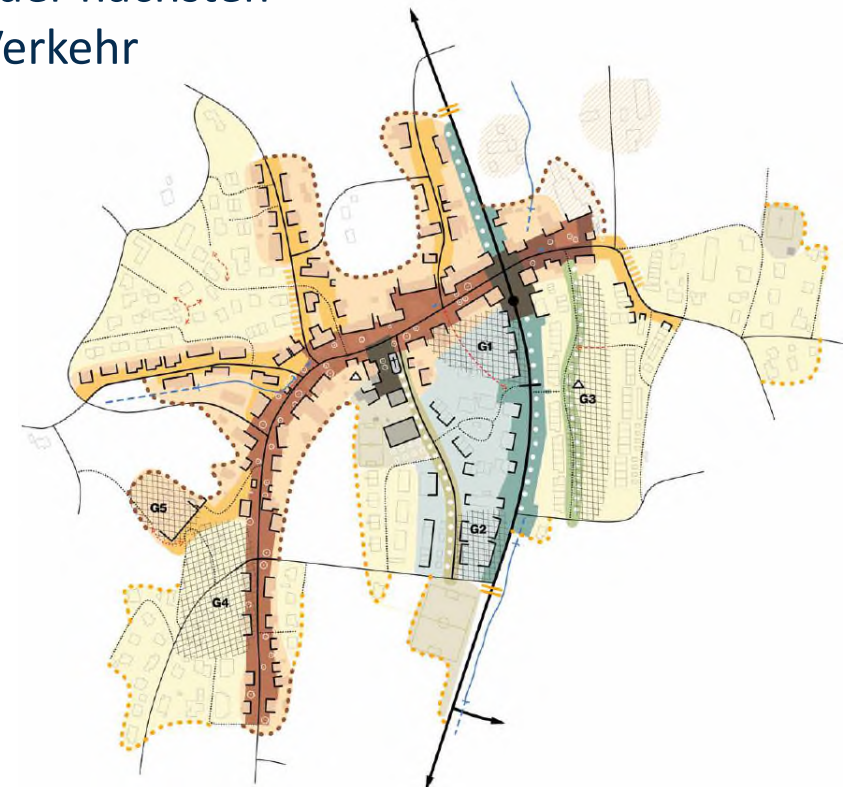
Warum eine Gesamtrevision?

- Planungshorizont der Nutzungsplanung
 - Aktuelle BNO von 1990 (kleine Anpassung 1997)
 - Gescheiterte BNO-Revision 2008
- Übergeordnete gesetzliche Grundlagen haben sich geändert:
 - Revision Raumplanungsgesetz im Jahr 2014
 - Änderung kantonales Baugesetz und Bauverordnung
 - Revision kantonaler Richtplan
- Bedürfnisse der Bevölkerung, der GrundeigentümerInnen und / oder der potentiellen KäuferInnen wandeln sich
 - Entwicklung Siedlung, Verkehr, Landschaft und Erholung
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine optimale Weiterentwicklung der Gemeinde Freienwil



Räumliches Entwicklungsleitbild

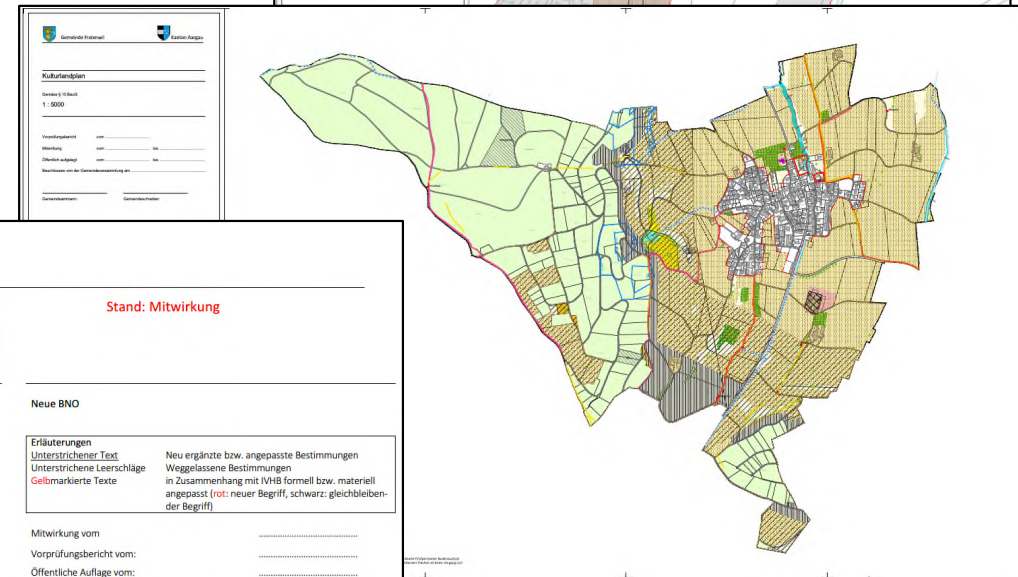
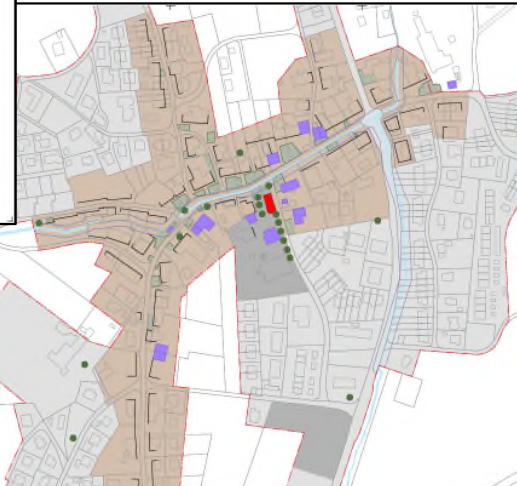
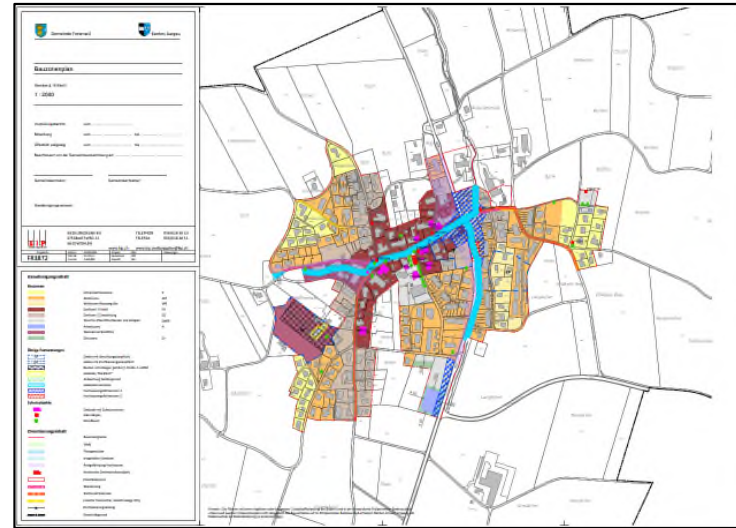
- Standortbestimmung, Grundlage für die Überarbeitung
- Strategische Zielvorgabe zur räumlichen Entwicklung der nächsten 20 Jahre in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr
- Ziele u.a.:
 - Hochwertige Innenentwicklung in Schwerpunktgebieten in Kooperation mit Eigentümern
 - Attraktiver Ortskern erhalten
 - Auf demografische Entwicklung reagieren
 - Nachhaltige Mobilität fördern
 - Landschaft gesamtheitlich weiterdenken
- Einbezug Bevölkerung zu frühem Zeitpunkt



Was liegt nun vor

Unterlagen mit Genehmigungsinhalt

- Bauzonenplan
- Ergänzungsplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung



Gemeinde Freienwil
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stand: Mitwirkung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
gemäss § 15 BauG

BNO vom 18. Juni 1998

Rechtskräftige BNO
von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998 beschlossen
vom Regierungsrat am 6. Januar 1999 genehmigt

Neue BNO

Erläuterungen	Neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen
<u>Unterstrichener Text</u>	Weggelassene Bestimmungen
Unterstrichene Leerschläge	in Zusammenhang mit IVB formell bzw. materiell angepasst (rot: neuer Begriff, schwarz: gleichbleibender Begriff)
Gelbmarkierte Texte	

Mitwirkung vom:

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:

Der Gemeindeammann: Der Gemeindegeschreiber

Genehmigung:

Was liegt nun vor

Unterlagen zur Orientierung


- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonenplan
- Bauinventar
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Landschaftsentwicklungskonzept
- Masterplan Ortskern
- Masterplan Roosweg Ost

Gemeinde: FREIENWIL

Auftraggeber: GEMEINDE FREIENWIL

Objekt: GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

Dokument: Planungsbericht nach Art. 47 RPV

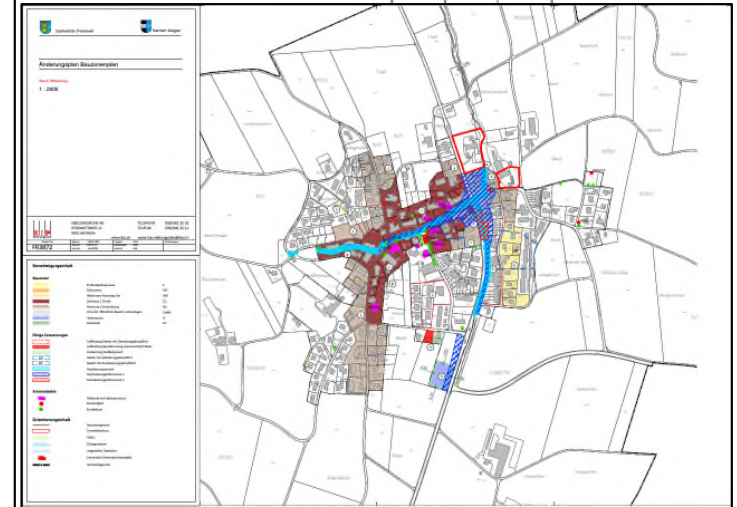


KIP
SIEDLUNGSPLAN

Doku. Nr.: 11.01.01
Projekt Nr.: 1108/2001

Erstellung: 11.01.01
Datum: 27.09.2002
Verfasser: BJS
Geprüft: BJS

Änderungen:



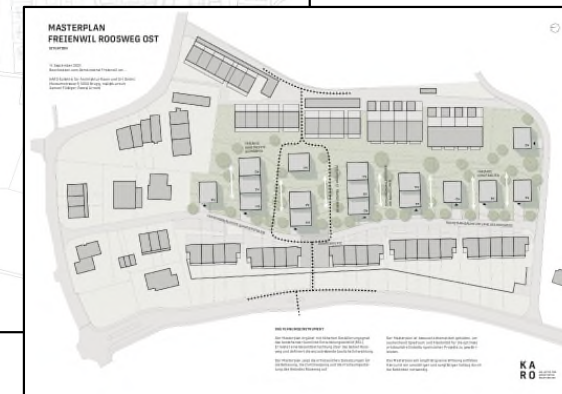
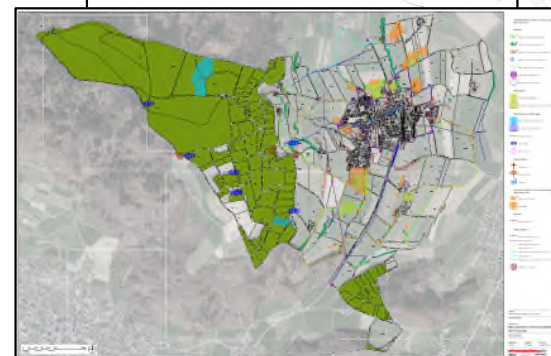
RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD (REL) FREIENWIL



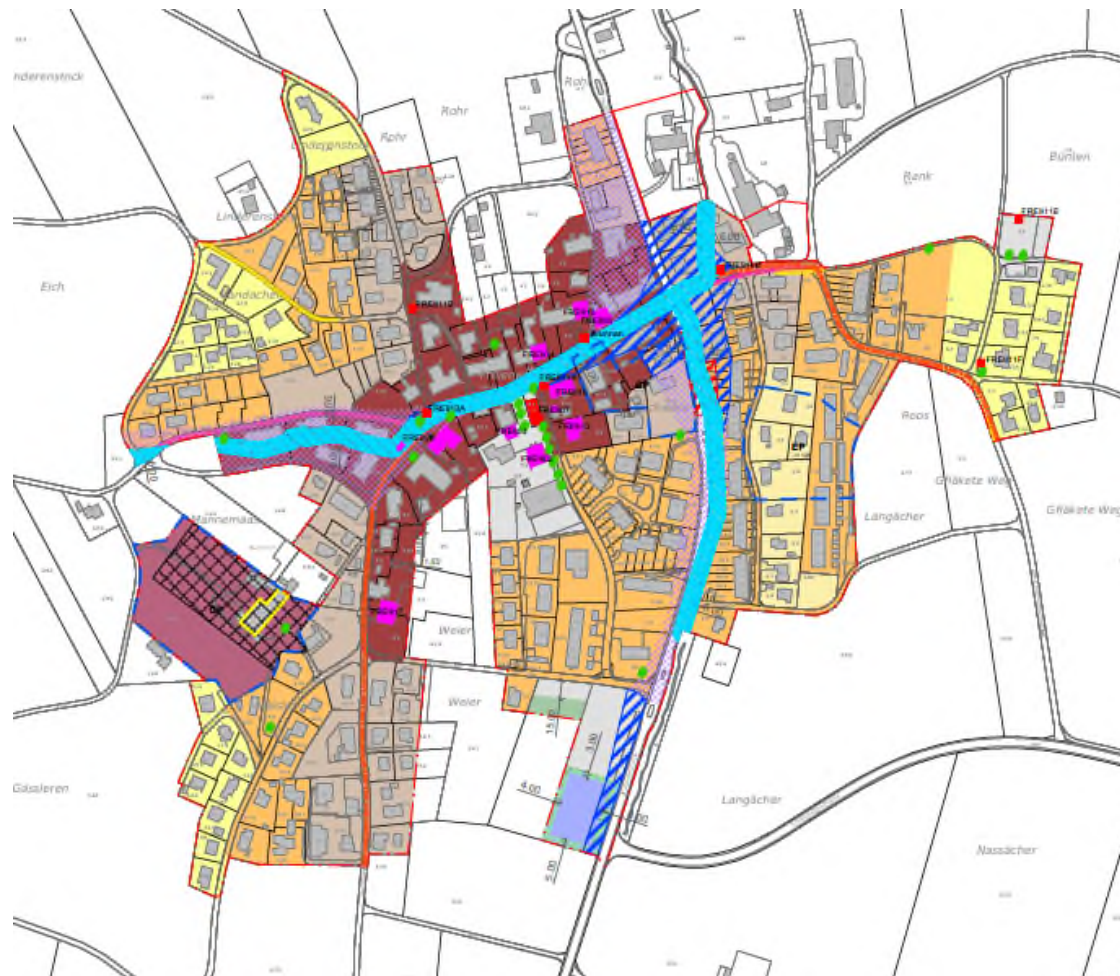
Bauinventar
Gemeinde Freienwil
Aktualisierung 2021



Departement
Bildung, Kultur und Sport
Kantonale Denkmalpflege

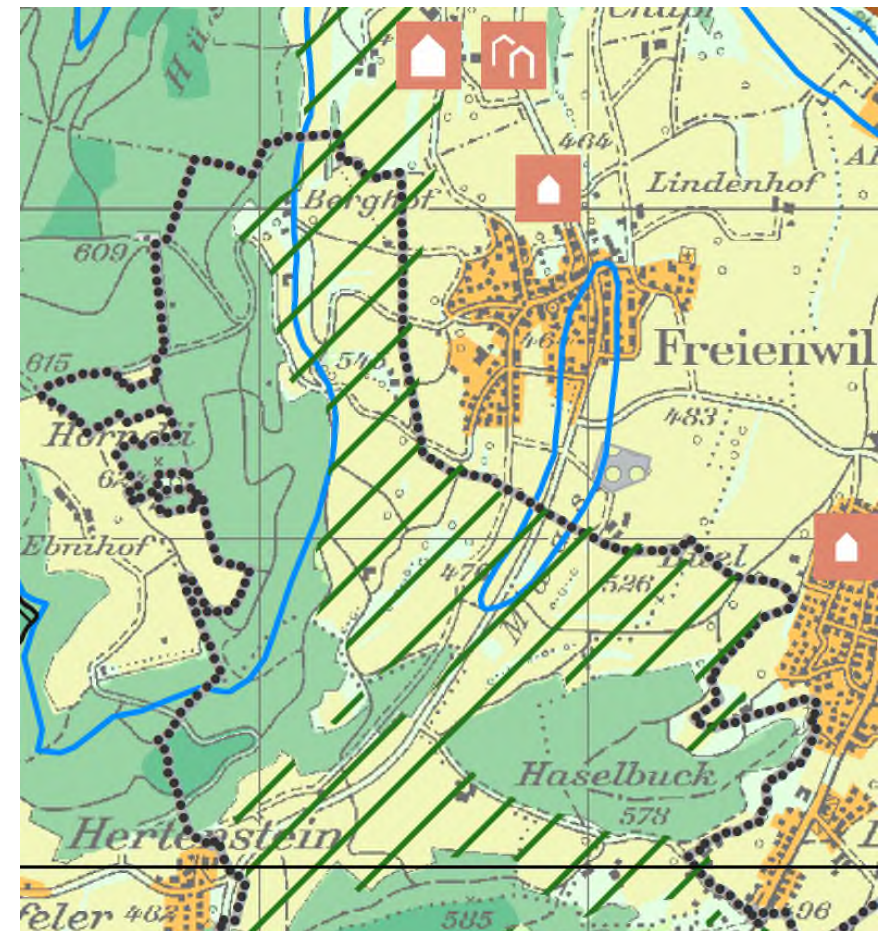


Was wurde im Baugebiet geändert?

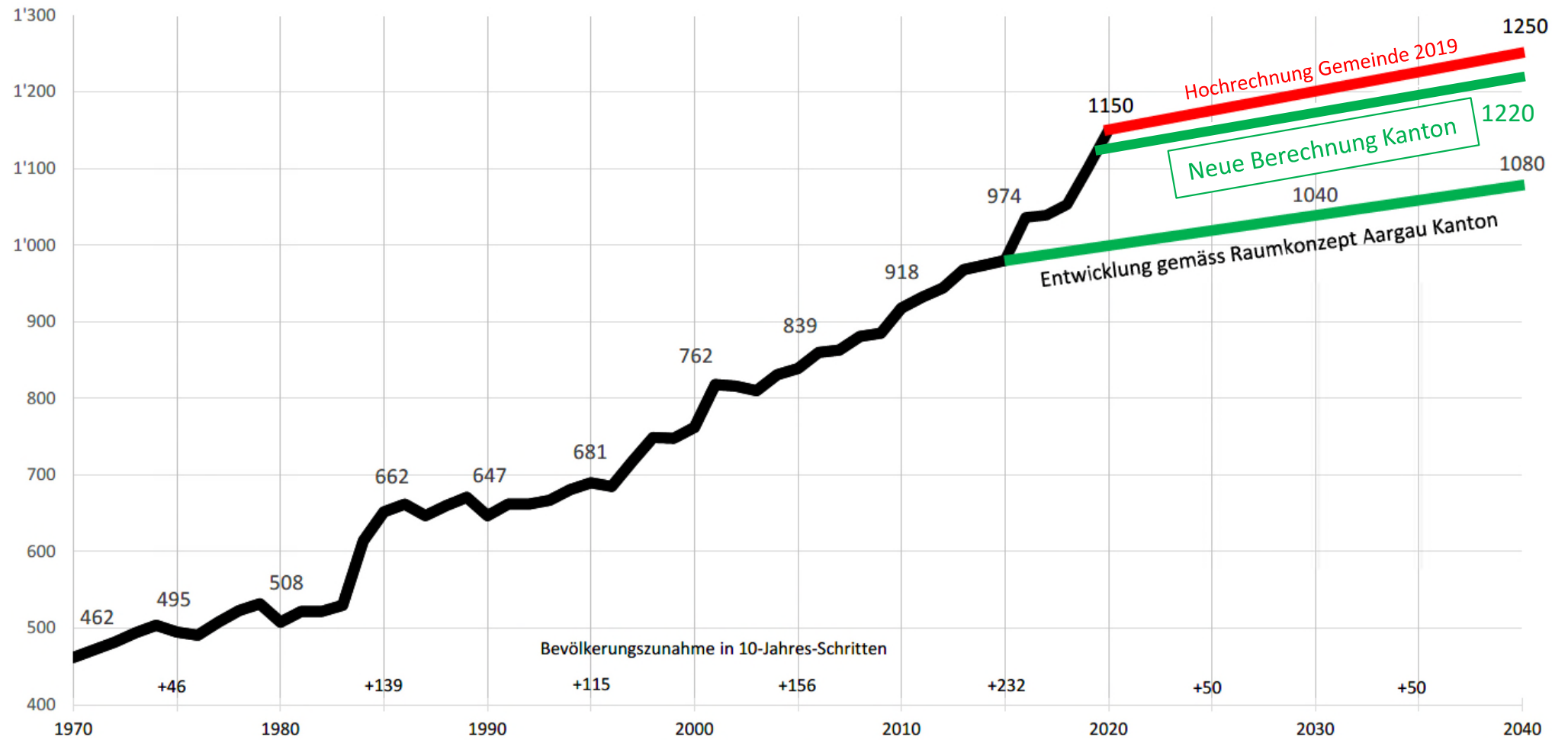


Wichtige übergeordnete Grundlagen / Vorgaben

- Revision Raumplanungsgesetz (RPG 1)
→ in Kraft seit 1. Mai 2014
- Revision Kantonaler Richtplan
→ vom Bundesrat genehmigt am 23. August 2017
- Revision kantonales Baugesetz



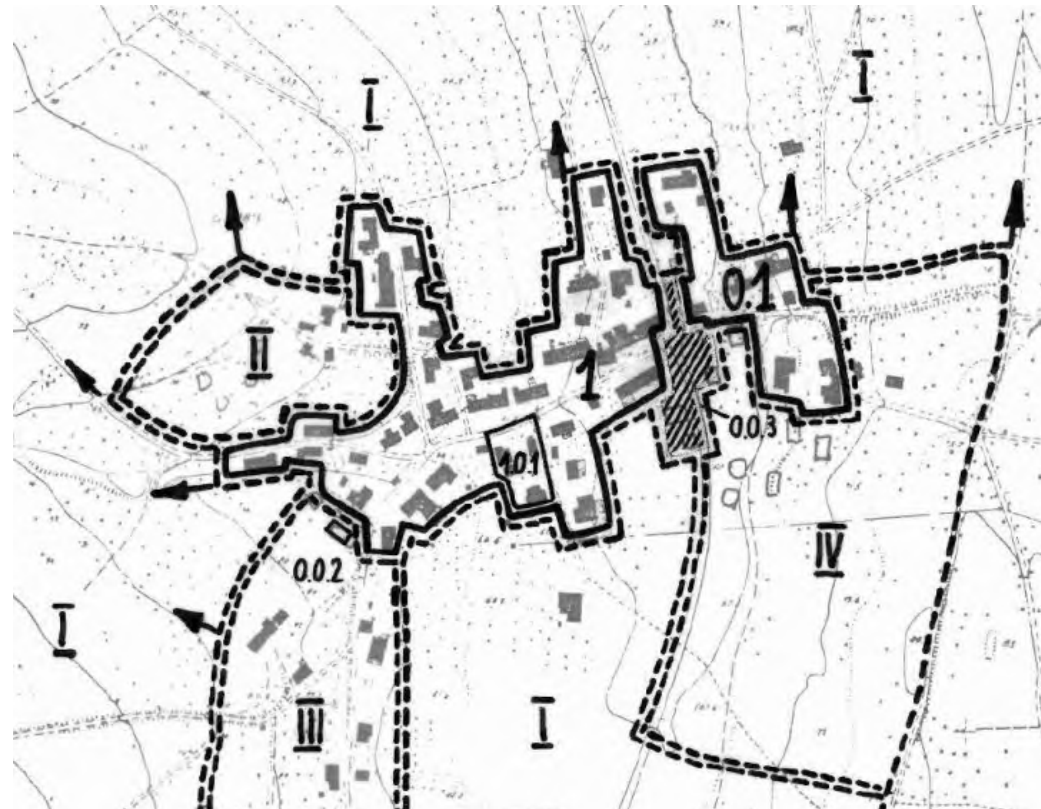
Bevölkerungsentwicklung – Prognosen Kanton 2020/2040



Ortsbildschutz und Kulturgüter

Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern

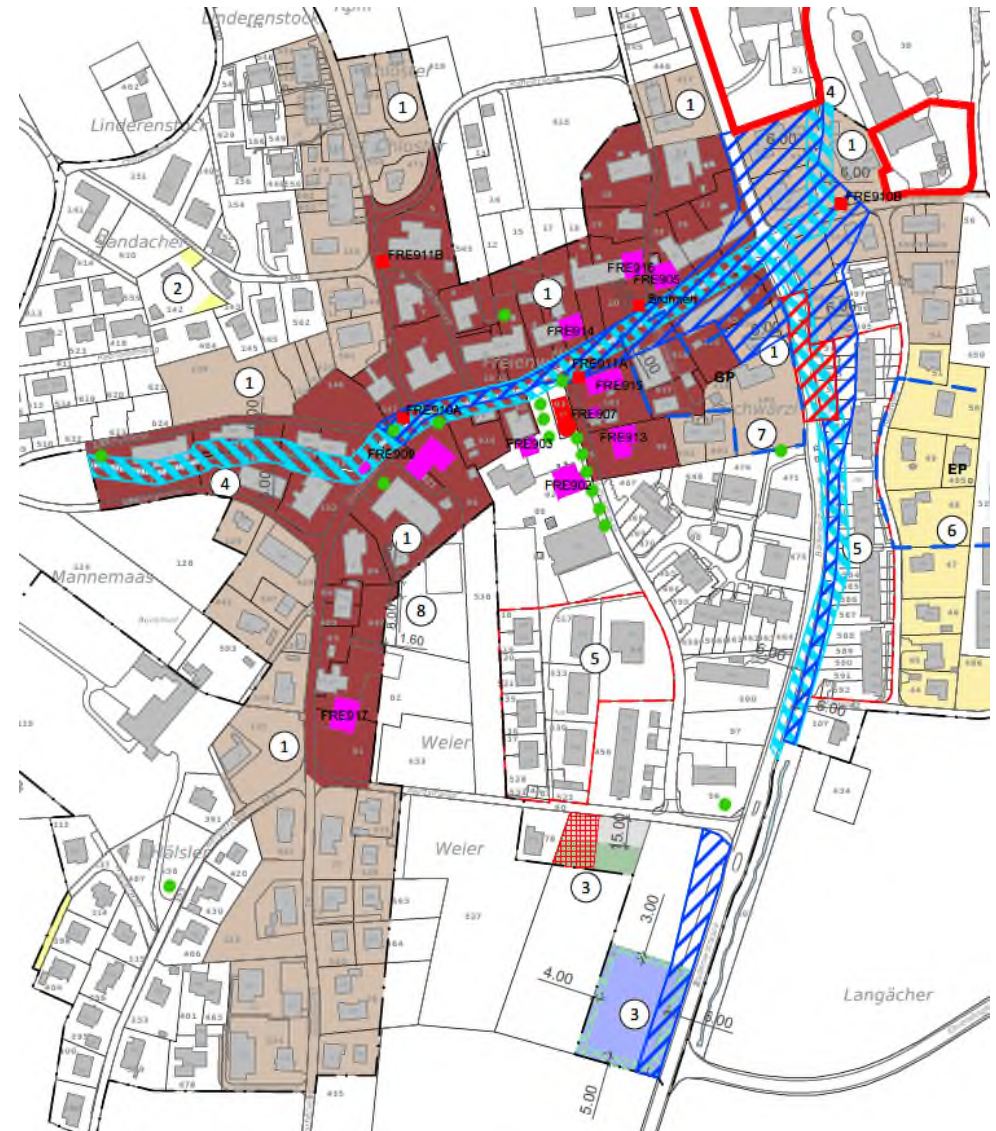
- Regional bedeutendes Ortsbild
- Substanzerhalt des historischen Kerns
- Räumlich differenzierte Betrachtung
- Abwägung Bewahrung und Entwicklung



Ortsbildschutz und Kulturgüter

Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern

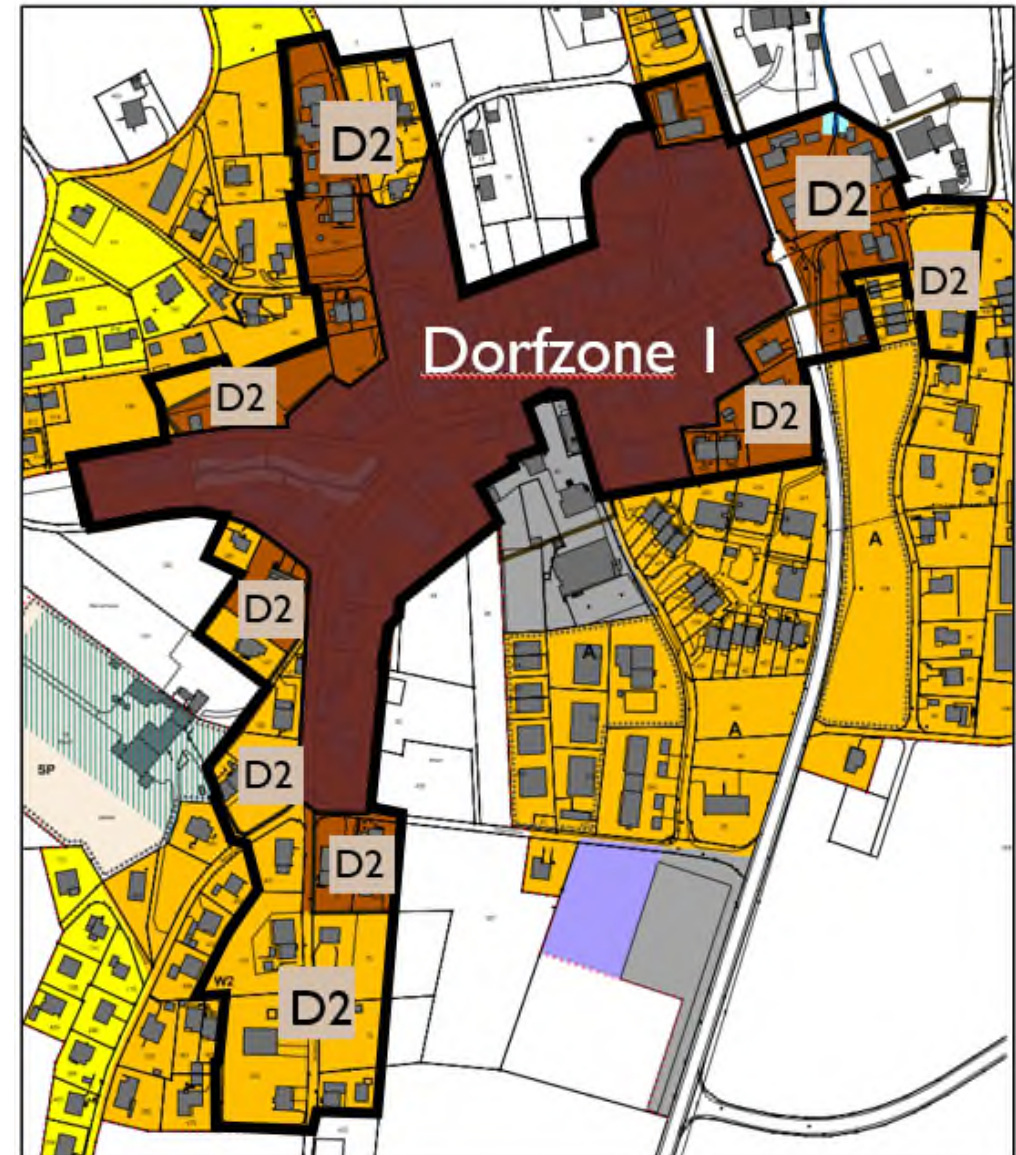
- Zielführende Dorfzonenvorschriften
 - Einpassung in Ortsbild
 - Ersatzbauten sichern
 - Beratung durch Fachpersonen
 - Abgestimmtes Material- und Farbkonzept, Umgebungsplan als Teil des Bauprojekts
 - Regelung Dachaufbauten
 - Freiraumgestaltung inkl. Parkierung
 - Sichtbezüge Strassenraum



Ortsbildschutz und Kulturgüter

Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern

- Unterteilung in zwei Dorfzonen
- Neue Zonenabgrenzung
- Grundlage: Masterplan Ortskern
- Dorfzone 1: Grundsatz ist Erhalt der Gebäude
- Dorfzone 2: Entwicklung mit Dorfkernqualitäten



Ortsbildschutz und Kulturgüter

Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern

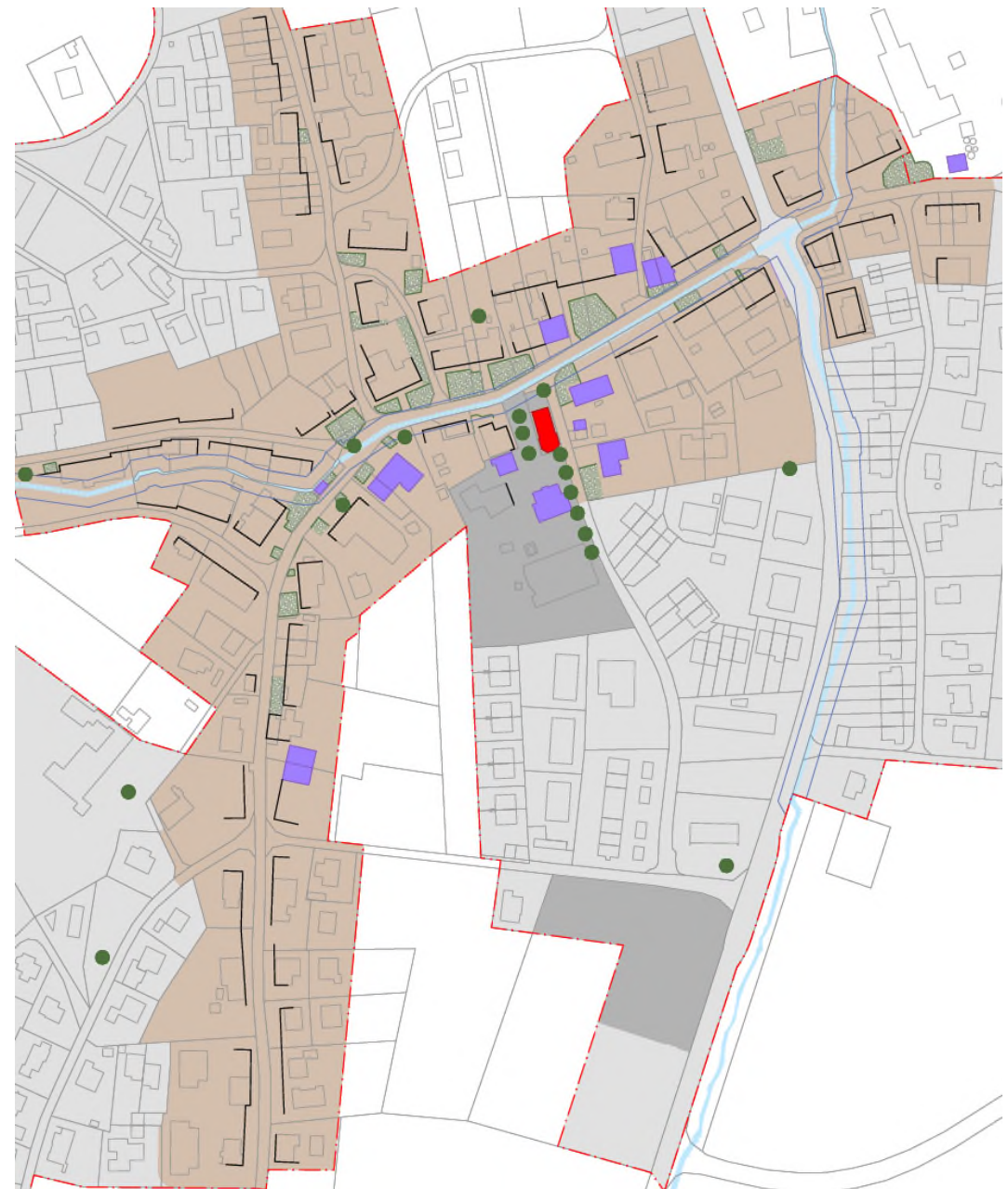
- Ergänzungsplan Ortskern
- Aufhebung Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone
- Sicherung charakteristischer Ortsbaulicher Strukturen



Baulinien




Mauern und Vorgärten





Ortsbildschutz und Kulturgüter

Attraktiven Dorfkern erhalten und fördern


- Umsetzung des kantonalen Bauinventars

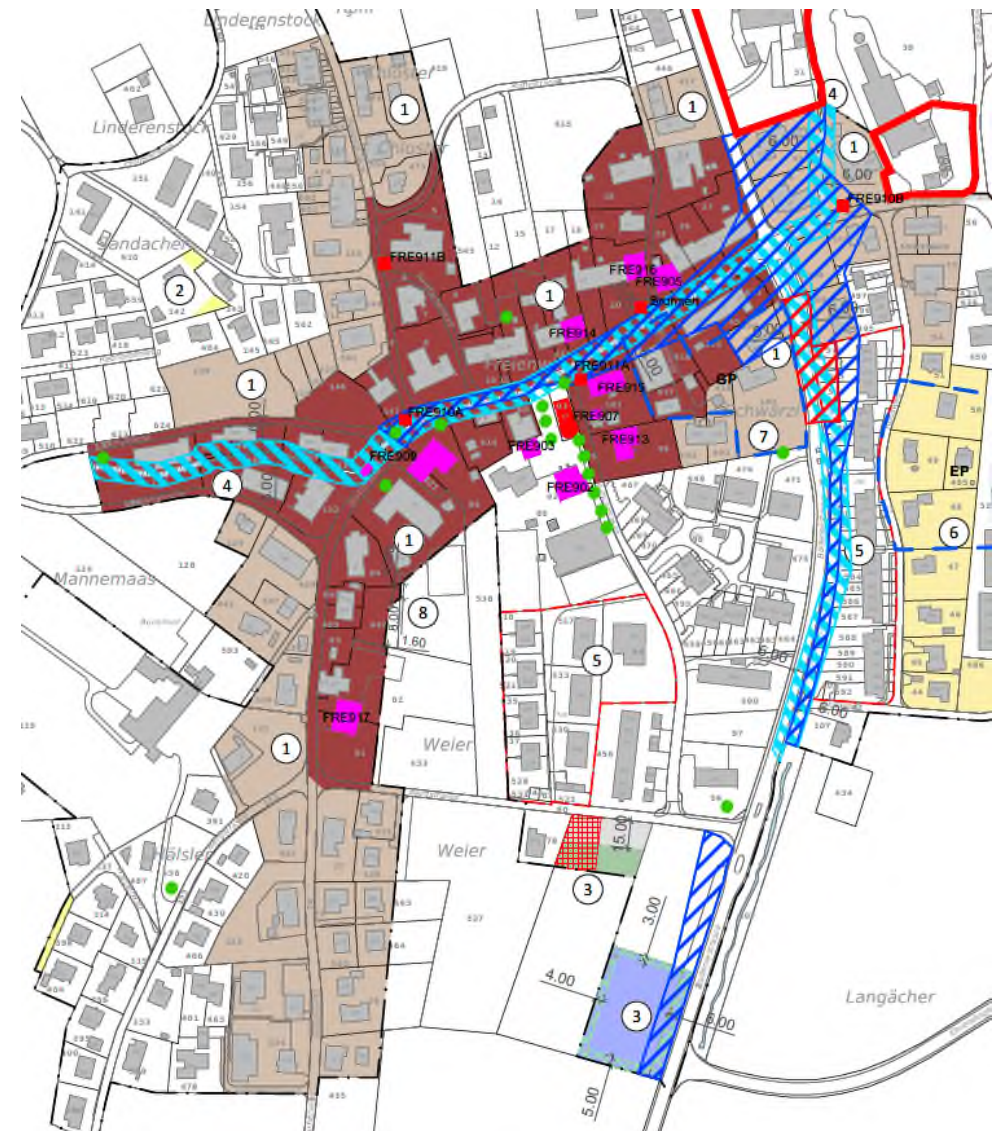
 Gebäude mit Substanzschutz

 Kulturobjekt

 Ensembleschutz

- Prägende Einzelbäume

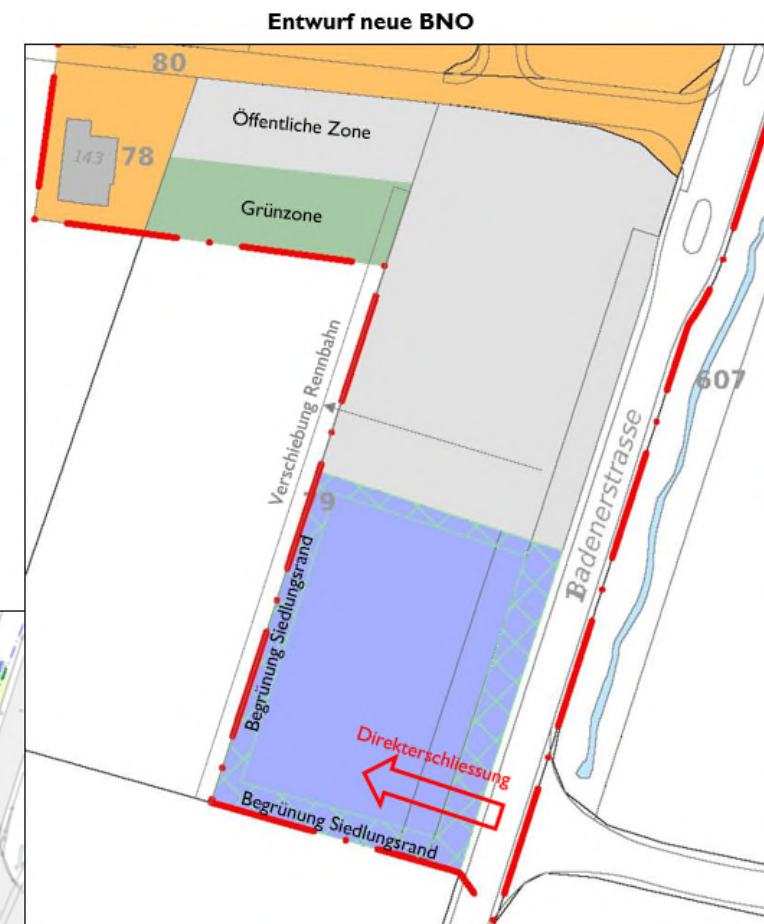
 Einzelbaum



Umlagerung Arbeitszone

Rücksichtsvolle Entwicklung der Arbeitszone gewährleisten

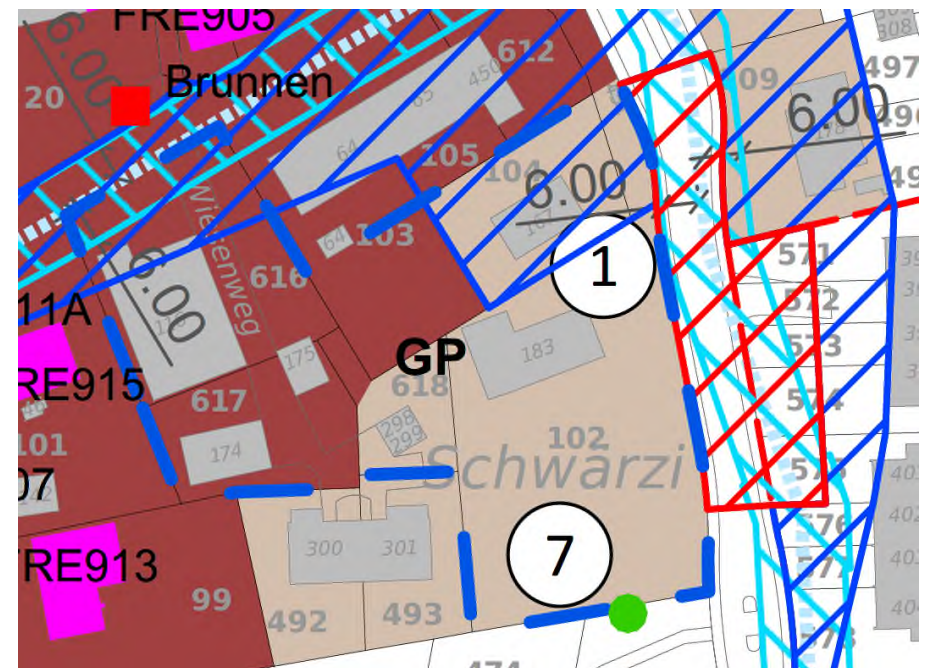
- Attraktiver öffentlicher Spielplatz auf öffentlicher Zone und Grünzone
 - Aufhebung Asylzone
- Sportplatz & Entsorgung erhalten
- Neubau Bauamt & Lager
 - Verlagerung Arbeitszone
 - Entlastung Bergstrasse und Wohngebiete
 - Direktanschluss Badenerstrasse
 - Verschiebung Rennbahn
 - Erhalt Hecke
 - Begrünung Siedlungsrand



Hochwertige Siedlungsentwicklung – Vogtwiese

Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung

- Schlüsselgebiet für Gemeindeentwicklung
- Kooperative Planung zwischen Eigentümern und Gemeinde
- Gemeinschaftliche Sammelgarage
- Direkterschliessung Badenerstrasse
- Zukunftsgerichtete Wohnraumentwicklung (Mehrgenerationenwohnen ermöglichen)
- Öffentlicher Fussweg untere Dorfstrasse – Badenerstrasse (zweite Fusswegverbindung durchs Dorf, Umgehung zentrale Kreuzung und Fortsetzung ins Roos)

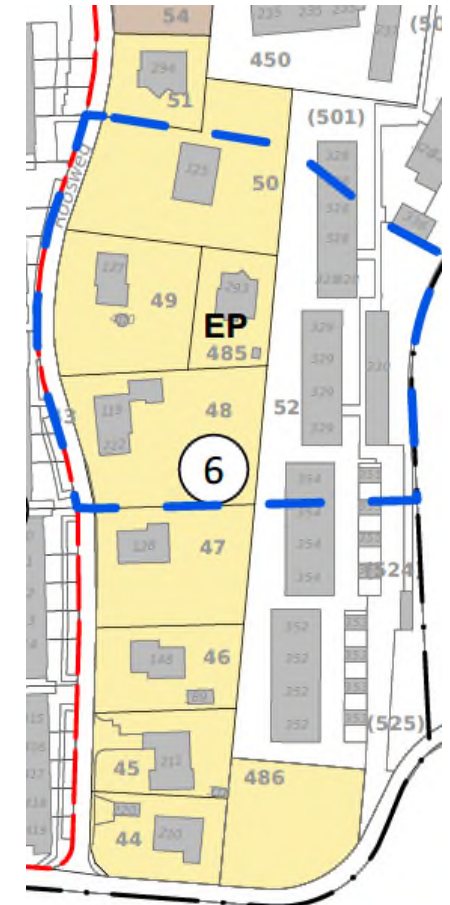
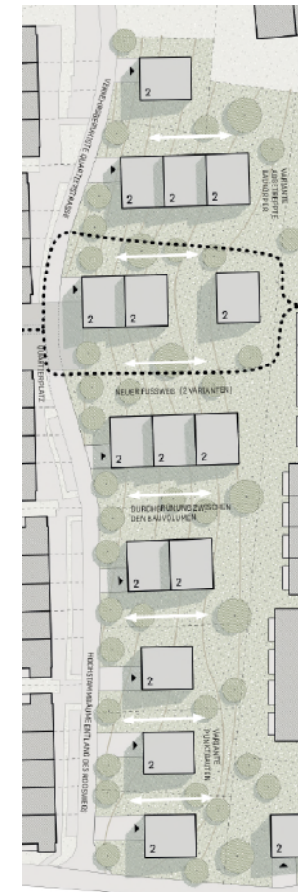


Hochwertige Siedlungsentwicklung – Roosweg

Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung

- Wohnzone Roosweg Ost
 - Charakter und Quartierstruktur erhalten
 - Punktbauten & Reihenhäuser
 - Erhöhte Durchgrünung
 - moderate Entwicklung ermöglichen

- Erschliessungsplanpflicht Roosweg Ost
 - Erschliessung Parzelle Nr. 485
 - Öffentlicher Fussweg Badenerstrasse – Überbauung im Roos
 - Regelung Parkfelder



Hochwertige Siedlungsentwicklung – Wohngebiete

Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung

- Unterschiedliche Charakteristiken und Siedlungsdichten erhalten
- Vereinheitlichung Ausnutzungsziffer Wohnzone W2 auf 0.45 (bisher: 0.4 – 0.5)
 - Dachgeschosse werden nicht mehr an Ausnutzung angerechnet →
Gegenüber heute höhere Ausnutzung möglich
 - Ausnutzungsbonus für Einliegerwohnungen
- Dachlandschaft erhalten

Hochwertige Siedlungsentwicklung – Wohngebiete

Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung

- Bereinigung alter Gestaltungs- Erschliessungspläne



Aufhebung Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



- Anpassung Einfamilienhauszone an Parzellengrenze



Abstimmung Siedlung und Verkehr

Attraktive öffentliche Räume schaffen

- Vorschriften zur Gestaltung des öffentlichen Raums
- Neubauten auf Badenerstrasse ausrichten
- Begegnungszone im Roosweg mit zentralem Spielplatz



Hochwertige Siedlungsentwicklung – Energie und Klima

Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung

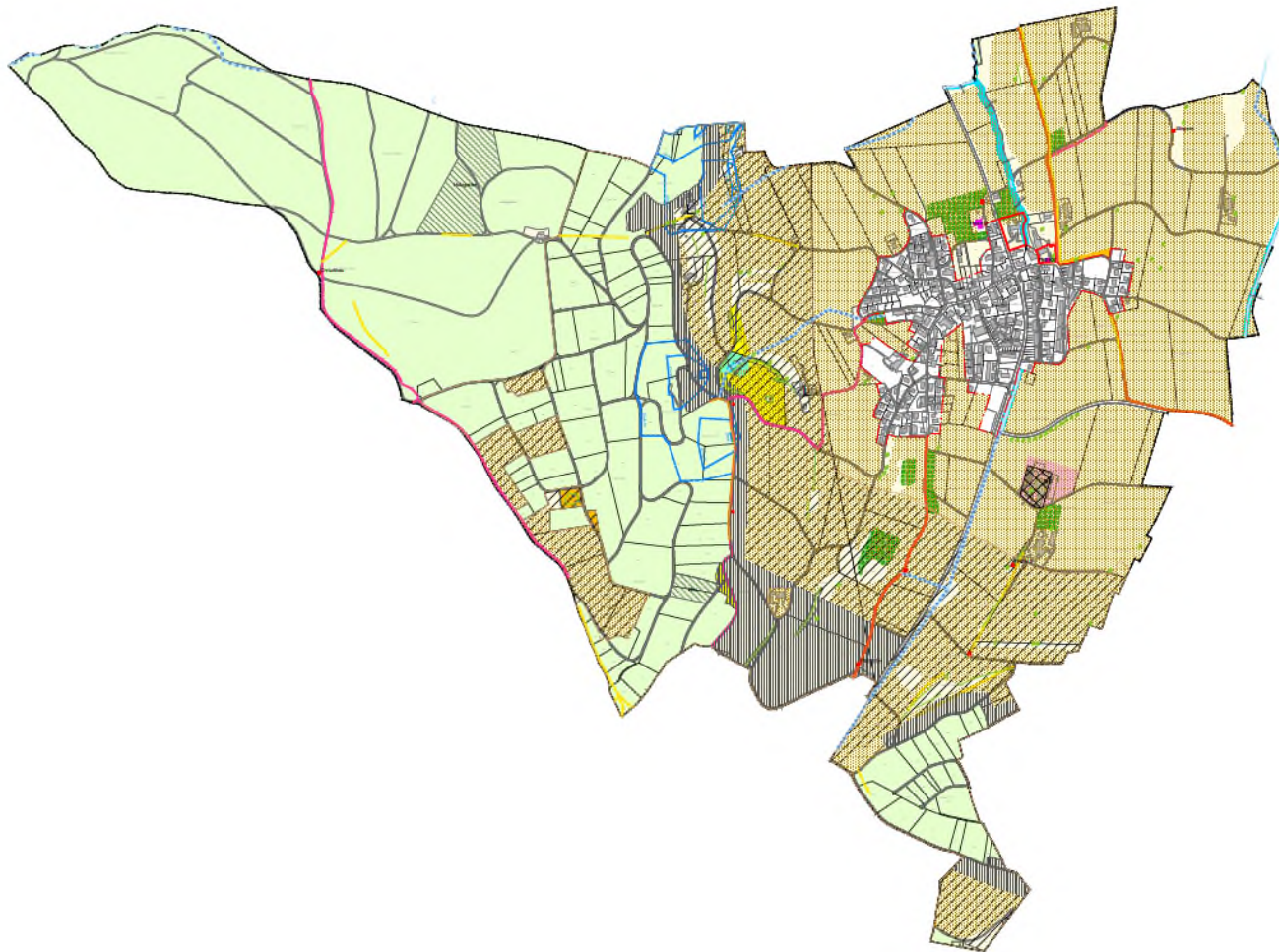
- Einführung Grünflächenziffer
- Gestaltete Siedlungsränder mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Nachweis Umgebungsgestaltung im Bauprojekt
- Verbot reiner Steingärten
- Zulassung Solaranlagen im Dorfkern bei sorgfältiger Einpassung
- Energieeffiziente Neubauten der Gemeinde

Hochwertige Siedlungsentwicklung – Weitere Vorgaben

Qualitatives statt quantitatives Wachstum durch gezielte Quartierentwicklung

- Gutachten für Bauprojekte auf über 1000 m²
- Zweckmässige Baulandausnutzung
- Reduzierte Abstände für Stützmauern, Böschungen, Parkfelder und Einfriedungen
- Arealüberbauungen in Wohnzone W2
- Sinnvolle Überbaubarkeit mit entsprechender Parzellierung gewährleisten

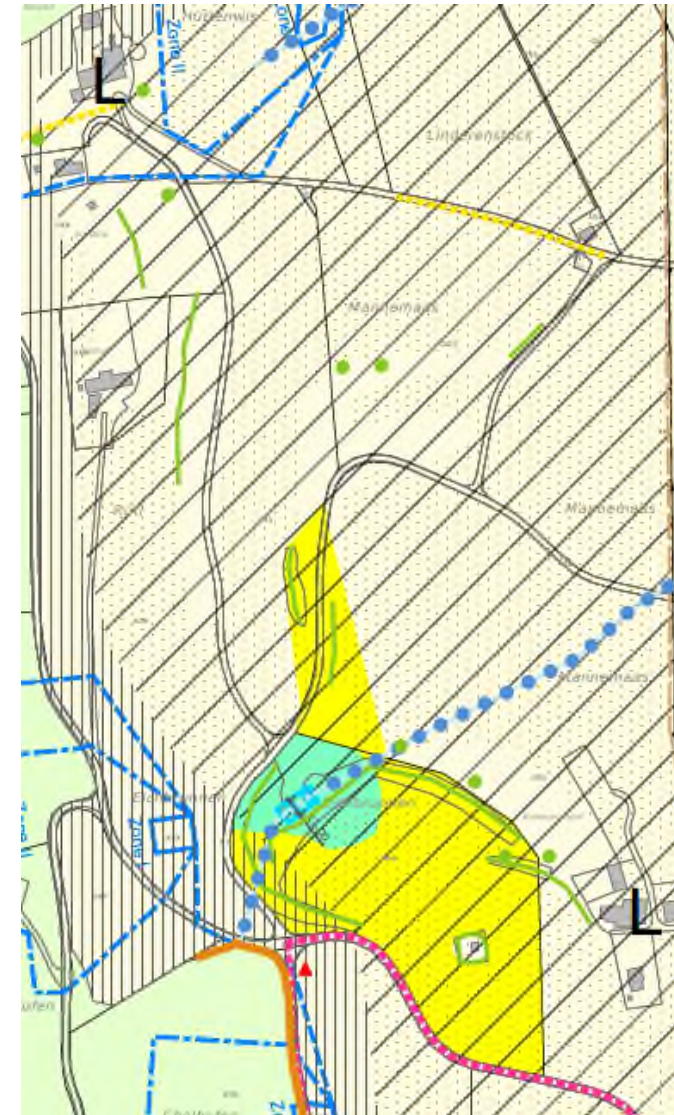
Was wurde im Kulturland und im Wald geändert?



Landwirtschaft / Natur- Landschaftsschutz

Landschaft gesamtheitlich weiterdenken

- **Landschaftsschutzzone**
Landschaft von kantonaler Bedeutung
Überlagerung „L“ für Landwirtschaftsbetriebe
- **Entwicklungsstandorte Landwirtschaft («L»)**
Eichbrunnenhof
Berghof
- **Naturschutzzone im Wald**
Neue Schutzziele und Pflegemassnahmen sowie
Nutzungseinschränkungen
- **Artenreiche Heuwiesen, Magerwiesen, Trockenstandorte,
Feuchtstandort Eichbrunn**
Schutz ökologisch wertvoller Flächen



Schutzobjekte Natur

Landschaft gesamtheitlich weiterdenken

- **Hecken und Feldgehölze, geschützte Waldränder, Einzelbäume**
Pflegebestimmungen in BNO
- Erhalt Hochstammobstbestände / Obstgarten
- Wiederherstellungspflicht für Veränderung / Beeinträchtigung / Beseitigung / Verwahrlosung von Schutzobjekten (Natur- oder Kulturobjekte)







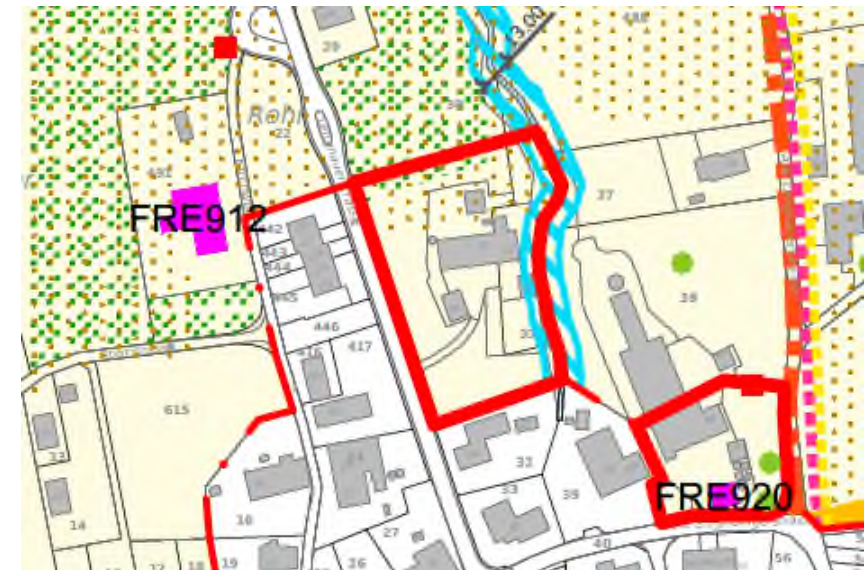
Schutzobjekte Kultur

Landschaft gesamtheitlich weiterdenken

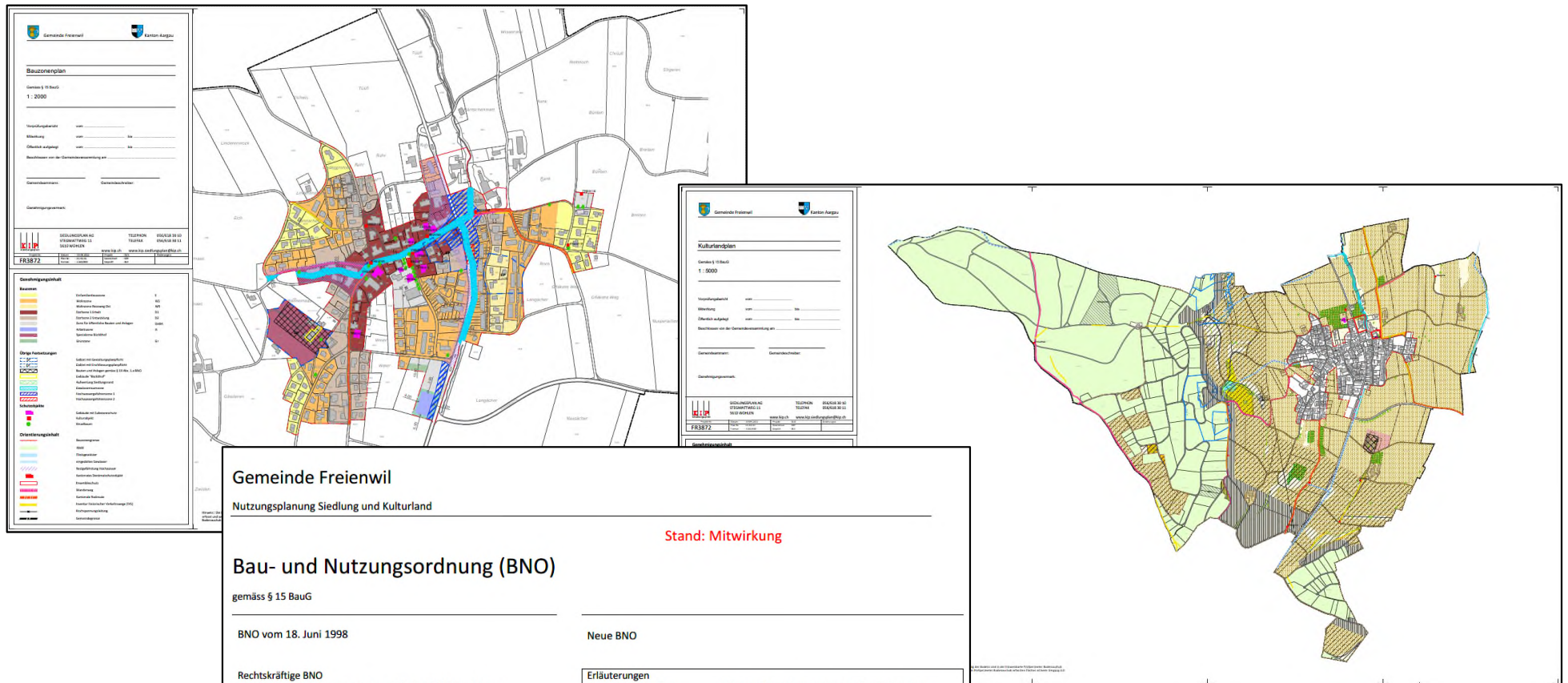
- Schutz von Aussichtspunkten
- Umsetzung des kantonalen Bauinventars



-  Gebäude mit Substanzschutz
-  Kulturobjekt
-  Ensembleschutz
-  Einzelbaum



Was wurde aufgrund übergeordneter Vorgaben geändert?



Gemeinde Freienwil
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stand: Mitwirkung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

<p>BNO vom 18. Juni 1998</p> <p>Rechtskräftige BNO von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 1998 beschlossen vom Regierungsrat am 6. Januar 1999 genehmigt</p>	<p>Neue BNO</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Erläuterungen <u>Unterstrichener Text</u> Neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen Unterstrichene Leerschläge Weggelassene Bestimmungen Gelbmarkierte Texte in Zusammenhang mit IVHB formell bzw. materiell angepasst (rot: neuer Begriff, schwarz: gleichbleiben- der Begriff)</p> </div> <p>Mitwirkung vom:</p> <p>Vorprüfungsbericht vom:</p> <p>Öffentliche Auflage vom:</p> <p>Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:</p> <p>Der Gemeindevorsteher:</p> <p>Der Gemeindevorsteher:</p> <p>Genehmigung:</p>
--	---

Räumliche Entwicklung – Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung Gewässerraum



Gewässerraumzone



Eingedoltes Gewässer unbestimmter Lage



Verzicht Gewässerraum

Hintergrund

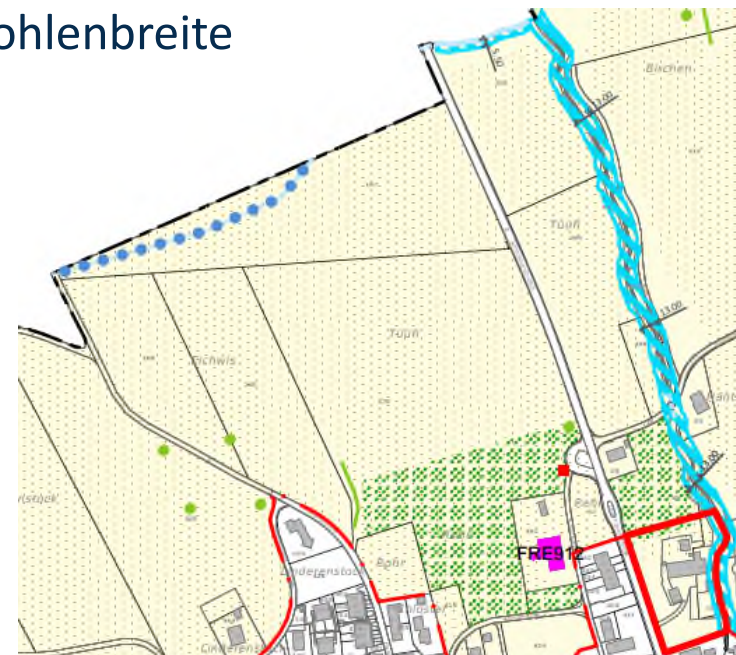
- Sicherung Raumbedarf für natürliche Funktionen, Hochwasserschutz, Gewässernutzung

Festlegung

- Überlagerte Gewässerraumzone innerhalb und ausserhalb der Bauzone
- Unterscheidung in Abhängigkeit der Gerinnesohlenbreite

Auswirkungen

- Gestaltung und Bewirtschaftung gemäss Art. 41c GSchV (Zulässigkeit Bauten, Anlagen und Nutzung)
- Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten innerhalb der Bauzone



Räumliche Entwicklung – Bauzonen- und Kulturlandplan

Festlegung Gewässerraum

- Aufhebung Uferschutzzone



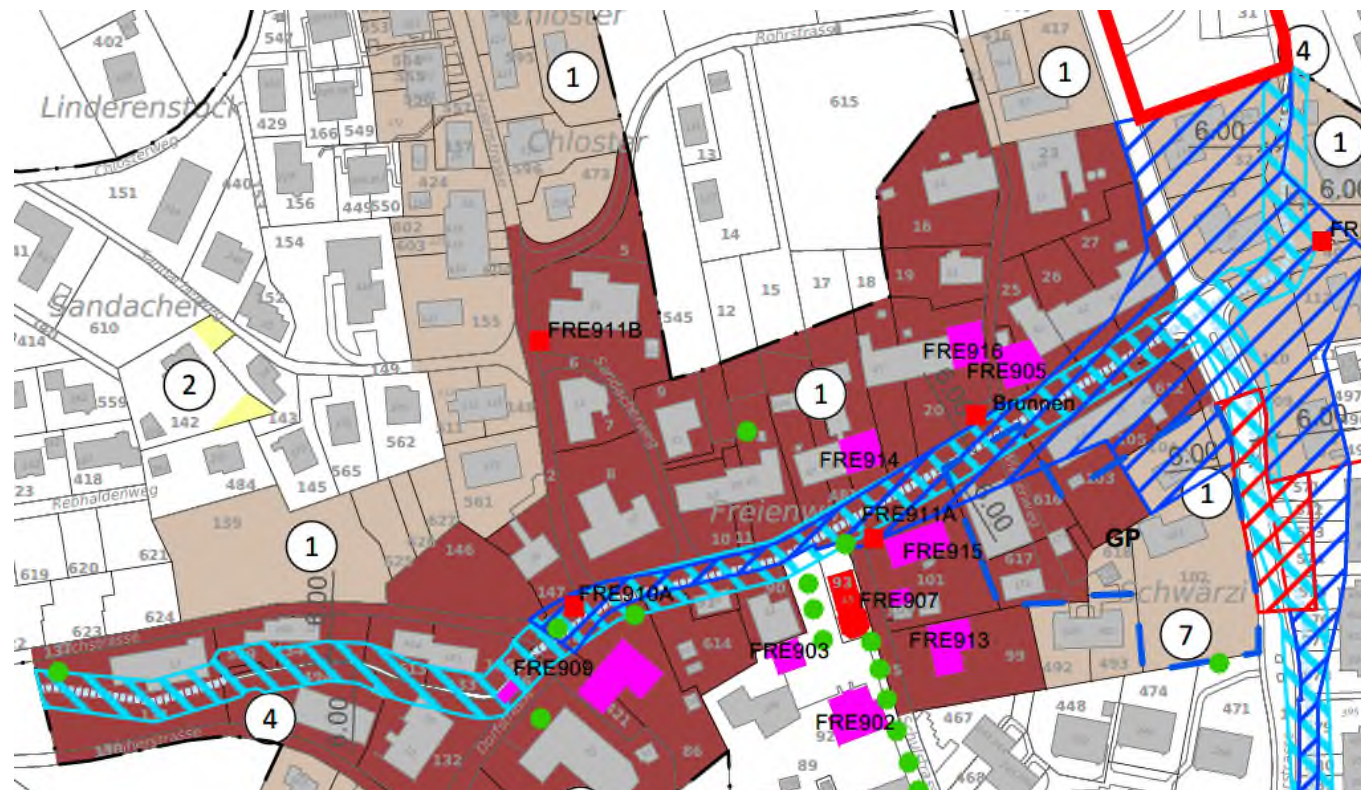
Gewässerraumzone



Eingedoltes Gewässer unbestimmter Lage



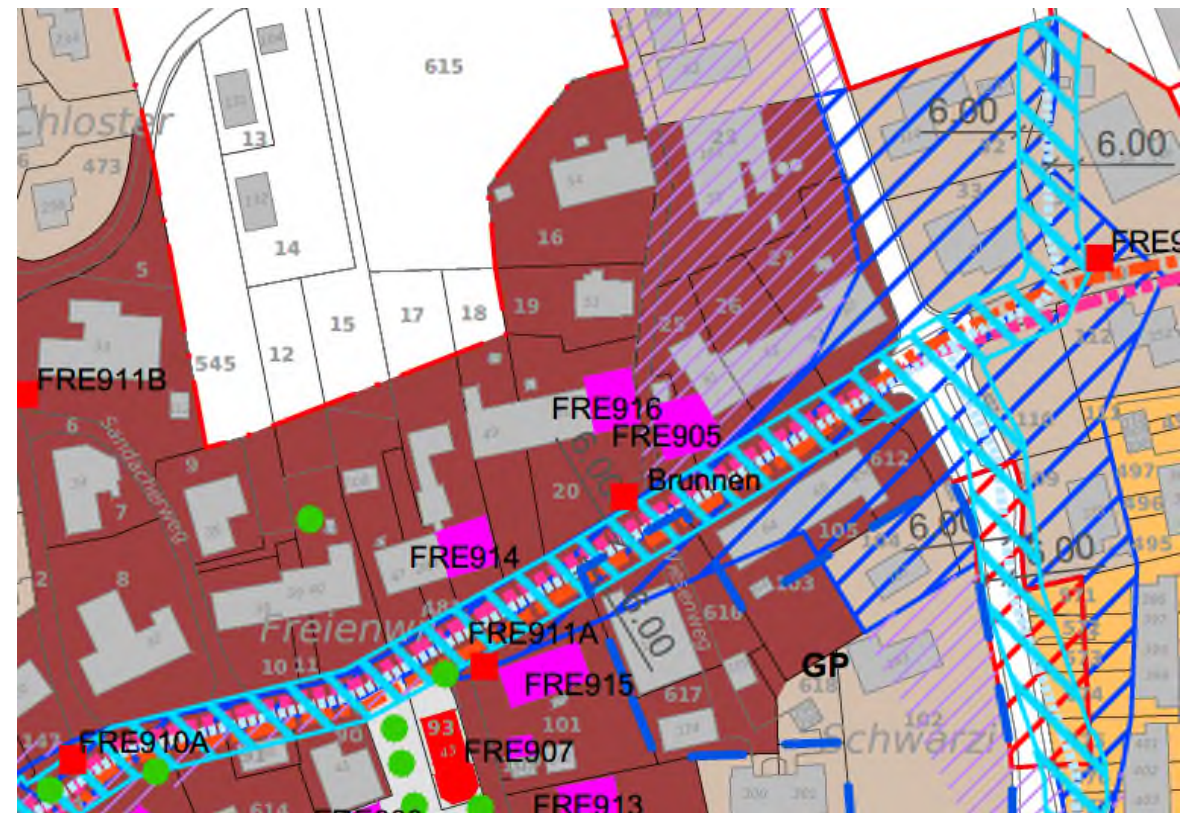
Verzicht Gewässerraum



Räumliche Entwicklung – Bauzonenplan

Hochwasserschutz

- Überlagerte Hochwassergefahrenzonen auf Basis der Gefahrenkarte Hochwasser
 - Hochwassergefahrenzone 1 und 2: Spezifische Vorgaben für Minimierung der Gefährdungssituation
 - Fläche mit Restgefährdung: Nachweis im Baugesuch, wie Hochwasserschäden verhindert werden.



Hochwassergefahrenzone 1



Hochwassergefahrenzone 2



Restgefährdung Hochwasser

Mehrwertabgabe und Baupflicht

- Mehrwertabgabe bei Einzonungen von 20 % des Mehrwerts
- Vertragliche Mehrwertabschöpfung bei Auf- und Umzonungen
- Verwendungszweck: Zweckgebunden für raumplanerische Zwecke bspw. Erhöhung Siedlungsqualität

- Baupflicht auf umgelagerter Arbeitszone

Anpassung Baubegriffe

- Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
→ Neue Messweisen der Baubegriffe
- Grundsätzliches Ziel: Beibehaltung
- Neu: Festlegung Gesamthöhe orientierend an bestehenden Bauten
 - Unterschiedliche Messweisen für Flachdächer und Satteldächer
 - Gesamthöhe so festgelegt, dass gleichberechtigt

Wie weiter

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsaufgabe

vom 17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022

alle Einwohner haben die Möglichkeit, eine Eingabe zu machen
schriftliche Eingabe an den Gemeinderat mittels Formular auf Homepage

Eingabefrist: 16. Dezember 2022 (Poststempel)


Auswerten und umsetzen Ihrer Eingaben

Formular auf Homepage

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

vom 17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022



FREIENWIL


Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Freienwil. Gerne nehmen wir Ihre Eingabe / Ihren Vorschlag im Rahmen der laufenden öffentlichen Mitwirkung entgegen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Um eine effiziente Bearbeitung Ihrer Eingabe zu gewährleisten, bitten wir Sie, um die Beachtung folgender Vorgaben:

- Zur Einreichung Ihrer Mitwirkungsangabe ist das vorliegende Formular zu verwenden (verfügbar auf <http://www.freienwil.ch>).
- Senden Sie uns Ihre Eingabe (inklusive allfälliger Beilagen zur Ihren Anträgen und/oder Begründungen) bitte
 - sowohl unterschrieben in Papierform per Post an:
Gemeinderat Freienwil
Schulstrasse 2
5423 Freienwil
 - als auch, soweit möglich, digital inkl. allfälliger Beilagen an:
info@freienwil.ch
- Die Eingabefrist endet am 16. Dezember 2022 (Datum des Poststempels)

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.

Gemeinderat Freienwil



Eingabe im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 BauG

1. Angaben zum/zur VerfasserIn

Name / Vorname:

Institution:

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort:

Telefon / Mobile:

E-Mail:

2. Mitwirkungsangabe

Eingabe / Vorschlag

Begründung / Erklärung für Eingabe

Ort/Datum:

Unterschrift:

Bemerkungen

Unterlagen auf Homepage

The screenshot shows the homepage of the Freienwil community. At the top, a blue navigation bar contains the following menu items: **Porträt**, **Politik**, **Verwaltung**, **Leben**, **Wirtschaft**, and **Online-Schalter**. A red arrow points to the **Porträt** item. Below the navigation bar is a large image of a residential area with a blue box overlaid that says **Mitwirkung BNO**. To the right of the image is a vertical banner with the Freienwil logo and the text **wohnen und erholen FREIENWIL**. Below the image, there is a list of links and information. A red arrow points to the **Mitwirkung BNO** link in the left-hand menu. Another red arrow points to the **Eingabeformular zur Mitwirkung** link in the main content area. The main content area lists various documents and events related to the BNO process, including an information event, an exhibition, and a series of plans from 1 to 9. At the bottom of the page, there are three columns: **Adresse** (Gemeindeverwaltung Freienwil, Schulstrasse 2, CH-5423 Freienwil AG), **Öffnungszeiten** (opening hours for Monday to Friday), and **Impressum** (Impressum & Disclaimer, © 2019 Gemeinde Freienwil, GOVIS by backlash). A vertical banner on the right side of the footer also displays **FREIENWIL**.

Veranstaltungen und Fragestunden

- Samstag, 29.10.2022, 09.00 Uhr: Geführter Rundgang, Fokus Ortskern; danach Ausstellung
 - Samstag, 12.11.2022, 09.00 Uhr: Geführter Rundgang, Fokus Gebietsentwicklung; danach Ausstellung
 - Freitag, 18.11.2022, 16.00 – 18.00 Uhr: Urs Rey in Gemeindehaus für Fragen
 - Freitag, 25.11.2022, 16.00 – 18.00 Uhr: Urs Rey in Gemeindehaus für Fragen
 - Donnerstag, 01.12.2022, ab 19.30 Uhr: Fragen an Planer
 - Freitag, 09.12.2022, 16.00 – 18.00 Uhr: Urs Rey in Gemeindehaus für Fragen
- 19.10.-09.12. Dienstag-Freitag: Ausstellung und Auflage im Dachgeschoss des Gemeindehauses

Ihre Hinweise und Fragen

5610 Wohlen
Stegmattweg 11
T 056 618 30 10
kip.wohlen@kip.ch
www.kip.ch

5620 Bremgarten
Sonnmattweg 6A
T 056 631 62 20
kip.bremgarten@kip.ch
www.kip.ch

5630 Muri
Caspar Wolf-Weg 5
T 056 675 76 00
kip.muri@kip.ch
www.kip.ch



Vielen Dank für Ihr Interesse

5610 Wohlen
Stegmattweg 11
T 056 618 30 10
kip.wohlen@kip.ch
www.kip.ch

5620 Bremgarten
Sonnmattweg 6A
T 056 631 62 20
kip.bremgarten@kip.ch
www.kip.ch

5630 Muri
Caspar Wolf-Weg 5
T 056 675 76 00
kip.muri@kip.ch
www.kip.ch

