



Gemeinde Freienwil

Kanton Aargau

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

September 2023

Vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09.10.2023 verabschiedet.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Mitwirkungsverfahren	2
2	Hauptdiskussionspunkte	3
2.1	Ortsbildschutz.....	3
2.2	Verbindlichkeit	6
2.3	Roosweg	7
2.4	Vogtwiese	8
3	Mitwirkungsbegehren	9
4	Eingabe Nr. 21.....	39
5	Eingabe Nr. 27.....	45
6	Eingaben Nrn. 27 und 30.....	49
7	Eingabe Nr. 43.....	61

1 Mitwirkungsverfahren

Nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) ist die Bevölkerung durch die Behörden über Planungen zu orientieren und diese in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Auf diese Weise können die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufgenommen werden.

Das Mitwirkungsverfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Freienwil erfolgte vom 17. Oktober 2022 bis zum 16. Dezember 2022. Am 18. Oktober 2022 wurde die interessierte Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsveranstaltung über die wesentlichen Inhalte der Planung informiert. Am 29. Oktober 2022 und am 12. November 2022 wurden geführte Rundgänge durch die Gemeinde durchgeführt, um die vorgesehen Änderungen zu erläutern. Am 18. November 2022, 25. November 2022, 1. Dezember 2022 und am 9. Dezember 2022 standen Vertreter des Gemeinderats sowie am 1. Dezember 2022 zusätzlich die Planer von KIP Siedlungsplan AG und K-ARO für Fragen seitens der Bevölkerung zur Verfügung. Während dem gesamten Mitwirkungsverfahren wurde zudem eine Ausstellung mit den wichtigsten Inhalten der Gesamtrevision im Gemeindehaus bereitgestellt. Durch das gewählte Vorgehen konnte die Bevölkerung bereits frühzeitig im Planungsprozess breit eingebunden werden. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 43 Mitwirkungsbeiträge (mit einem bis 56 Eingabepunkten) von 43 Parteien eingereicht worden, davon eine Sammeleinlage mit 15 Unterschriften.

Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

2 Hauptdiskussionspunkte

In diesem Kapitel sind die wichtigsten Diskussionspunkte der Mitwirkung aufgeführt. Sie sollen in der Übersicht aufzeigen, welche Hauptthemen angesprochen wurden, und wie in der Folge damit umgegangen wird. Es können vier Themenkreise unterschieden werden:

1. Ortsbildschutz:
Verschiedene Mitwirkende äusserten die Ansicht, dass dem Ortsbildschutz im Entwurf der neuen BNO zu viel Gewicht zukomme. Die Vorschriften seien zu detailliert oder aber zu schwammig formuliert. Sie gäben damit dem Gemeinderat zu viel Entscheidungsspielraum. Zudem wurde die Notwendigkeit eines Substanzschutzes in Frage gestellt, wobei in der Diskussion nicht klar zwischen dem eigentlichen Substanzschutz aufgrund der Festlegung im Bauinventar durch den Kanton einerseits und dem grundsätzlichen Erhaltungsgebot der Dorfzone 1 andererseits unterschieden wurde.
2. Verbindlichkeit:
Häufig wurden in Mitwirkungsbeiträgen Inhalte von Inventaren, Konzepten und Masterplänen behandelt, die nicht Bestandteil der BNO und damit auch nicht Gegenstand der Mitwirkung sind. Die entsprechenden Dokumente haben empfehlenden Charakter. Darin formulierte Inhalte können nur mit dem Einverständnis der Grundeigentümer umgesetzt werden.
3. Roosweg:
Die neu geschaffene Spezialzone Roosweg-Ost war Gegenstand mehrerer Mitwirkungsbeiträge, wobei hauptsächlich die vorgesehene Erschliessungsplanung für einen Fussweg durch die Zone zur Überbauung Im Roos sowie der im Masterplan eingetragene öffentliche Quartierspielplatz kritisiert wurden.
4. Vogtwiese:
Zum in der BNO ausgewiesenen Areal Vogtwiese, für das ein optionaler Gestaltungsplan vorgesehen ist, wurden die Themen Durchwegung und Parkierung kritisch kommentiert.

Nachfolgende Abschnitte gehen auf die Behandlung dieser vier Themen ein.

2.1 Ortsbildschutz

Vorschriften Dorfzonen

Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das Ortsbild zu erhalten. Dazu sind eigentümerverbindliche Vorschriften notwendig. Unter anderem dank solcher Vorschriften konnte der Ortskern von Freienwil derart gut erhalten werden. Bisher galten für das Bauen im Dorfkern zwei Regelwerke aus dem Jahr 1990: Die relativ knapp gehaltene Bau- und Nutzungsordnung (BNO) einerseits, der Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone (nachfolgend: GP-O) andererseits. Die meisten Regelungen zum Ortsbildschutz sind in den Sondernutzungsvorschriften zum GP-O formuliert.

Die Dorfzone der BNO und der Perimeter des Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone waren nicht deckungsgleich. Verschiedene Liegenschaften liegen in der Dorfzone, aber nicht in der GP-O, oder aber in der Wohnzone und trotzdem in der GP-O. Dies führte im Rahmen von Baubewilligungsverfahren immer wieder zu Unklarheiten und Diskussionen.

Es war deshalb ein Ziel der vorliegenden BNO, die zwei Planwerke zusammenzuführen. Daher wurden die Sondernutzungsvorschriften des GP-O in die revidierte BNO übernommen. Die entsprechenden Vorschriften wurden in der Revision in Anlehnung an die bisherigen Regelungen sowie die übergeordneten Gesetze und Grundlagen überarbeitet und präzisiert, wobei die grundsätzlichen Ziele des Gestaltungsplans von 1990 weiterhin gelten.

Durch die Integration der Vorschriften des GP-O in die BNO wird die neue Bau- und Nutzungsordnung umfangreicher als die bisherige. Dafür ist die Abgrenzung der Zonen nun eindeutig. Es gibt zwei Dorfzonen: Die "Dorfzone 1 Erhalt" (D1) entspricht inhaltlich ungefähr der bisherigen Ortsbildschutzzone, ist aber deutlich kleiner, denn verschiedene, durch Neubauten dominierte Gebiete (z.B. Husenstrasse, Alte Ehrendingerstrasse) gehören neu zur "Dorfzone 2 Entwicklung". Dies gilt auch für die südliche Dorfstrasse, die bisher zur Wohnzone 2 gehörte.

In den Dorfzonen gilt keine Ausnützungsziffer; es kann in der Regel etwas dichter gebaut werden. Hingegen enthalten die Bestimmungen verschiedene Qualitätsvorgaben. Diese sind teilweise bewusst „schwammig“ bzw. allgemein gehalten, um die Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer zu erhöhen. Die Bestimmungen tragen gleichzeitig dazu bei, dass die bisherige Bewilligungspraxis auch weiterhin angewendet werden kann. Dies sorgt für Transparenz und eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer. Gerade in ortsbaulich sensiblen Gebieten werden für Grundeigentümer und Gemeinde bessere Lösungen ermöglicht, wenn Entscheide im Einzelfall getroffen werden können. Dies entspricht der kantonalen Praxis. Um einer allfälligen Willkür entgegenzuwirken, werden unabhängige Fachpersonen beigezogen.

Als Ersatz für den bisherigen Plan der Ortsbildschutzzone, der die Baulinien und die geschützten Mauern und Gärten aufzeigt, wurde für die neue BNO ein Ergänzungsplan entwickelt. Der Ergänzungsplan umfasst aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahrzehnte weniger Baulinien als bisher und lässt eher Ausnahmen zu.

Die wichtigsten Neuerungen der neuen BNO gegenüber den bisherigen Bestimmungen:

- Erleichterungen gegenüber den heutigen Bestimmungen im GP-O:
 - D2: keine Dachfenstervorgaben (Orientierung am kantonalen Merkblatt)
 - ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
 - D2: Dacheinschnitte rückwärtig sind möglich
 - ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
 - D1 und D2: Nur Meldepflicht für kleine Baugesuche (bisher ist für jede bauliche Veränderung ein Baugesuch einzureichen).
 - ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
 - D1 und D2: Im Ergänzungsplan deutlich weniger Baulinien als im bisherigen GP-O.

- D1 und D2: Abweichungen von Baulinien sind unter Umständen möglich (bisher war keine Abweichung von den Baulinien erlaubt).
- Geschossigkeit: Neue Formulierung, gleicher Inhalt:
 - Bisher: in Dorfzone drei Geschosse, "resp. nach Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)".
 - Neu: D1+D2 zwei Geschosse, bzw. "drei Geschosse, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird."
- Folgende Regelungen sind in der BNO neu:
 - Erhaltungsgebot in D1 (§15.2/15.3)
 - In D1 und D2 (wird schon heute so praktiziert): Solaranlagen (§14.6), Parkierung und Erschliessung (§14.10), Durchsichten erhalten / keine Steingärten (§14.11), Hauptzugänge und Sichtbezüge (§14.12)
 - Möglichkeit, Parkfelder zu untersagen (§47.3)
 - Beurteilung der Fassaden- und Dachgestaltung aufgrund REL (§58.2.1)

Das Erhaltungsgebot für die "Dorfzone 1 Erhalt" (D1) ist in §15.2 formuliert. Wie in anderen Gemeinden verschwanden auch in Freienwil in den letzten Jahrzehnten mehrere Altbauten in der Ortsbildschutzzone durch Abbruch und wurden durch Neubauten ersetzt. Mit dem Erhaltungsgebot soll die Denkweise in der Weiterentwicklung des Dorfkerns vom Ersatz alter Bausubstanz hin zur Priorisierung des Erhalts verschoben werden. Das Erhaltungsgebot in Dorfzonen entspricht der kantonalen Praxis für neue Planungen und ist bereits in verschiedenen, mit Freienwil vergleichbaren Gemeinden umgesetzt oder in Umsetzung (u.a. Schinznach/2015, Villigen/2020, Biberstein/Abstimmung, Gipf-Oberfrick/zweite Vorprüfung, Bözberg/Mitwirkung, Jonen/Mitwirkung).

Das Erhaltungsgebot entspricht nicht einem generellen Substanzschutz in der D1. Denn unter den Bedingungen von §15.3 sind Abbrüche möglich, nämlich wenn das Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist, oder wenn der Erhalt der Substanz unzumutbar ist. Dieser letzte Passus wurde in der Mitwirkung umformuliert; in der ursprünglichen Version hatte es geheissen: "...wenn *der Aufwand für* die Erhaltung der Substanz unzumutbar ist." Mit der Anpassung soll möglich werden, dass unter Umständen auch abgebrochen werden kann, wenn der Erhalt der Substanz – unabhängig von den Kosten – keinen zeitgemässen Wohnraum ermöglicht.

➔ Anpassung BNO und Planungsbericht

Bauinventar

Der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ist gesetzliche Aufgabe gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). In der revidierten BNO wird vorschriftsgemäss das von der kantonalen Denkmalpflege erstellte Bauinventar von Freienwil in die Nutzungsplanung überführt. Bei der letzten Revision der BNO im Jahr 1990 gab es noch kein Bauinventar; folglich sind bisher keine Privatgebäude unter Substanzschutz. Das erstmals 1997 erstellte Bauinventar von Freienwil wurde, wie bei BNO-Revisionen üblich, vom kantonalen Denkmalschutz aktualisiert. Im Rahmen der Nutzungsplanung sollen die Objekte des Bauinventars nach einheitlichen

und nachvollziehbaren Kriterien in einen kommunalen Substanzschutz überführt werden. Dabei sind alle Eigentümer gleich zu behandeln. Für diese Umsetzung sind zwei Varianten möglich:

1. Eigentümergebundene Umsetzung der schutzwürdigen Bauten und Anlagen als kommunale Substanzschutzobjekte in der Nutzungsplanung: Dadurch gelten klare, für alle nachvollziehbare Regelungen. Im Rahmen der Schutzziele sind Um- und Ausbauten weiterhin möglich.
2. Eine andere mögliche Umsetzung des kantonalen Bauinventars ist die sogenannte „alternative Schutzkonzeption“. Bei dieser Variante müssen die Bauinventarobjekte im Zonenplan nur markiert werden; in der BNO erfolgt keine direkte Unterschutzstellung. Hingegen müssen alle künftigen Baugesuche von Bauinventarobjekten auf die Vereinbarkeit mit der postulierten Schutzwürdigkeit beurteilt werden, wobei die kantonale Denkmalpflege miteinbezogen wird. Das führt zu längeren Bewilligungsverfahren, Mehraufwand und Mehrkosten für die Hauseigentümer.

Freienwil strebt in der Nutzungsplanung die eigentümergebundene Unterschutzstellung (Variante 1) an. Dies ist in den vorliegenden Entwürfen so vorgesehen. In §34 BNO ist eine abgeschwächte Definition des Substanzschutzes ausformuliert: "Der Schutz umfasst die bauliche Struktur sowie die Fassadengliederung. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen die Gebäude aus- und umgebaut werden." Auf den Schutz der inneren Raumaufteilung sowie von wertvollen historischen Bauteilen, wie von der kantonalen Musterbauverordnung vorgesehen, wird bewusst verzichtet, um den Eigentümern mehr Handlungsspielraum zu geben.

Bei der Bestimmung von Ausnahmen ging die Planungskommission von zwei Kriterien aus: Falls die Bausubstanz in so schlechtem Zustand ist, dass eine Sanierung unverhältnismässig ist und die Stellung im Ortsbild nicht dominant ist, wird auf die kommunale Unterschutzstellung verzichtet. Gestützt auf diese Kriterien wurden das Objekt FRE906 (Stallscheune bei Dorfstrasse 8) und der Wohnteil des Objekts FRE915 (Dorfstrasse 7) vom kommunalen Substanzschutz ausgenommen. Beim Objekt FRE920 ("Schlössli") erfolgen noch vertiefte Abklärungen.

➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, Ergänzungsplan, BNO, Planungsbericht

2.2 Verbindlichkeit

Verschiedene Anträge und Fragen beziehen sich auf Inventare, Konzepte oder Masterpläne, welche vorgängig zur Nutzungsplanung erarbeitet wurden. Es gilt hierbei zu beachten, dass lediglich die nachfolgenden vier Dokumente für alle Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich sind:

- Bauzonenplan (BZP) im Massstab 1:2'000
- Ergänzungsplan Ortskern im Massstab 1:1'000
- Kulturlandplan (KLP) im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Alle anderen Dokumente sind für die Eigentümerschaft nicht verbindlich. Dazu gehören:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

- Änderungsplan Bauzone im Massstab 1:2'000
- Bau- und Nutzungsordnung „Synoptische Darstellung“
- Bauinventar
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Landschaftsentwicklungskonzept
- Masterplan Ortskern
- Masterplan Roosweg Ost

Diese Dokumente dienen als behördenverbindliche Grundlage und widerspiegeln die Ziele der Gemeinde. Jedoch kann niemandem auf Grundlage dieser Dokumente etwas verboten oder vorgeschrieben werden. Vielmehr haben diese Dokumente empfehlenden Charakter.

2.3 Roosweg

Da hinsichtlich eines möglichen Fusswegs durch das Gebiet Roos unterschiedliche Meinungen in der Bevölkerung bestehen, wurde im Rahmen der Mitwirkung zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) in einer Bevölkerungsumfrage konkret erfragt, ob die Fusswegverbindung erwünscht ist. In der konsultativen Umfrage wurde dies mit 26 zu 12 Stimmen verneint. Zudem gingen im Rahmen der KGV-Mitwirkung verschiedene Anträge ein, auf die Fusswegverbindung zu verzichten (u.a. eine Sammeleingabe mit 110 Unterschriften). Obwohl der Gemeinderat die Verbindung als sinnvoll erachtet, stimmt er aufgrund der klaren Rückmeldungsergebnisse einem Verzicht auf die Wegverbindung zu.

➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, BNO und Planungsbericht

Wie unter Ziffer 3.2 dargelegt, ist der Masterplan Roosweg Ost nicht eigentümerverschrieben, sondern dient lediglich als behördenverbindliche Grundlage für die Gemeinde. Er hat keine direkte Rechtswirkung für Grundeigentümer. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der in der Mitwirkung kritisierte Quartiersplatz aus dem Masterplan entfernt.

➔ Anpassung Masterplan

Aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen soll auf dem Roosweg kein Platz- oder Spielplatzraum mehr vorgeschrieben werden (§ 61 Abs. 2 BNO). Eine Teilumsetzung kann im Rahmen der künftigen Strassenraumgestaltung in Koordination mit der ansässigen Bevölkerung geprüft werden.

➔ Anpassung BNO und Planungsbericht

Ebenso soll aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen auf dem Roosweg keine Begegnungszone vorgeschrieben werden. Ziel gemäss KGV ist eine Verkehrsberuhigung. Dazu sind verschiedene Möglichkeiten in Koordination mit den betroffenen Grundeigentümern zu prüfen.

➔ Anpassung BNO und Planungsbericht

Da über Parzelle Nr. 50 bereits ein Wegrecht besteht, wird auf die Erschliessungspflicht der Parzelle Nr. 485 verzichtet. In Koordination mit betroffenen Eigentümern können Alternativen geprüft werden. Eine allfällige Umsetzung auf privatrechtlicher Basis bleibt möglich, setzt aber das Einverständnis der beteiligten Parteien voraus.

→ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, BNO und Planungsbericht

2.4 Vogtwiese

Das in der BNO ausgewiesene Areal Vogtwiese ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung, weil es zentrumsnah liegt und eine der grössten verbleibenden Bauzonenreserven darstellt. Aufgrund der verschiedenen Eingaben wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Eine Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragenplätzen für die Gemeinde ist nicht mehr vorgesehen. Die entsprechende Formulierung in der BNO wird überarbeitet. Eine allfällige Kreditvorlage würde von der Bevölkerung beschlossen, sofern Parkplätze auf freiwilliger Basis angeboten werden. Auf freiwilliger Basis wären mit der Realisierung des Bauprojekts Vogtwiese maximal sieben kommunale Parkplätze denkbar. Mit einer späteren Erweiterung wären nicht mehr als zehn zusätzliche kommunale Parkplätze realisierbar.
- Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer ist kein durchgängiger Fussweg mehr vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage für die Nutzenden der Parkplätze ist jedoch von der Dorfstrasse her zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang soll der Überbauungsplan Schwärzi noch nicht aufgehoben werden.
- Der Perimeter soll wie in der Mitwirkungsvorlage beibehalten bleiben. Dies ist notwendig, um die erwünschte Tiefgaragenerweiterung eigentümerverbindlich sichern zu können. Ein etappierbares Vorgehen ist möglich und vorgesehen. Eine gemeinsame Erschliessung ist rationell und zweckmässig. Auf Parzelle Nr. 616 soll ein Anschluss von der Dorfstrasse her möglich sein, sofern zum Zeitpunkt des Baugesuchs auf den Parzellen Nr. 103 oder 617 noch kein Bauprojekt vorliegt.

→ Anpassung BNO und Planungsbericht

→ Anpassung Bericht zur Aufhebung der Sondernutzungspläne

→ Prüfung Grundbucheintrag (ausserhalb Nutzungsplanungsverfahren)

Die Vorgaben zum Perimeter Vogtwiese basieren auf dem behördenverbindlichen Räumlichen Entwicklungsleitbild, welches verschiedene Zielsetzungen formulierte (u. a. zu Durchwegung, Parkierung, generationengerechtem Wohnraum, Ausrichtung auf Strasse mit ruhigem rückwärtigem Raum).

An der bedingten Gestaltungsplanpflicht soll festgehalten werden. Die darin formulierten Ziele betreffen Bauformen, Wohnungsgrössen, Direkterschliessung und Erweiterbarkeit der Tiefgarage sowie deren Zugänglichkeit von Dorfstrasse her. Dies sind gewichtige öffentliche Interessen, welche eigentümerverbindlich zu sichern sind.

3 Mitwirkungsbegehren

Infolge der vielen und teilweise ausführlichen Eingaben werden nachfolgend die Anträge der Eingebenden gekürzt aufgeführt. Die Begründungen sind in den konkreten einzelnen Eingaben ersichtlich. Diese können auf Anfrage zugestellt werden.

Die Umsetzung der Mitwirkungsbegehren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt parallel mit denjenigen zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Entsprechend ist auch der Mitwirkungsbericht zum KGV für den Nachvollzug der durchgeführten Änderungen in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu beachten. Umgekehrt haben Mitwirkungsbegehren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung teilweise Anpassungen des KGV zur Folge. Solche sind jeweils in der Stellungnahme mit Pfeil gekennzeichnet.

Zusätzlich zur Umsetzung der nachfolgenden Mitwirkungseingaben wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- § 14 Abs. 4 BNO: Beschränkung der Bewilligungspflicht in Dorfzonen auf wesentliche Bauelemente, Materialien und Farben.
 - ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
- § 13 Abs. 4 und § 14 Abs. 2 BNO: Ergänzung der Masterpläne Ortskern / Roosweg als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Planungen in den Dorfzonen bzw. der Wohnzone Roosweg Ost.
 - ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
- Anpassung Gewässerräume gemäss neuer kantonaler Arbeitshilfe (Bauzonen- und Kulturlandplan sowie §§ 31 und 32 BNO).
 - ➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, Kulturlandplan, BNO, Planungsbericht
- Umzonung der Parzelle Nr. 5 zur Dorfzone 2 Entwicklung statt Dorfzone 1 Erhalt aufgrund eines bereits erstellten Neubaus.
 - ➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, Planungsbericht
- Anpassung des Verlaufs des historischen Verkehrswegs AG 268 auf die unterhalb verlaufende Strasse, im Wald gab es an dieser Stelle keinen Weg.
 - ➔ Anpassung Kulturlandplan
- Im Eichbrunnen wird das heutige Reservoir aufgehoben und ein Ersatz an einem neuen Standort erstellt (Stand: Auflageverfahren). Die Ausdehnung der artenreichen Heuwiese wird auf den neuen Reservoirstandort angepasst.
 - ➔ Anpassung Kulturlandplan und Planungsbericht
- Anpassung der Vorschriften des Frauenschuhstandorts gemäss kantonalen Vorgaben.
 - ➔ Anpassung Kulturlandplan, BNO und Planungsbericht

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
1	<p>Antrag: Da durch die Änderung der Scheune (FRE917) und unse-rem Anteil GB-Nr. 1406 des Scheunenanteils 4B ein zukünftiger Ausbau zu Wohnungen praktisch nicht mehr möglich ist, lehnen wir es ab, die bezeichnete Scheune unter Substanzschutz zu stel-len.</p>	<p>Die Scheune FRE917 wird im kantonalen Bauinventar als schützenswert er-achtet. Ein angemessener Umbau bzw. Ausbau zu Wohnungen ist grundsätz-lich auch mit dem vorgesehenen Substanzschutz architektonisch möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt. Vgl. auch Ziffer 2.1.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten</p>
2	<p>Antrag: 2.1 Wir sind nicht gegen Hochstammbäume, wir sind aber dagegen, dass Bäume oder andere Pflanzungen in einem Plan als schützenswert oder erhaltenswert eingetragen werden. Solche Auflagen setzen den Wert einer Parzelle herab. Betroffene Par-zellen: 383, 67, 73, 360, 160. 2.2 Der Dorfrandweg, der vom Feldweg Büel aus auf unsere Wiese Parzelle Nr.1776 (Ehrendingen) führt und dann in einen Wiesenweg Richtung Radweg mündet wollen wir nicht auf unse-rer Wiese.</p>	<p>2.1 Es ist Aufgabe der Nutzungsplanung, identitätsstiftende und schützens-werte Naturobjekte zu schützen. Ohne entsprechende Vorschriften geht der Verlust der Hochstammbäume der letzten Jahre weiter. Auf den betroffenen Parzellen sind konkret 5 Einzelbäume geschützt, 3 davon sind bereits gemäss heutigem rechtskräftigem Kulturlandplan geschützt. Beim Plan, auf den im Antrag verwiesen wird, handelt es sich um das Landschaftsentwicklungskon-zept (LEK). Dieses ist für Eigentümer nicht verbindlich (siehe Ziffer 2.2). 2.2 Der erwähnte Dorfrandweg ist im LEK aufgeführt. Im Kulturlandplan führt kein entsprechender Weg über die Parzelle Nr. 1776. Eine allfällige Umsetzung eines Fusswegs auf dem Gemeindegebiet von Ehrendingen ist Sache der Gemeinde Ehrendingen und Teil eines separaten Verfahrens. Der Wegabschnitt in Freienwil besteht bereits heute. Im KGV wird der Wegab-schnitt als Nebenroute aufgeführt, wobei die Nebenroute auf gemeindeeige-nen Parzellen verläuft (Parzelle Nr. 344). Der geplante «Flower Walk» führt ebenfalls nicht über die genannte Parzelle.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 2.1: Nicht eintreten 2.2: Kein Handlungsbedarf</p>
3	<p>Antrag: Ich appelliere an die Verantwortlichen der BNO-Revision, nicht alles bis ins Detail zu regulieren. Darf ich euch vorschlagen, die gesamte Vorlage nochmals durcharbeiten und „Unwichti-ges“ wie beispielsweise „Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden“ „Steingärten sind nicht zugelassen“ oder auch „die Um-nutzung des Miststockes ist nicht gestattet“, „Dacheinschnitte sind in der Dorfzone nicht zulässig“, herauszustreichen?</p>	<p>Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das Ortsbild zu erhalten. Dazu sind eigentümergebundene Vorschriften notwendig. Unter anderem dank solcher Vorschriften konnte der Ortskern von Freienwil derart gut er-halten werden. Steingärten oder auch Dacheinschnitte beispielsweise sind im Ortskern von Freienwil untypisch und würden das bestehende Ortsbild beeinträchtigen. Eine Vorschrift zu Miststöcken ist im vorliegenden Entwurf nicht ersichtlich. Auf die Formulierung «Unterteilung mit Sprossen kann</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>verlangt werden» soll jedoch verzichtet werden. Diese Regelung ist tatsächlich sehr detailliert und nicht zwingend notwendig.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten. Verzicht auf Formulierung „Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden“. → Anpassung BNO und Planungsbericht</p>
4	<p>Antrag: Bitte um Prüfung, ob am bestehenden Sockelmäuerchen auf der Gartenrückseite meines Grundstücks die Ecke so abgeschnitten werden kann, dass ein PW sich vor der Garageneinfahrt wenden lässt.</p>	<p>Gemäss § 21 des BNO-Entwurfs sind geringfügige Lageverschiebungen von Mauern möglich, sofern der Charakter und das Gesamtbild der Mauern nicht beeinträchtigt werden und ein gesamthaft besseres Ergebnis erreicht wird.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf.</p>
5	<p>Antrag: Änderung Nr. 8 umfasst die Parzellen 84, 85, 482, 628. Die gesamte Änderung Nr. 8 ist zu prüfen. Nach BNO wurde die Bauzonengrenzlinie vom falschen Markstein her gesetzt und die Parzelle 85 weist jetzt ca. 10 m² mehr Bauland auf. Die gesamte Änderung von Position 8 inkl. Markstein (Markstein hat von der Parzelle 84 her 4.00 m Abstand, nach Grundbuch ist das Wegrecht maximal 3.5m breit von der Grenze Parzelle 84 entfernt, nach Katasterplan verläuft die Linie über den Markstein) ist zu überprüfen. Es ist auch zu prüfen, ob die Erschliessung der Parzellen 81, 82, 83, 628, 482 von der Bergstrasse her erfolgen soll. Nach meinem Dafürhalten ist das Wegrecht zur Parzelle 482 nicht mehr berechtigt.</p>	<p>Die Änderung Nr. 8 wird in Rücksprache mit der Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 81, 82, 83, 482, 489 und 628 aufgehoben. Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden die Bauzonengrenzen anhand der konkreten Liegenschaftsgrenzen angepasst. Der Plan im AGIS ist nicht parzellenscharf. Die Anpassung der Wegrechte oder der Daten der Amtlichen Vermessung ist nicht Sache der Nutzungsplanung. Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 81, 82, 83, 482 und 628 wurde am 16.08.2023 mit der betroffenen Eigentümerschaft diskutiert. Um eine Erschliessung dieser Parzellen zu ermöglichen, soll in Rücksprache mit der Eigentümerschaft in der Nutzungsplanung eine bedingte Erschliessungsplanpflicht festgelegt werden (Perimeter: Parzellen Nrn. 81, 82, 83, 482, 489, 490 und 628). Ein Erschliessungsplan wird nur notwendig, wenn auf privatrechtlichem Weg keine rationelle Erschliessung möglich ist.</p> <p>Zudem wird die bestehende Baulinie auf Parzelle Nr. 83 angrenzend an die Parzelle Nr. 489 bis zur Mauer / dem Vorgarten unterbrochen, um eine Erschliessung der rückwärtigen Parzellen zu vereinfachen.</p> <p>Um die Bebauung der Parzelle Nr. 81 zu vereinfachen, wird die bestehende Baulinie im Ergänzungsplan aufgehoben. Zudem ist aus Ortsbildsicht erwünscht, dass nicht direkt an die Scheune Vers.-Nr. 4B unter Substanzschutz angebaut wird.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten: Aufhebung der Änderung Nr. 8</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan BZP, Ergänzungsplan, Planungsbericht ➔ Anpassung KGV (Wegfall mögliche Erschliessungsstrasse über Parzelle Nr. 85) <p>Zusätzlich Festlegung bedingte Erschliessungsplanpflicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung BNO, Bauzonenplan, Änderungsplan BZP, Planungsbericht <p>Zusätzlich Aufhebung Baulinie PN 81</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung Ergänzungsplan
6	<p>Antrag: Keine Pflanzung von Bäumen an der Hauptstrasse Richtung Ehrendingen auf rechte Seite oberhalb von xxxx.</p>	<p>Eine solche Pflanzung wird in der Nutzungsplanung nicht verlangt. Eine solche ist zwar aus fachlicher Sicht wünschenswert, aber lediglich im behördenverbindlichen Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) aufgeführt. Für die Grundeigentümer entsteht keine direkte Rechtswirkung (siehe Ziffer 2.2).</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf.</p>
7	<p>Antrag: Die Hecke auf Parzelle 432 (Quellfassung oberhalb Chohufe) sollte als geschützte Hecke im Kulturlandplan aufgenommen werden. Beiträge im Rahmen des «Beitragswesen Naturschutz» werden eigentlich nur für Gebiete/Objekte unter kommunalem Schutz gewährt.</p>	<p>Es spricht nichts gegen eine Aufnahme als Schutzobjekt. Hingegen sollte der Eintrag der Hecke auf dem bestehenden Reservoir aufgehoben werden, da das Reservoir ja versetzt wird.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten: Aufnahme Hecke als Schutzobjekt im Kulturlandplan. Aufhebung Schutz Hecke an bestehendem Reservoir.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung Kulturlandplan und Planungsbericht.
8	<p>Antrag (Annahme: Thema ist Arbeitszone): In der aktuellen Planungsphase erscheint es uns wichtig, die Fläche möglichst gross zu gestalten und die Erschliessung auf ein Minimum zu beschränken. Eine Erschliessung via Kantonsstrasse könnte in der Bevölkerung auf mehr Akzeptanz stossen, was die Anzahl der Einsprachen verringern würde. Weiter würden wir eine vom Antennenstandort losgelöste Abstimmung befürworten.</p>	<p>Eine Vergrösserung der Fläche müsste an anderer Stelle flächengleich kompensiert werden. Eine Kantonsstrassenerschliessung wird im Rahmen der Gesamtrevision angestrebt. Die Abstimmung zur Gesamtrevision hat gesamthaft zu erfolgen.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten bzw. kein Handlungsbedarf</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
9	<p>Antrag:</p> <p>9.1 Im Sinne des allgemeinen Interesses sind wir bereit, einem Fussweg auf der Nordseite (gemäss Masterplan Roosweg) zuzustimmen, sofern das dafür benötigte Land, von allen Eigentümern zu gleichen Teilen beigesteuert wird. Die AZ soll basierend auf der jetzigen Grundstücksfläche bestehen bleiben.</p> <p>9.2 Die Erschliessungspflicht des Nachbargrundstücks (Parzelle Nr. 485) ist durch unser Land (Parzelle Nr. 49) nicht verhandelbar.</p> <p>9.3 Einbezug Fachplaner: Mitsprache der Gemeinde ab 1'000m² ist zu streichen, oder auf >1'500m² anzupassen.</p> <p>9.4 Die Definition der Bauzone «WR» (alt «W2») ist mit allen Details zu definieren.</p> <p>9.5 Bauten mit einem Flachdach, 2 Stockwerke mit Attika sind in WR zuzulassen (ohne Satteldach).</p> <p>9.6 Auf einen öffentlichen Quartierplatz ist zu verzichten. Wir sind nicht bereit, unser Land für einen öffentlichen Quartierplatz in die Planung einfließen zu lassen.</p> <p>9.7 Idee zu prüfen: Roosweg beruhigen durch Einführung einer Sackgasse</p>	<p>9.1 Die konstruktiven Vorschläge werden positiv zur Kenntnis genommen. Auf die Festlegung einer Erschliessungsplanpflicht und somit eines Fussweges wird in der BNO jedoch verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben. Eine spätere Umsetzung auf privatrechtlicher Basis bleibt möglich, setzt aber das Einverständnis der beteiligten Parteien voraus.</p> <p>9.2 Da über Parzelle Nr. 50 bereits ein Wegrecht besteht, wird auf die Erschliessungspflicht der Parzelle Nr. 485 verzichtet. In Koordination mit betroffenen Eigentümern können Alternativen im Zusammenhang mit der geplanten Fusswegverbindung geprüft werden.</p> <p>9.3 Am Grenzwert wird festgehalten. Hintergrund ist, dass grössere Bauprojekte (insbesondere von Investoren) über mehrere Parzellen hinweg höhere Qualitätsvorgaben einhalten sollen. Da jedoch in den Dorfzonen wie auch in der Wohnzone Roosweg Ost bereits klare Qualitätsvorgaben gelten, wird die Wohnzone Roosweg Ost ausgenommen.</p> <p>9.4 Unklar, welche Details zusätzlich zu regeln sind. Die Vorschriften sind in § 13 Abs. 4 BNO detailliert beschrieben.</p> <p>9.5 Dies ist mit dem aktuellen BNO-Entwurf möglich. Einzige Beschränkung ist die Fläche des Attikageschosses von 60 % auf 40 %.</p> <p>9.6 Der Masterplan Roosweg ist nicht grundeigentümergebunden, sondern dient als Grundlage für die Nutzungsplanung (vgl. auch Ziffer 2.2). Aufgrund der eingegangenen Rückmeldungen soll auf dem Roosweg kein Platz- oder Spielplatzraum mehr vorgeschrieben werden (§ 61 Abs. 2 BNO). Eine Teilumsetzung kann im Rahmen der künftigen Strassenraumgestaltung in Koordination mit der ansässigen Bevölkerung geprüft werden.</p> <p>9.7 Das Verkehrsregime wird auf Stufe Nutzungsplanung nicht angepasst. Im KGV ist eine Verkehrsberuhigung vorgesehen, wobei die konkrete Ausgestaltung bewusst offengelassen wird. Diese ist im konkreten Bauprojekt in Koordination mit den betroffenen Grundeigentümern zu klären.</p> <p>Vgl. auch Ziffer 2.3.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>9.1 Kein Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung</p> <p>9.2 Eintreten</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung BNO, Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, Planungsbericht 9.3 Teilweise eintreten <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung BNO, Planungsbericht 9.4 Nicht eintreten 9.5 Kein Handlungsbedarf 9.6 Eintreten; <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung Masterplan hinsichtlich Quartierplatz. ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht 9.7 Kein Handlungsbedarf auf Stufe Nutzungsplanung. In KGV bereits vorgesehen.
10	<p>Antrag: LEK: Wir sind mit sämtlichen Sachen nicht einverstanden: 10.1 Schutz Linde PN 373 10.2 Auf PN 378 sei kein Baum 10.3 Schutz Hecke Parzelle Birkenrain und Schutz 4 Bäume Sophie-Hügel 10.4 Kleinstrukturen bei Strommasten 10.5 Pflanzung von 6 Bäumen bei Horai 10.6 Teich falsch eingezeichnet 10.7 Bäume falsch eingezeichnet 10.8 Pflanzung von Baumkapellen Cholhufen / Bünt 10.9 Schutz drei Nussbäume auf Hofparzelle KLP 10.10 Hier sind wir auch nicht einverstanden und fordern eine genauere Erklärung für das Gebäude mit Substanzschutz wie auch für den Ensembleschutz auf unserer Hofparzelle.</p>	<p>10.1-10.9 Beim Plan, auf den im Antrag verwiesen wird, handelt es sich um das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK). Dieses ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern diene als Grundlage für die Nutzungsplanung. Entsprechend wird es auch nicht mehr überarbeitet, sondern ist, wo zweckmässig, in der Nutzungsplanung überführt (vgl. Ziffer 2.2). Es ist Aufgabe der Nutzungsplanung, identitätsstiftende und schützenswerte Naturobjekte zu schützen. Ohne entsprechende Vorschriften geht der Verlust der Hochstammbäume und Kleinstrukturen der letzten Jahre weiter.</p> <p>10.10 Das Gebäudeensemble auf Parzelle Nr. 38 mit Schlössli (Bauinventar-Nr. FRE920) befindet sich heute in der Ortsbildschutzzone und ist Teil des Ortsbildes Regionaler Bedeutung gemäss ISOS. Das Schlössli ist nach Ansicht der kantonalen Denkmalpflege schützenswert. Um die bestehenden Schutzvorschriften auch künftig zweckmässig umzusetzen, werden diese Bauten einer Ensembleschutzzone zugewiesen. In der Ensembleschutzzone sollen Charakter und Struktur inklusive Vorplätzen, Zufahrten und Gärten erhalten werden. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Gebäude mit Substanzschutz sind zusätzlich zu ihrer Struktur auch in ihrer Substanz geschützt und zu erhalten (Abbruchverbot, kommunaler Substanzschutz). Der Schutz umfasst die bauliche Struktur sowie die Fassadengestaltung. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>umgebaut werden. Parallel zur zweiten kantonalen Vorprüfung wird das Gespräch mit den Eingebenden gesucht.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>10.1 Nicht eintreten, die Linde ist aus landschaftlicher Sicht schützenswert. 10.2 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung (Baum in NuPla nicht geschützt)</p> <p>10.3 Teilweise eintreten. Auf den Schutz der Bäume wird verzichtet, die Hecke bleibt wie bereits heute geschützt. → Anpassung Kulturlandplan</p> <p>10.4 Kein Handlungsbedarf; in Nutzungsplanung nicht geschützt, keine Rechtswirkung 10.5 Kein Handlungsbedarf; in Nutzungsplanung nicht geschützt; keine Rechtswirkung 10.6 Kein Handlungsbedarf; in Nutzungsplanung nicht geschützt, keine Rechtswirkung 10.7 Kein Handlungsbedarf; in Nutzungsplanung nicht geschützt, keine Rechtswirkung 10.8 Kein Handlungsbedarf; in Nutzungsplanung nicht geschützt, keine Rechtswirkung 10.9 Nicht eintreten, die Bäume sind aus landschaftlicher Sicht schützenswert 10.10 Nicht eintreten</p>
11	<p>Antrag:</p> <p>11.1 Die Planung auf dem Grundstück Roosweg 13 (Grundbuch/Grundstück-Nr. 49) mit dem Fussweg (Nord und/oder Süd), zusammen mit dem Quartierplatz wurde mit uns als Eigentümer nicht abgesprochen. Diese Planungen sind weder gewünscht noch akzeptiert, und sollen aus dem Masterplan entfernt werden. 11.2 Eine Erschliessungspflicht des Nachbargrundstücks Ost via unser Grundstück ist nicht verhandelbar.</p>	<p>11.1 Auf die Festlegung einer Erschliessungsplanpflicht und somit eines Fussweges wird in der BNO verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben. Vgl. Beantwortung 9.6. 11.2 vgl. Beantwortung 9.2 11.3 vgl. Beantwortung 9.3 11.4 vgl. Beantwortung 9.4 11.5 vgl. Beantwortung 9.5 Bemerkung: Es entspricht der kantonalen Praxis, die Mitwirkung mit der Bevölkerung erst dann durchzuführen, wenn die wichtigsten übergeordneten Grundlagen mit dem Kanton geklärt wurden. Das in Freienwil gewählte</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>11.3 Die Mitsprache eines Fachplaners der Gemeinde ab 1'000m² ist zu streichen, oder ab >3'000m² anzupassen. 11.4 entspricht Antrag Nr. 9.4 11.5 entspricht Antrag Nr. 9.5 Bemerkung: Das Mitwirkungsverfahren erst zu starten nachdem auf Seiten Gemeinderat und Planern bereits Vorentscheide getroffen wurden war falsch.</p>	<p>Mitwirkungsverfahren mit Infoveranstaltung, Begehungen und Ausstellung geht weit über die Pflicht hinaus und sorgt für eine frühzeitige Abstimmung der Planung.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 11.1 Eintreten; ➔ Anpassung Nupla gemäss Ziffer 2.3 oben. vgl. Beantwortung 9.611.2 vgl. Beantwortung 9.2 11.3 vgl. Beantwortung 9.3 11.4 vgl. Beantwortung 9.4 11.5 vgl. Beantwortung 9.5</p>
12	<p>Antrag: Das Gebäude auf der Liegenschaft Dorfstrasse 7 soll nicht in den kommunalen Substanzschutz oder als Schützenswertes Objekt aufgenommen werden.</p>	<p>Das Gebäude FRE915 wird im kantonalen Bauinventar als schützenswert erachtet. Im konkreten Fall ist ein angemessener Umbau im Wohnteil aufgrund des eingegrabenen Erdgeschosses und sehr niedriger Decken tatsächlich nicht möglich bzw. verhältnismässig. Beim Scheunenteil hingegen ist ein angemessener Umbau bzw. ein Ausbau zu Wohnungen grundsätzlich möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten. Der Wohnteil wird nicht als Substanzschutzobjekt festgelegt, der Scheunenteil jedoch schon. ➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan BZP, BNO, Planungsbericht</p>
13	<p>Antrag: 13.1 Die Bauzonengrenze auf den Parzellen 85 (xxxx), 482 (xxxx) und 628 (xxxx) sei beim aktuell gültigen Verlauf zu belassen. 13.2 Die Gartenmauer entlang der Dorfstrasse, im südwestlichen Teil der Parzelle 85, sei auf dem Ergänzungsplan Ortskern im Ganzen als geschützt einzutragen. 13.3 Der Schutz der Fortsetzung dieser Mauer auf Parzelle 84 (xxxx) sei südlich um 3 Meter einzukürzen. Bei der Baulinie sei die nördlich angebaute Garage zu berücksichtigen.</p>	<p>13.1 Die Umzonung wurde, planerisch nachvollziehbar, auf Antrag der Eingebenden erstellt, die Änderung kann entsprechend wieder rückgängig gemacht werden. Die Änderung Nr. 8 wird in Rücksprache mit der Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 81, 82, 83, 482, 489 und 628 aufgehoben (vgl. Eingabe Nr. 5). 13.2 Die Mauer wurde, planerisch nachvollziehbar, auf Antrag der Eingebenden zur Gewährleistung der Erschliessung unterbrochen, die Änderung kann entsprechend wieder rückgängig gemacht werden. 13.3 Die Mauer wird im Ergänzungsplan um 3 Meter eingekürzt, um die Zufahrt weiterhin zu ermöglichen. Bestehende Kleinbauten ausserhalb der Baulinien können durchaus auch für das Ortsbild charakteristisch sein. Auch</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>neue Nebenbauten, welche sich gut ins Ortsbild einfügen, sollen gerade giebelseitig nicht ausgeschlossen werden. Daher wird die Bestimmung so angepasst, dass die Baulinien nur für die «Hauptbauten» gelten. Zudem ist § 22 so zu formulieren, dass Hauptbauten auf die Baulinie gesetzt werden müssen, aber die Baulinie nicht voll ausgenutzt werden muss. § 22 BNO wird wie folgt angepasst: <i>Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Baulinien gelten als Pflichtbaulinien und bestimmen die Lage der <u>Hauptbauten</u>. Die Fassade ist auf der ganzen Länge des Gebäudes, nicht aber auf der ganzen Länge des Baubereiches, auf die Pflichtbaulinie zu setzen. <u>Geringfügige Abweichungen können vorbehältlich § 15 Abs. 2-4 bewilligt werden, wenn ein ortsbaulich besseres Ergebnis erreicht wird oder diese im Interesse der <u>Verkehrssicherheit, der Wohnhygiene, einer optimierten Erschliessung oder der Landwirtschaft liegt.</u></u></i> Mit der neuen Formulierung sind seitliche Abweichungen durch die Setzung der Gebäude möglich, bspw. um eine optimale Erschliessung zu gewährleisten. Vorspringende / rückspringende Abweichungen sollen jedoch nur in wenigen Ausnahmefällen möglich sein. § 15 Abs. 4 und 5 sowie § 16 Abs. 2 BNO werden bereinigt; bei einem Abbruch gelten die Baulinien.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 13.1 Vgl. Eingabe Nr. 5 13.2 Eintreten ➔ Anpassung Ergänzungsplan 13.3 Eintreten ➔ Anpassung Ergänzungsplan, BNO und Planungsbericht</p>
14	<p>Antrag: 14.1 § 12 Abs. 4 BNO wird ergänzt durch einen Vermerk, dass dreigeschossige Bauten am Hang möglich sind oder dass die Geschossigkeit bergseitig bestimmt wird. 14.2 § 14 BNO wird angepasst, damit in der zweiten Bautiefe am Hang Ausnahmen von der Satteldachpflicht möglich sind.</p>	<p>14.1 Auch heute weisen die meisten Gebäude lediglich 2 Vollgeschosse auf. Eine pauschale Zulassung von drei Vollgeschossen würde das bestehende Erscheinungsbild beeinträchtigen. Mit der gewählten BNO-Vorschrift soll jedoch die Möglichkeit gegeben werden, bei guter Einpassung ein drittes Vollgeschoss zu ermöglichen. Auch heute besteht kein Anrecht auf drei Vollgeschosse. Bauten am Hang kommen dazu grundsätzlich in Frage, eine Bewilligung ist jedoch abhängig vom konkreten Baugesuch. Vgl. Ziffer 2.1.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>14.2. Die Zulassung von Flachdächern wurde allgemein kontrovers diskutiert. Eine Lockerung in der Dorfzone wäre daher wenig verständlich und würde das angrenzende Ortsbild stark beeinflussen. Im Sinne einer gewissen Flexibilisierung soll § 14 Abs. 8 jedoch wie folgt angepasst werden: Zugelassene Dachformen für Gebäude sind Satteldächer [...]. Bei Klein- und Anbauten <u>so wie bei ortsbaulich besseren Lösungen können</u> bei guter Einpassung ins Ortsbild <u>Ausnahmen</u> von dieser Vorschrift <u>bewilligt</u> werden.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 14.1 Nicht Eintreten 14.2 Nicht eintreten</p>
15	<p>Antrag: 15.1 Aufhebung Gesamthöhe für Wohnzone Roosweg Ost/ Aufhebung spezielle Vorschrift Neigung Satteldach 20° für Wohnzone Roosweg Ost (§ 13 neue BNO) 15.2 Anpassung Vorgabe Gutachten bei Bauprojekten ab 1'000 m² (§ 8 neue BNO) wie folgt: Bei einem Bauprojekt, welches über mehrere Parzellen geht oder aufgrund einer Parzellenzusammenlegung über die neu entstandene, grosse Parzelle geplant wird, ist ein unabhängiges Gutachten vorzulegen. Solange ein Bauprojekt innerhalb einer heute bestehenden Parzelle geplant wird, ist unabhängig von der Grösse dieser Parzelle kein solches Gutachten nötig. 15.3 Ergänzung Formulierung «wuchtige Mauer» gem. Masterplan Roosweg Ost 15.4 Verzicht auf neue Fusswegverbindung Roosweg gem. Masterplan Roosweg Ost 15.5 Verzicht auf fixe Vorgabe Pflanzung Hochstammbäumen entlang des Rooswegs</p>	<p>15.1 Die Festlegung der Gesamthöhe gewährleistet die Einpassung in das ortsübliche Erscheinungsbild und ermöglicht den Bau zweier Vollgeschosse. Eine Aufhebung würde die praktische Anwendung der Einpassungsvorschriften im Einzelfall erschweren. Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen entsprechen einem Kompromiss aus bisherigen Diskussionen mit der Bevölkerung (Aufhebung vs. Reduktion Gesamthöhe). Der geringere Neigungswinkel bei Satteldächern wie auch die Festlegung der Gesamthöhe sind bewusst so gewählt, um eine zu wuchtige Wirkung der Dächer zu vermeiden. 15.2 Mit der Formulierung gemäss BNO-Entwurf wird dasselbe Ziel verfolgt. Jedoch können die Parzellenverhältnisse im Rahmen einer Planungsperiode ändern, weshalb eine Grössenbeschränkung konkret formuliert wird. Vgl. auch Beantwortung Nr. 9.3. 15.3 Der Masterplan Roosweg ist nicht grundeigentümergebunden, sondern dient als Grundlage für die Nutzungsplanung. Die Gestaltung von Stützmauern ist im BNO-Entwurf in § 60 Abs. 2 geregelt (Stützmauern sind hochwertig zu gestalten. Ab einer Höhe von 1.2 m sind sie zu begrünen.). 15.4 Auf einen Fussweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben). 15.5 Die Vorschrift ist bewusst so gewählt, dass die Lage der Hochstammbäume flexibel gewählt werden kann. Es ist lediglich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Verhältnis zur Weglänge angegeben.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 15.1 Nicht eintreten.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>15.2 Teilweise eintreten, vgl. auch Beantwortung Nr. 9.3. 15.3 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung. 15.4 Eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben). 15.5 Nicht eintreten.</p>
16	<p>Antrag: 16.1 Betrifft §§ 14 und 16 BNO. Es besteht kaum schützenswerte Baukultur, welche eine 2. Dorfzone rechtfertigen würde. Die Funktionalität, Erschliessbarkeit, zeitgemässe Projektierung soll auch genügend Gewicht erhalten. 16.2 Die öBA-Zone ist begrenzt und die Gemeinde als Vorbildfunktion zum verdichteten Bauen sollte sich hier auch selber Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Bauland geben. So sollte festgeschrieben werden, dass Neubauten in die Höhe erweiterungsfähig sein müssen. 16.3 In der BNO-Akten vermisste ich den überarbeitete kommunalen Verkehrsrichtplan.</p>	<p>16.1 Ziel der Dorfzone 2 Entwicklung ist es genau, eine bauliche Erneuerung unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsbildqualitäten zu ermöglichen. Auf ein Erhaltungsgebot der Gebäude wird bewusst verzichtet. Durch den Verzicht auf eine Ausnutzungsziffer wird gegenüber heute eine zeitgemässe Projektierung möglich. 16.2 Die Vorschrift für eine Erweiterbarkeit in der Höhe hätte grosse Mehrkosten zur Folge und ist nur schwierig umsetzbar. Die Gemeinde strebt jedoch an, die Bauten langfristig so zu planen, dass sie den künftigen Anforderungen genügen. 16.3 Der Kommunale Gesamtplan Verkehr befindet sich in Erarbeitung. Ein Beschluss Ende Jahr ist aufgrund des vorgeschriebenen formellen Verfahrens zeitlich kaum umsetzbar.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 16.1 Nicht eintreten 16.2 Nicht eintreten 16.3 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung</p>
17	<p>Antrag: 17.1 Die sorgfältige Ausarbeitung der Festlegungen im Bereich der Dorfzonen 1 und 2 wird generell als wertvoll betrachtet. § 14 Abs. 12 ist unverständlich (Die Hauptzugänge der Bauten sind auf die Strasse auszurichten. Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich sind zu gewährleisten.), da weder historisch generell so vorhanden noch bei jeder Gebäudeausrichtung gleich sinnvoll, noch von entscheidendem Vorteil fürs Dorfbild. Generell sollte der mehrfach verwendete Begriff «einsehbar» genauer definiert werden: woher bzw. von wem?</p>	<p>17.1 Absicht ist eine Aufwertung und Belebung des öffentlichen Strassenraums durch offene Durchsichten von der Strasse zu den Fassaden und umgekehrt, ohne abschottende Sichtschutzelemente. Dies wie auch die Ausrichtung der Hauszugänge zur Strasse hin sind historisch durchaus so vorhanden. § 14 Abs. 12 wird wie folgt angepasst: «Hauptzugänge sind <u>in der Regel</u> auf die Strasse auszurichten. Die Sichtbezüge zwischen dem öffentlichen Raum (Strassenraum) und dem privaten Bereich sind <u>angemessen</u> zu gewährleisten.» So sind Ausnahmen möglich, insbesondere zur Berücksichtigung der Privatsphäre und weil es Fälle gibt, wo ein rückwärtiger Sitzplatz möglich ist. Ergänzung «<u>strassenseitig</u> einsehbar» unter § 14 Abs. 9 BNO. 17.2 Zustimmung und Kenntnisnahme. Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer wird kein durchgängiger Fussweg mehr</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>17.2 Die angedachte öffentliche Fusswegverbindung im Areal Vogtwiese wird sehr begrüsst. Der Gestaltungsplan ist ein bewährtes und sinnvolles Verfahren und beinhaltet auch monetäre Vorteile für die Grundeigentümer.</p> <p>17.3 Eine zentrale öffentliche Fusswegverbindung durch das Roos dient der Vernetzung des östlichen Dorfteils mit dem Ortszentrum. Kurze und sichere Fusswege fördern den Fussverkehr im Allgemeinen und die Selbständigkeit der schwächsten, jüngsten und ältesten Verkehrsteilnehmer im Speziellen.</p> <p>17.4 Die Vorgaben zur städtebaulichen Körnung in der Wohnzone Roosweg Ost und das Beschränken der Dachneigung auf etwa 20° werden begrüsst. Jedoch sind die neuen Gesamthöhen und insbesondere die Satteldachlösung für eine gute Besonnung von grossem Nachteil. Daher sollte die Ausrichtung der Baukörper noch einmal eingehend überprüft werden (z. B. Nord-Süd-Ausrichtung). Andererseits sollten die enormen Gesamthöhen mindestens auf die gleichen Masse reduziert werden wie in der Einfamilienhauszone (7.5m bei Flachdächern und 9.5m bei Satteldächern). Auch damit sind 2 Vollgeschosse realisierbar.</p> <p>17.5 Das Umlegen der Arbeitszone in einen separat zu erschliessenden Baubereich wäre für das Ortsbild sicher kein Pluspunkt. Eine direkte Erschliessung ab Bergstrasse ist zu priorisieren. Damit kann die optische Präsenz der Arbeitszone heruntergespielt und kaschiert werden. Andererseits wäre ein publikumsnahes Gewerbe am Wegnetz des Dorfes direkt angeschlossen. Lärmintensives Gewerbe (Schrotthandel o. ä.) sollte in Freienwil sowieso ausgeschlossen werden.</p> <p>17.6 Die unabhängige und fachlich einwandfreie Begutachtung grösserer Bauvorhaben wird sehr begrüsst.</p> <p>17.7 §52 Abs. 1: Balkonfläche für (Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern) (Text anpassen, da unvollständig)</p>	<p>vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage ist jedoch für die Nutzen der Parkplätze von der Dorfstrasse her zu gewährleisten. Vgl. Ziffer 2.4.</p> <p>17.3 Zustimmung und Kenntnisnahme. Auf einen Fussweg wird jedoch verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben).</p> <p>17.4 Die vorgesehene West-Ost-Ausrichtung der Bauten beruht auf der bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem verbessert sich die Eingliederung in die Umgebung aufgrund der vorherrschenden Hanglage. Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen entsprechen einem Kompromiss aus bisherigen Diskussionen mit der Bevölkerung (Aufhebung vs. Reduktion Gesamthöhe).</p> <p>17.5 Gemäss Umfrage im Rahmen der KGV-Mitwirkung soll die Arbeitszone wie vorgesehen verlagert werden. Der Direktanschluss ab Kantonsstrasse wird insbesondere zur Schonung der angrenzenden Wohngebiete angestrebt. Lärmintensives Gewerbe soll nicht zugelassen werden. Es sind klare Vorgaben zur Einpassung einzuhalten.</p> <p>17.6 Zustimmung und Kenntnisnahme</p> <p>17.7 Unvollständigkeit nicht nachvollziehbar, Auflistung ist stichwortartig</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat</p> <p>17.1 Teilweise eintreten. ➔ Anpassung BNO, Planungsbericht</p> <p>17.2 Umsetzung gemäss Ziffer 2.4.</p> <p>17.3 Nicht eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben)</p> <p>17.4 Nicht eintreten.</p> <p>17.5 Nicht eintreten</p> <p>17.6 Kein Handlungsbedarf</p> <p>17.7 Kein Handlungsbedarf</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
18	<p>Antrag: An der Fusswegverbindung durch das Vogt-Areal ist trotz Widerstände unbedingt festzuhalten. Abgeschottete Quartiere wie das xxxx Mehrfamilienhaus sollten nicht bewilligt werden.</p>	<p>Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer wird kein durchgängiger Fussweg mehr vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage ist jedoch für die Nutzenden der Parkplätze von der Dorfstrasse her zu gewährleisten.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten</p>
19	<p>Antrag: Auf die Erhaltung eines «Durchblick Landschaft» nordöstlich von Dorfstrasse 15 soll verzichtet werden. Im Masterplan Ortskern Freienwil soll der entsprechende Pfeil entfernt werden. Die qualitativ hochstehende Gestaltung des Raumes nordöstlich von Dorfstrasse 15 ist mit den BNO-Vorgaben sowieso gesichert.</p>	<p>Zustimmung. Es kann wirklich in Frage gestellt werden, ob die Bezeichnung "Durchsicht Landschaft" korrekt ist an dieser Stelle. Es ist eher eine «Durchsicht» im Allgemeinen. Diese ist mit dem Substanzschutz und der Baulinie bei der nächsten Parzelle sowie dem geschützten Einzelbaum sichergestellt. Der Masterplan Ortskern ist nicht grundeigentümergebunden, sondern dient als Grundlage für die Nutzungsplanung. Er wurde in der BNO unter § 14 Abs. 11 mit der allgemeinen Formulierung «Durchsichten in die angrenzende Landschaft sind zu gewährleisten.» umgesetzt, ohne jedoch konkrete räumliche Vorgaben wie im Masterplan. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugesuchs.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung → Anpassung Masterplan</p>
20	<p>Antrag: 20.1 Die für die Dorfzone 2 Entwicklung geltenden Vorgaben müssen so gestaltet sein, so dass sie eine Entwicklung auch zulassen. Sie sind aktuell in den entscheidenden Bereichen zu restriktiv. 20.2 Auf Parzelle 104 sind heute 3 Vollgeschosse möglich, neu 2. Der Gemeinderat kann zwar maximal 3 Vollgeschosse bewilligen, wenn solch wichtige Fragen in die Kompetenz des Gemeinderates gelegt werden, leidet darunter jedoch die Planungssicherheit. 20.3 Der Sinn der bedingten Gestaltungsplanpflicht Vogtwiese ist uns nicht klar. 20.4 Die vorgesehene Fussgängerverbindung ist wertmindernd, künftige Abfälle werden als problematisch angesehen.</p>	<p>20.1 Ziel der Dorfzone 2 Entwicklung ist es genau, eine bauliche Erneuerung unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsbildqualitäten zu ermöglichen. Auf ein Erhaltungsgebot der Gebäude wird bewusst verzichtet und eine zeitgemässe Nutzung ermöglicht. Durch den Verzicht auf eine Ausnutzungsziffer wird gegenüber heute eine Verdichtung möglich.</p> <p>20.2 Auch gemäss rechtskräftiger BNO sind drei Vollgeschosse nur «nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild» möglich. Daran ändert sich nichts, drei Vollgeschosse können auch mit dem neuen BNO-Entwurf bewilligt werden, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird.</p> <p>20.3 Die bedingte Gestaltungsplanpflicht bezweckt eine aufeinander abgestimmte, zukunftstaugliche Wohnraumentwicklung. Dabei sind parzellenübergreifende Aspekte aus öffentlicher als auch privater Sicht essenziell</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>(bspw. Parkierung, Durchwegung). Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Erschliessung der Bauzonen zu gewährleisten. Dies ist nur mittels Sondernutzungsplan möglich.</p> <p>20.4 Die öffentliche Fusswegverbindung sollte einer optimalen und sicheren Vernetzung für die Dorfbevölkerung und insbesondere die schwachen Verkehrsteilnehmer dienen. Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer wird kein durchgängiger Fussweg mehr vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage ist jedoch für die Nutzenden der Parkplätze von der Dorfstrasse her zu gewährleisten.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 20.1 Nicht eintreten 20.2 Nicht eintreten 20.3 Nicht eintreten 20.4 Eintreten, vgl. Beantwortung 17.2, Umsetzung gemäss Ziffer 2.4.</p>
21	Aufgrund des Umfangs der Mitwirkungseingabe wird diese unter Ziffer 4 behandelt.	
22	<p>Antrag: Die Nutzung einer Arbeitszone in Freienwil würden wir sehr begrüssen. Wünschenswert ist aus unserer Sicht, dass eine Bedürfnisabklärung beim Gewerbe erhoben wird und die Bedürfnisse aller Interessenten gleichermaßen berücksichtigt werden. Als wichtig erachten wir, dass die Arbeitszone unbedingt von der Kantonsstrasse her angefahren wird. Die Anwohner wären mit dieser Variante bestmöglich vor Verkehrs- und Lärmemissionen geschützt. Zusätzlich finden wir sehr wichtig, dass das Areal, möglichst optimal ausgenutzt werden kann und nur die absolut nötige Fläche als Umschlags- und Verkehrsfläche eingeplant wird.</p>	<p>Zustimmung. Eine Bedürfnisabklärung soll ausserhalb des Nutzungsverfahrens durchgeführt werden, da deren Resultat, im Falle einer grösseren Nachfrage, nicht zu grösserer Gewerbezonefläche führen kann (fehlendes Siedlungsgebiet). Dies ist abhängig von der Beurteilung des Kantons.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Behandlung ausserhalb der Nutzungsplanung. Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung</p>
23	<p>Antrag: 23.1 Im Vorschlag zur neuen BNO gibt sich der Gemeinderat sehr viel Entscheidungsfreiraum. Darunter leidet die Planungssicherheit für die Bauherren. 23.2 In den Gebäuden in den Zonen D1 und D2 müssen auch mit der neuen BNO neuzeitliche Wohnformen möglich sein. Das heisst, Ausbauarbeiten, vor allem Dachausbauten und</p>	<p>23.1 Die Zonenvorschriften müssen entsprechend dem Zonenzweck ausgestaltet sein. Im Dorfbau mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild sind starre, nicht auf die spezifische Situation anwendbare Vorgaben nicht zielführend. Der Zonenzweck in Dorfbau soll in erster Linie durch eine entsprechende Ausgestaltung des Verfahrens (bspw. Beratung, Begutachtung, usw.) sichergestellt werden. Um einer allfälligen Willkür entgegenzuwirken, werden unabhängige Fachpersonen beigezogen.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>Dachaufbauten müssen möglich und unterstützt werden. Die Rahmenbedingungen sollen die natürliche Belichtung der Dachräume durch geeignete Dachaufbauten und Dachflächenfenster ermöglichen.</p> <p>23.3 Neuerungen und Weiterentwicklungen an den Gebäuden in der Dorfzone 1 müssen weiterhin möglich sein. Der vorliegende Entwurf der BNO ist für die Dorfzonen zu restriktiv.</p> <p>23.4 Die Verkehrssicherheit entlang der Dorfstrasse muss verbessert werden. Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist konsequenter zu überprüfen. Der Rechtsvortritt muss offensichtlich und konsequent gekennzeichnet werden.</p> <p>23.5 Mit der Einführung einer bedingten Gestaltungsplanpflicht für den Perimeter «Vogtwiese» versucht der Gemeinderat seine Einflussnahme auf das Gebiet zu vergrössern. Es wird in erpresserischer Art versucht, die Lösung für die Zufahrten zu den einzelnen Parzellen den Parzelleneigentümern zu übertragen.</p> <p>23.6 Die Einführung des bedingten Gestaltungsplans ist völlig überflüssig. Mit der weit fortgeschrittenen geplanten Überbauung auf der Parzelle 102 ist der überwiegende Teil des Perimeters auf lange Zeit hinweg definiert. Der verbleibende minimale Gestaltungsraum rechtfertigt eine Gestaltungsplanpflicht in keiner Weise.</p> <p>23.7 Der bedingte Gestaltungsplan sieht einen Zusammenschluss der zukünftigen Tiefgaragen auf den Parzellen 102, 103, 104 und 616 vor. Bis auf die Parzelle 102 sind alle Parzellen bereits überbaut. Ein gemeinschaftliches Überbauungsprojekt liegt nicht vor und ist auch in Zukunft wenig realistisch. Für die Erschliessung der Parzellen muss ein etappiertes Vorgehen möglich sein. Dies wiederum bedeutet, dass der Zugang zur Parzelle 616 und ggf. zur Parzelle 103 von der Dorfstrasse aus erfolgen muss. Es ist sinnvoller, die Parzelle 616 von der Dorfstrasse zu erschliessen.</p> <p>23.8 Gegen die Fussgängerverbindung im Areal Vogtwiese wehren wir uns entschieden. Die Fussgängerverbindung vom</p>	<p>23.2 In den Dorfzonen ist ein Kompromiss aus Ortsbildschutz und Entwicklungsmöglichkeit anzustreben. Die Vorschriften zu den Dachaufbauten dienen dazu, die bestehenden traditionellen Dachaufbauten weiterzuführen. Gleichzeitig ist mit den gewählten BNO-Vorschriften ein Ausbau der Dachflächen zu Wohnräumen möglich. Um in der Dorfzone 2 eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, wird der Absatz zu Dachflächenfenstern vom § über beide Dorfzonen zum § zur Dorfzone 1 Erhalt verschoben. In der Dorfzone 1 Erhalt soll zudem ein Abbruch möglich sein, wenn der Erhalt der Substanz unzumutbar ist (statt wie bisher der Aufwand für die Erhaltung der Substanz). Die Änderung soll ermöglichen, dass unter Umständen auch abgebrochen werden kann, wenn der Erhalt der Substanz keinen zeitgemässen Wohnraum zu vertretbaren Kosten erlaubt.</p> <p>23.3 Vgl. Beantwortung 23.2. Neuerungen und Weiterentwicklungen sind weiterhin möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt.</p> <p>23.4 Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden entsprechende Zielvorgaben gemacht. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann darauf keinen Einfluss genommen werden.</p> <p>23.5 Die Erschliessung des Baulandes ist durch die Gemeinde u.a. mittels Sondernutzungsplanungen umzusetzen. Wird eine parzellenübergreifend koordinierte Erschliessung angestrebt, ist dies mit geeigneten Verfahren sicherzustellen. Wird dies ausserhalb eines Gestaltungsplans erreicht, lässt die bedingte Gestaltungsplanpflicht dies zu. Die parzellenübergreifend koordinierte Erschliessung und insbesondere die Direkterschliessung ab Kantonsstrasse führt zu einem Mehrwert sowohl für das Areal wie auch die Liegenschaften der Dorfstrasse.</p> <p>23.6 vgl. Beantwortung 23.5</p> <p>23.7 Ein etappierbares Vorgehen ist möglich und vorgesehen. Aus diesem Grund ist die Parkieranlage künftig zu erweitern. Eine gemeinsame Erschliessung ist rationell und zweckmässig. Auf Parzelle Nr. 616 soll ein Anschluss von der Dorfstrasse her möglich sein, sofern zum Zeitpunkt des Baugesuchs auf der Parzelle Nr. 617 oder der Parzelle Nr. 103 noch kein Bauprojekt vorliegt. Die Vorgaben zur bedingten Gestaltungsplanpflicht werden wie folgt ergänzt: <i>Die Parzelle Nr. 616 kann nur über die Dorfstrasse erschlossen</i></p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>Roosweg zur Schulstrasse erfolgt mittels eines Fussweges durch die Überbauung Schwärzi (Weiherdorf). Diese Fussgängerverbindung ist im kommunalen Überbauungsplan Schwärzi festgehalten, jedoch nicht mittels Dienstbarkeiten gesichert. Die Fussgängerverbindung soll zur Entlastung des Knotens «Mitte» beitragen und dient dem Zugang zur Parkierungsanlage. Diese Begründung ist nicht stichhaltig</p> <p>23.9 Mit der undisziplinierten Verkehrssituation auf der Dorfstrasse sind wir sehr gefordert (Kontrolle der Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit / Entschärfung der gefährlichen Situation mit dem Rechtsvortritt).</p>	<p><i>werden, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe noch kein Bauprojekt auf der Parzelle Nr. 617 oder der Parzelle Nr. 103 vorliegt. Vgl. Ziffer 2.4.</i></p> <p>23.8 Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer wird kein durchgängiger Fussweg mehr vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage ist jedoch für die Nutzenden der Parkplätze von der Dorfstrasse her zu gewährleisten. Auf eine Aufhebung des Überbauungsplans Schwärzi wird vorerst verzichtet. Ein Grundbucheintrag wird geprüft. Die entsprechende Wegverbindung wird im Planungsbericht ergänzt. Vgl. Ziffer 2.4.</p> <p>23.9 Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden Zielvorgaben zur Einhaltung der Geschwindigkeit gemacht. Der Fussweg durch das Gebiet Vogtwiese sollte unter anderem genau dazu dienen, diese gefährliche Situation zu entschärfen.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>23.1 Nicht eintreten 23.2 Nicht eintreten 23.3 Nicht eintreten 23.4 Nicht eintreten, Regelung in KGV 23.5 Nicht eintreten 23.6 Nicht eintreten 23.7 Teilweise eintreten, vgl. Ziffer 2.4. 23.8 Eintreten</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Anpassung Bericht zur Aufhebung der Sondernutzungspläne ➔ Anpassung Planungsbericht ➔ Prüfung Grundbucheintrag (ausserhalb Nutzungsplanungsverfahren) <p>23.9 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
24	<p>Antrag: 24.1 Der Hauptzugang des Wohnhauses auf Parzelle Nr. 82 erfolgt über einen gekiesten Weg über die Landwirtschaftszone. Bei der Eingabe an das BVU unterstützte dies der Gemeinderat mit einem Begleitschreiben, dass bei der nächsten BNO Revision eine Einzonung angestrebt wird, zu Lasten eines anderen Gebietes. Ein Versuch (2017) meine Hinterhofzufahrt über die in der Bauzone liegende Parzelle 81 zu erschliessen, schlug fehl. Die Einzonung von diesen Hinterhofzufahrt würde mir sehr dienen und könnte eventuell später auch meine Bauparzelle erschliessen. Der Anschlussstreifen an die Bergstrasse mit dem Überfahradius über die Parzelle 82 misst ca 140 m/2. Ich wäre auch bereit einen Streifen Bauland meiner noch unüberbauten Parzelle 82 daranzugeben oder umzutauschen. 24.2 Einsprache: Gegen die Unterstellung meiner Scheune an der Dorfstrasse 29/31 (Vers. Nr. 4a) und die angebaute Scheune 4b in den kommunalen Schutz «Gebäude mit Substanzschutz», insbesondere aufgrund vieler baulicher Veränderungen und schlechter Substanz.</p>	<p>24.1. Eine flächengleiche Kompensation hätte eine weniger kompakte Bauzonenabgrenzung zur Folge (analog bisher angedachte Erschliessung PN 482/628). Zudem hätte eine rückwärtige Erschliessung gemäss Eingabe einen übermässigen Flächenverbrauch zur Folge. Die notwendige Kompensation der Bauzone würde die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 82 stark einschränken (vgl. Skizze rechts). Vgl. Eingabe Nr. 5. 24.2 Vgl. Antrag 1. Die Scheune FRE917 wird im kantonalen Bauinventar als schützenswert erachtet. Ein angemessener Umbau bzw. Ausbau zu Wohnungen ist grundsätzlich auch mit dem vorgesehenen Substanzschutz architektonisch möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 24.1 Nicht eintreten 24.2 Nicht eintreten</p>
25	<p>Bemerkung: Die Mitwirkungseingabe entspricht zu weiten Teilen der ausführlicheren Eingabe Nr. 27; u. a. ebenfalls von der Einwendenden. Entsprechend wird auf diese verwiesen. Antrag: 25.1 Verzicht auf Vorgaben Verwendungszweck Wohnen 25.2 Zufahrt Parzelle Nr. 616 über Dorfstrasse 25.3 Nachdem die Erschliessung von Bauparzellen eine Aufgabe der Gemeinde darstellt, würden diese Erschliessungskosten bei der Gemeinde anfallen. 25.4 Verzicht auf Fusswegverbindung Vogtwiese 25.5 Fussweg ÜP Schwärzi durchsetzen 25.6 Dachausbauten für zeitgemässe Wohnungen zulassen</p>	<p>25.1 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, G1 25.2 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, K4 und V6 25.3 Die Erstellung von Grundstückszufahrten ist Sache der Eigentümer. Die Gemeinde hat die übergeordnete, parzellenübergreifende Erschliessung sicherzustellen. Aus diesem Grund soll eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Vgl. auch Beantwortung Eingabe Nr. 27, V3 25.4 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, K1 und Z1 25.5 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, K1 und S 25.6 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, G4</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 25.1, 25.2, 25.4, 25.5, 25.6 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27</p>



Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
26	<p>Antrag: 26.1 Kein öffentlicher Spielplatz am Roosweg, da Roosweg eng und unübersichtlich ist. Sichtzonen sollen eingehalten werden. 26.2 Öffentlicher Spielplatz oder Pumptrack-Bahn in der Nähe des Sportplatzes prüfen. Keine Spielstrasse im Roosweg 26.3 Kein Fussweg vom "Im Roos" in den "Roosweg".</p>	<p>25.3 Nicht eintreten</p> <p>26.1 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 9.6, vgl. auch Ziffer 2.3. 26.2 Verzicht auf Vorschrift Spielstrasse. Der Strassenraum Roosweg wird mittelfristig verkehrsberuhigt gestaltet. Dazu sind verschiedene Möglichkeiten in Koordination mit den betroffenen Grundeigentümern zu prüfen. Ein öffentlicher Spielplatz beim Sportplatz soll mit der Umzonung der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ermöglicht werden. Die Art und Weise der Ausgestaltung ist Sache von nachgelagerten Verfahren ausserhalb der Nutzungsplanung. 26.3 Auf einen Fussweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben).</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 26.1 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 9.6 26.2 Eintreten, vgl. Ziffer 2.3 oben 26.3 Eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben).</p>
27	Aufgrund des Umfangs der Mitwirkungseingabe wird diese unter Ziffern 5 und 6 behandelt.	
28	<p>Antrag: 28.1 Auf eine allfällig geplante Freilegung des Maasbachs bei unseren Parzellen soll verzichtet werden. Der Besitzstand soll gewahrt bleiben. 28.2 § 41 Abs. 1 BNO: Wort «Parkfelder» streichen. §20 Abs. 2 BauV schreibt einen Mindestgrenzabstand von 0.5m für Parkfelder vor. 28.3 Der Spielbereich auf unseren Liegenschaften 12d (Pz. 578) und 14a (Pz 579) soll kein öffentlicher Quartierplatz oder ein Teil davon werden. Unser privater Spielbereich sei von Plänen bezüglich Roosweg Ost zu entfernen. 28.4 §61 Abs. 2 betr. Strassenraumgestaltung Roosweg sei komplett zu streichen. Eine Begegnungszone ist unnötig. 28.5 falls 28.4 nicht umgesetzt wird: § 61 Abs. 2 ergänzen: "Die Bestimmungen unter Abs. 2 gelten nur für die östlich angrenzenden Parzellen. Im Roosweg selbst werden keine Bäume gepflanzt". Es soll eindeutig beschrieben werden, dass unsere</p>	<p>28.1 Die Festlegung einer Gewässerraumzone verursacht keine Freilegung der Dolung. 28.2 Zustimmung. Vorschlag Anpassung § 41 Abs. 1 BNO: Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern <u>und</u> Böschungen und Parkfelder 0.60 m. 28.3 Der Spielbereich auf den Parzellen Nrn. 578 und 579 ist in § 19 des rechtskräftigen Gestaltungsplans Roosweg vom 4. Juli 2000 vorgeschrieben, jedoch entgegen der Fusswegverbindung nicht als öffentlich definiert. Der Masterplan nimmt diesen Spielbereich lediglich auf, da umliegende Nutzungen im Sinne eines Betrachtungsperimeters beizuziehen sind. Der Masterplan Roosweg ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern diene als Grundlage für die Nutzungsplanung. Eine Übernahme des Spielbereichs durch die Gemeinde wird nicht vorgeschrieben. Der Masterplan wird angepasst. 28.4 Verzicht auf Vorschrift Begegnungszone 28.5 Aktuell würden auf den genannten Parzellen 2 Bäume fehlen gemäss aktueller Bestimmung, die Bepflanzung entspricht aber dem GP Roosweg. Der GP „übersteuert“ die Vorgabe der allg. Nutzungsplanung. § 61 Abs. 2</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>bereits gestalteten, im Westen an den Roosweg angrenzenden Parzellen, von obiger Bestimmung ausgenommen sind. 28.6 Der GP Roosweg ist umgesetzt, der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen und es sind keine Anpassungen mehr nötig.</p>	<p>BNO wird wie folgt angepasst: [...] Mit der Realisierung angrenzender Bauprojekte sollen in der <u>Wohnzone Roosweg Ost</u> strassenbegleitende Hochstammbäume (Laub- oder Obstbäume, einzeln oder in Baumgruppen) gepflanzt werden. [...]. Aufgrund einer Rückmeldung im Rahmen der KGV-Mitwirkung wird § 61 Abs. 2 zudem dahingehend ergänzt, dass die Bäume durch die Eigentümer zu unterhalten sind. 28.6 Die im rechtskräftigen Gestaltungsplan erwähnten Vorschriften zu Bäumen und Spielplatz gelten weiterhin. Der GP Roosweg soll daher bestehen bleiben. Vgl. auch Ziffer 2.3.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 28.1 Kein Handlungsbedarf 28.2 Eintreten ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht 28.3 Vgl. Ziffer 2.3. 28.4 Teilweise eintreten ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht ➔ KGV angepasst 28.5 Eintreten ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht 28.6 Nicht eintreten</p>
29	<p>Antrag: Verzicht auf Fussweg zwischen Siedlung «Im Roos», Haus 4 und 6. Aufgrund der dichten Überbauung und der architektonischen Gegebenheiten würde die Privatsphäre durch einen öffentlichen Fussweg massiv gestört, Fussgänger könnten auch die Gärten betreten.</p>	<p>Auf einen Fussweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben).</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben).</p>
30	<p>Antrag: 30.1. Die neue BNO schießt über das Ziel «Ortsbildschutz» hinaus («fantasielose, rückwärtsgewandte Verbotsorgie»). Eine moderne Entwicklung wird verunmöglicht.</p>	<p>30.1 Vgl. Beantwortung Eingabe 21.4 unter Ziffer 4. 30.2 Die geplante Dorfzonenbestimmung ist nicht zu verwechseln mit dem Substanzschutz, wo es auch um innere Elemente geht. Ausnahmen sind gemäss § 15 Abs. 3 möglich. Die geplante BNO-Bestimmung ist absolut zeitgemäss und entspricht klar der heutigen Tendenz in der Raumplanung, wenn sinnvoll und möglich in den Ortskernen mit dem Bestand zu arbeiten. In</p>

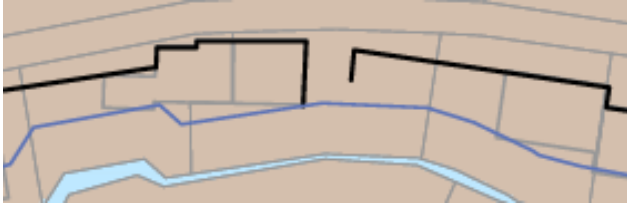
Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>30.2 Eine genereller Substanz-Erhalt aller Gebäude in der ganzen Zone D1 ist nicht professionell. Eine energietechnische Sanierung wird verhindert.</p> <p>30.3 Die meisten schützenswerten Gebäude sind nicht als solche zu werten. Ein Element der Wertschöpfung ist nirgends auszumachen.</p> <p>30.4 Viele Bestimmungen sind schwammig formuliert und der Gemeinde wird viel Entscheidungskompetenz zuteil. Das führt zu Planungsunsicherheiten und hat zu Ungerechtigkeiten geführt.</p> <p>30.5 In der Zone D1 sind die einen Gartenmauern geschützt, andere nicht. Eine ältere Mauer darf durchbrochen werden, um das Bauland hinter den Häusern zu erschliessen. Wenn schon, sollte innerhalb der gleichen Zone für alle das Gleiche gelten. Die rückwärtig liegenden Bauzonen müssen vernünftig erschliessbar sein, sonst bringt das Konzept nichts.</p> <p>30.6 Von Mitwirkung konnte nie die Rede sein, die BNO wurde schon pfannenfertig umgesetzt und die ersten Einwände sind auch nicht in den Entwurf, der dem Kanton überreicht wurde, eingeflossen. Auch wurden die Immobilien Besitzer nicht in die Entscheidungen des Substanzschutzes miteinbezogen.</p> <p>30.7 Der Verkehr hat ein unerträgliches Mass angenommen, die Geschwindigkeit von 30 km/h wird selten eingehalten. Vom Schulhausplatz ist an den Wochenenden ein permanenter Lärm von Skatern und spielenden Kindern zu vernehmen.</p> <p>30.8 Umliegende Gemeinden lassen den Bürgern kostenfrei «Fibre to the Home» ins Haus legen, das wäre doch ein Weg für Freienwil, dann braucht es auch kein Verbot für die Antennen.</p> <p>30.9 Auf dem Masterplan sollte klar ersichtlich sein, dass Querfiste nach hinten bei allen Gebäuden möglich ist.</p>	<p>vielen Aargauer Gemeinden bewähren sich entsprechende Festlegungen in langjähriger Praxis.</p> <p>Neben dem Aspekt des Ortsbilds kommen bezüglich Gebäudeerhalt auch wichtige energetische Argumente hinzu. Dabei wird immer mehr die graue Energie gewichtet (verbaute Energie), wo durch Abbruch und Wiederaufbau ein grosser Ressourcenverschleiss und auch negative Co2 Bilanzen entstehen. Dies gilt es dem Energieverbrauch im Betrieb gegenüberzustellen. Bauen im Bestand gewinnt immer mehr an Bedeutung, bestehende Gebäude können gut energetisch saniert werden, so dass die Energiebilanz bei einer Gesamtbetrachtung positiv ins Gewicht fällt (auch unter Berücksichtigung der grauen Energie). Viele bestehende Gebäude in Ortskernen werden erfolgreich energetisch ertüchtigt, dies ist technisch gut möglich. In der Dorfzone 1 Erhalt soll ein Abbruch möglich sein, wenn der Erhalt der Substanz unzumutbar ist (statt wie bisher der Aufwand für die Erhaltung der Substanz). Die Änderung soll ermöglichen, dass unter Umständen auch abgebrochen werden kann, wenn der Erhalt der Substanz keinen zeitgemässen Wohnraum zu vertretbaren Kosten erlaubt. Gemäss § 36 BauV ist eine Unterschreitung des Strassenabstands für energetische Sanierungen möglich.</p> <p>30.3 Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit erfolgt gestützt auf das Kulturgesetz des Kantons Aargau durch die Fachpersonen der kantonalen Denkmalpflege. Wie vergleichbare Projekte bei geschützten Gebäuden zeigen, sind diese durchaus gesucht und können eine hohe Wohnqualität bieten.</p> <p>30.4 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, P unter Ziffer 5.</p> <p>30.5 Die Festlegungen in der Nutzungsplanung müssen differenziert auf Basis der konkreten Lage und Situation erfolgen und sollen keine allgemeinen, nur bedingt relevanten Vorgaben enthalten.</p> <p>Zudem wird die Durchbrechungsmöglichkeit ja aufgehoben. Eine Durchbrechung wurde insbesondere dann vorgenommen, um dahinter liegendes Bauland zu erschliessen.</p> <p>30.6 Vgl. Beantwortung Eingabe 21.2 unter Ziffer 4.</p> <p>30.7 Die Verkehrsbelastung von Freienwil ist im regionalen Vergleich äusserst gering. Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden Zielvorgaben zur Geschwindigkeitskontrolle gemacht. Im</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>Rahmen der Nutzungsplanung kann darauf keinen Einfluss genommen werden. Die Einhaltung der Nachtruhe ist Sache der Polizei. U.a. mit der Erschliessung des Areals Vogtwiese von der Kantonsstrasse her, wurden in der Nutzungsplanung Massnahmen vorgesehen, die eine Zuspitzung der Situation verhindern soll.</p> <p>30.8 Diskussion ausserhalb der Nutzungsplanung 30.9 Dies ist implizit über die Festlegung von Baulinien geregelt.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der Mitwirkungsingabe werden die weiteren Anträge unter Ziffer 6 behandelt.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 30.1 Vgl. Beantwortung Eingabe 21.4 unter Ziffer 4. 30.2 Nicht eintreten 30.3 Nicht eintreten 30.4 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, P unter Ziffer 5. 30.5 Nicht eintreten bzw. kein Handlungsbedarf 30.6 Vgl. Beantwortung Eingabe 21.2 unter Ziffer 4. 30.7 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung, Vorgaben in KGV 30.8 Diskussion ausserhalb der Nutzungsplanung 30.9 Nicht eintreten.</p>
31	<p>Antrag: 31.1 Auf den Substanzschutz der Stall-Scheune (Bauinventar FRE916, Parz. Nr. 20; Versicherungs Nr. 52, bei Dorfstr.12) sei zu verzichten und FRE 916 im Anhang 1 zur BNO zu streichen. 31.2 Der Perimeter des geplanten Gestaltungsplanes «Vogtwiese» sei anzupassen und die Parzelle Nr. 616 vollständig aus der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen.</p>	<p>31.1 Das erwähnte Kurzinventar von 1997 ist veraltet und wurde daher aktualisiert und in der Fachabteilung abgestimmt. Von Einzelmeinungen kann keine Rede sein. Eine regionale Bedeutung ist entgegen der Eingabe nicht nachzuweisen, eine kommunale Bedeutung genügt. Das Aufnahmedatum des ISOS ist deutlich älter als jenes des Bauinventars, eine Aufnahme als schützenswertes Gebäude im ISOS ist zur Unterschutzstellung nicht notwendig. Die Beschreibung der Substanz bzw. der kennzeichnenden Merkmale der Stallscheune, welche gemäss Eingabe fehlen, erfolgt im Bauinventar unter dem Abschnitt «Beschreibung». Grund für die Nicht-Unterschutzstellung des Bauinventarobjekts FRE906 ist deren marode Bausubstanz. Die im öffentlichen Interesse liegenden Aspekte des Inventarobjekts sind in der</p>

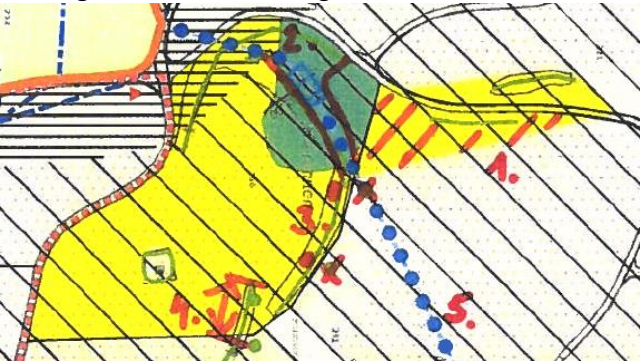
Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>Würdigung des Bauinventars aufgeführt. Der Ortsbildschutz ist zudem ebenfalls ein öffentliches Interesse.</p> <p>Ein Abbruchverbot gilt in der Dorfzone 1 Erhalt als Grundsatz, jedoch sind Ausnahmen möglich. Ein absoluter Substanzschutz ist damit nicht gewährleistet und wird nicht angezielt. Zudem ist im Hinblick auf den bauhistorischen Zeugenwert der Gebäude im Bauinventar ist ein reiner Volumenschutz nicht zweckmässig.</p> <p>31.2 Auf Parzelle Nr. 616 soll neu ein Anschluss von der Dorfstrasse her möglich sein, sofern zum Zeitpunkt des Baugesuchs auf der Parzelle Nr. 617 oder der Parzelle Nr. 103 noch kein Bauprojekt vorliegt. Der Perimeter der bedingten Gestaltungsplanpflicht wird jedoch nicht angepasst, da die Zugänglichkeit zur Tiefgarage zu sichern ist. Vgl. Beantwortung 23.7</p> <p>Die bedingte GP-Pflicht gilt für alle Eigentümer, auch mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 616 sind einvernehmliche Lösungen möglich.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 31.1 Nicht eintreten 31.2 Teilweise eintreten, vgl. Beantwortung 23.7</p>
32	<p>Antrag: Um die weitere Ausgestaltung der Arbeitszone zu definieren, sollte nach Möglichkeit der Flächenbedarf aller Interessenten erhoben werden, um daraus eine Bebauungsstudie der Parzelle zu erstellen (Vergabe durch Landeigentümer Einwohnergemeinde). Diese sollte Volumen, Flächen, Parkierung und Verkehrsflächen aufzeigen. Für die weitere Prüfung durch den Kanton könnte eine konkrete Bebauungsstudie mit einem Interessennachweis des einheimischen Gewerbes förderlich sein, auch in Hinsicht des Direktanschlusses in die Kantonsstrasse, welcher unbedingt und alternativlos realisiert werden muss. Ein Antennenstandort sollte nicht explizit nur in der Arbeitszone bewilligungsfähig sein. Gefahr der Verhinderung der Arbeitszone wegen Antennenstandort.</p>	<p>Zustimmung. Eine Bedürfnisabklärung soll ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens durchgeführt werden, da deren Resultat, im Falle einer grösseren Nachfrage, nicht zu grösserer Gewerbezonefläche führen kann (fehlendes Siedlungsgebiet). Dies ist abhängig von der Beurteilung des Kantons.</p> <p>Eine Antenne ist in der Zone für öffentliche Anlagen und der Arbeitszone zwischen Bergstrasse und Badenerstrasse am besten geeignet. Eine Integration der Antenne in die Bebauung könnte in der Bebauungsstudie aufgezeigt werden.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Prüfung ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens nach erfolgter zweiter kantonaler Vorprüfung.</p>
33	<p>Antrag:</p>	<p>33.1 Zustimmung. Grundsätzlich sind mässig störende Betriebe in der D2 nicht erwünscht, die ES II ist entsprechend sinnvoll. Für rechtmässig erstellte Bauten mit mässig störenden Betrieben gilt Besitzstandgarantie.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>33.1 BNO-neu §12 Bauzonen: Die Dorfzone II Entwicklung ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen (und nicht wie geplant der Empfindlichkeitsstufe III).</p> <p>33.2 BNO-neu §12 Bauzonen, Fussnote 4: Diese Fussnote, dass der Gemeinderat maximal drei Vollgeschosse bewilligen kann, ist zu streichen. Alternativ ist durch eine klarere Formulierung auszuschliessen, dass durch einen zusätzlichen Gestaltungsplan Gebäude mit letztlich 4 Wohngeschossen entstehen könnten.</p>	<p>33.2 Mit der gewählten Formulierung soll den bestehenden Gebäuden mit unterschiedlicher Anzahl Vollgeschosse Rechnung getragen werden – wo bereits heute 3-geschossige Gebäude bestehen, sollen solche bei guter Einpassung auch künftig möglich sein, wo heute 2-geschossige Gebäude bestehen gelten diese als Beurteilungsmassstab. Das dritte Geschoss trägt insbesondere auch der heutigen Situation Rechnung, wonach teilweise über Terrain ragende Untergeschosse baurechtlich an der Grenze zur Definition eines Vollgeschosses liegen, das Gebäude aber nicht per se als 3-geschossiges Gebäude in Erscheinung tritt. In den Dorfzonen gelten ohnehin strenge Qualitätsvorgaben, welche in einem Gestaltungsplan erst recht zu berücksichtigen sind.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 33.1 Eintreten ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht 33.2 Nicht eintreten bzw. kein Handlungsbedarf</p>
34	<p>Antrag:</p> <p>34.1 Wir stellen den Antrag unsere beiden Parzellen 417 und 446 in die neue Dorfzone 2 einzuteilen.</p> <p>34.2 Gewünscht wäre die Möglichkeit, wie im Masterplan ersichtlich Kreuzgiebel zu ermöglichen und ebenfalls gestrichelt im Zonenplan auf unserer Parzelle zu vermerken.</p> <p>34.3 Dachflächenfenster, Dachaufbauten, Lukarnen etc. sollten in geeigneten zeitgemässen grösseren Grössen bewilligungsfähig sein, denn viel Tageslicht ist energiesparend.</p> <p>34.4 Auf dem Roosweg sind keine Verkehrsberuhigungsmassnahmen notwendig.</p> <p>34.5 Mit der neuen BNO wurde die D2 auflagenmässig massiv verschärft, mit viel Ermessungsspielraum für die Behörden, was zu Willkür führen könnte. Es sollten Handfestere klare, einfach gehaltene Vorschriften erlassen werden, welche klar definierten Spielraum zulassen.</p>	<p>34.1 Parzelle Nr. 417 ist bereits der Dorfzone 2 Entwicklung zugeteilt. Eine Zuweisung der Parzelle Nr. 446 ist fachlich sinnvoll, da eine isolierte Bebauung aufgrund der Parzellenform kaum möglich ist. Auch die nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 442-445 sollen im gleichen Zug der Dorfzone 2 Entwicklung zugeteilt werden, um eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten.</p> <p>34.2 Kreuzgiebel sind gemäss BNO-Vorschrift nicht ausgeschlossen. Eine Bewilligung ist abhängig vom konkreten Bauprojekt. Der Masterplan ist nur behördenverbindlich. Im Rahmen der Nutzungsplanung besteht kein Anpassungsbedarf bzw. keine Notwendigkeit zur Regelung in diesem Detaillierungsgrad</p> <p>34.3 Vgl. Beantwortung Eingabe 23.2</p> <p>34.4 Verzicht auf Vorschrift Begegnungszone, vgl. Eingabe 28.4.</p> <p>34.5 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, P unter Ziffer 5. Eine Beurteilung im Einzelfall ist insbesondere in Dorfzonen zweckmässig, da nicht jeder mögliche Spielraum festgeschrieben werden kann.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>34.6 Die Gewerbezone finden wir am richtigen Standort. Wir stellen aber in Frage, ob die Fläche gross genug ist. Zu überlegen wäre, ob der Dorfladen im Bereich, hinter der Entsorgungsstelle, nicht besser platziert wäre, um besser existieren zu können. Der Sportplatz könnte in Zukunft oberhalb des jetzigen Platzes angelegt werden ev. mit Spielplatz.</p>	<p>34.6 Eine Vergrösserung der Arbeitszone ist aufgrund übergeordneter Vorgaben nur mit flächengleicher Auszonung realistisch. Solche Flächen stehen der Freienwil leider nicht zur Verfügung. Die Errichtung eines Dorfladens am Dorfrand ist im Sinne der Gemeindeentwicklung und Stärkung des Zentrums nicht zweckmässig (ausserhalb Dorfkern).</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>34.1 Eintreten, Zuweisung Parzellen Nrn. 442-446 zu Dorfzone 2 Entwicklung ➔ Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan BZP, Planungsbericht</p> <p>34.2 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung</p> <p>34.3 Nicht eintreten</p> <p>34.4 Eintreten, vgl. Eingabe 28.4, KGV angepasst</p> <p>34.5 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, P unter Ziffer 5.</p> <p>34.6 Nicht eintreten</p>
35	<p>Antrag:</p> <p>35.1 Dem Gemeinderat wird in sehr vielen Punkten bedeutend mehr Entscheidungsrecht zugesprochen. Dies wird in unserem Dorf zu Konflikten führen.</p> <p>35.2 Für die beiden designierten Dorfzonen wird es in Zukunft entscheidend sein, wie die Verkehrsführung durch die Dorfstrasse geregelt wird (Schul- und Veloweg).</p> <p>35.3 Die im Art. 5.3. der neuen BNO geforderte zukunftsstaugliche Wohnentwicklung im Planungsgebiet der Vogtwiese geht zu weit.</p> <p>35.4 Die neue BNO bringt der Vogtwiese unverhältnismässige Auflagen, es erscheint fragwürdig auf einen Eigentümer in einer BND so detailliert einzugehen (Tiefgarage). Hat die Gemeinde die hierfür die benötigten finanziellen Mittel beantragt? Die Vogtwiese und die Parzelle xxxx sollen wieder aus der Dorfzone genommen werden.</p> <p>35.5 Die neuen Fusswege sind aus der BNO zu streichen, sie bringen keine Verbesserung.</p> <p>35.6 Dachaufbauten müssen auch in der Dorfzone 1 gestattet werden. Eine sinnvolle Nutzung der Dachstöcke wäre in der</p>	<p>35.1 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, P unter Ziffer 5.</p> <p>35.2 Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden entsprechende Zielvorgaben gemacht. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann darauf keinen Einfluss genommen werden. Mit dem Fussweg durch die Vogtwiese soll eine Entflechtung der Verkehrsteilnehmenden erfolgen.</p> <p>35.3 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, G1 unter Ziffer 5.</p> <p>35.4 Eine Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragenplätzen für die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Die entsprechende Formulierung in der BNO wird überarbeitet. Eine allfällige Kreditvorlage würde von der Bevölkerung beschlossen, sofern Parkplätze auf freiwilliger Basis angeboten werden. Das Areal Vogtwiese befindet sich auch heute bereits in der Dorfzone.</p> <p>35.5 Kurze und sichere Fusswege fördern den Fussverkehr im Allgemeinen und die Selbständigkeit der schwächsten, jüngsten und ältesten Verkehrsteilnehmer im Speziellen. Vgl. auch 35.2. Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer wird auf der Vogtwiese kein durchgängiger Fussweg mehr vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage ist jedoch für die Nutzenden der Parkplätze von der Dorfstrasse her zu gewährleisten. Auf einen Fussweg im Gebiet Roosweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben).</p> <p>35.6 Vgl. Beantwortung Eingabe 23.2</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>neuen Zone nicht mehr möglich. 35.7 Für Grundstückbesitzer, welche durch die vorliegende Revision eine Wertverminderung ihrer Liegenschaft erfahren, muss die Gemeinde diese Wertverminderung vollumfänglich decken.</p>	<p>35.7 Entschädigungen bei Auszonungen oder Vorgaben mit wertverminderndem Charakter sind unter Kapitel 9 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Darunter fallende Planungsmassnahmen sind aus Sicht Gemeinde nicht vorhanden.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 35.1 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, P unter Ziffer 5. 35.2 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung 35.3 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 27, G1 unter Ziffer 5. 35.4 Nicht eintreten. 35.5 Eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben). 35.6 Vgl. Beantwortung Eingabe 23.2 35.7 Nicht eintreten</p>
36	<p>Antrag: 36.1 Die Erschliessung der 2. Bautiefe südöstlich der Dorfstrasse muss an die Bergstrasse angebunden werden, damit die Parzellen 81, 82 und 482 von der Bergstrasse her mit einem Erschliessungsplan erschlossen werden können. 36.2 An der Eichstrasse sind die Baulinien auf den Parz. 134 so eingezeichnet, dass eine traufständige Verlängerung der Bauten auf der Parz. 134 kaum möglich ist. Das rechtwinklige Rückspringen der Baulinie bedeutet für den Grundeigentümer eine formell und materiell unnötige Nutzungseinschränkung. Entweder wird auf den rechtwinkligen Rücksprung verzichtet oder Rücksprünge können idealerweise an die natürlichen Parzellengrenzen gelegt werden. Dadurch wird das gleiche Ziel, der Gewährung von Durchblicken gewährt. 36.3 Die Erschliessung der Arbeitszone muss zwingend direkt von der Kantonsstrasse 427/428 erfolgen. 36.4 Auf den Bauzonenplänen soll jeweils auf die genehmigten Gestaltungspläne hinweisen werden.</p>	<p>36.1 Vgl. Beantwortung Eingabe 5 36.2 Eine Anpassung der Baulinien gemäss Antrag kann aus Sicht Ortsbild umgesetzt werden. Die Baulinie bei Gebäude 12 soll weitergezogen werden (Verzicht auf rechtwinklige Rücksprünge in diesem Bereich).</p>  <p>36.3 Zustimmung 36.4 Um die Planwerke nicht zu überlasten, soll auf dem Online-Schalter ein entsprechender Link ergänzt werden. 36.5 Zustimmung, wird vor Verfahrensabschluss aktualisiert. 36.6 / 36.7 Die vorgeschlagenen Schutzobjekte basieren auf dem LEK und der darin enthaltenen fachlichen Auseinandersetzung. Auf einen Schutz weiterer Objekte wird verzichtet. Das politische Anliegen ist ausserhalb der Nutzungsplanungsrevision zu behandeln.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: 36.1 Vgl. Beantwortung Eingabe 24.1</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>36.5 Es ist anzumerken, dass bei der Endfassung die aktuellen letztgültigen GIS-Grundlagenpläne mit den letztgültigen Nachführungsgeometer-Daten verwendet werden müssen.</p> <p>36.6 An der Ehrendingerstrasse wurde vom Grundeigentümer die Nussbaum-Halb-Allee bis zur Parzellengrenze verlängert. Dies sollte im Kulturlandplan aufgenommen werden. Diese Halb-Allee sollte ausserdem weiter bis auf Ehrendinger Gemeindegebiet verlängert werden (politisches Anliegen).</p> <p>36.7 Die kürzlich gepflanzten Baum-Kapellen sollten, wie Einzelbäume, im Kulturlandplan aufgenommen werden.</p>	<p>36.2 Eintreten → Anpassung Ergänzungsplan</p> <p>36.3 Kein Handlungsbedarf</p> <p>36.4 Umsetzung ausserhalb der Nutzungsplanung</p> <p>36.5 Eintreten, Umsetzung erst vor Verfahrensabschluss</p> <p>36.6 Nicht eintreten.</p> <p>36.7 Nicht eintreten.</p>
37	<p>Antrag: In den Bauzonen (z.B. W2) sollen auf Antrag eines Gesuchstellers auch Werte aus anderen Bauzonen bewilligt werden können. Die Bauzoneneinteilung soll nicht absolut gelten und eine vertretbare Abweichung zulassen oder zu bewilligen (z.B. Lärmemissionen von W3 in einer W2 Zone).</p>	<p>Gemäss Art. 14 RPG ordnen Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens. Dazu sind unterschiedliche Zonendefinitionen notwendig. Abweichungen zur Nutzungsplanung nach deren Genehmigung entsprechen nicht dem Grundsatz der Planungssicherheit. Eine Lärmempfindlichkeitsstufe von II ist in Wohnzonen angemessen. Die Planungswerte zum Lärm werden nicht ab Gerät, sondern am Fenster gemessen.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten</p>
38	<p>Antrag: Die Gesamthöhe soll für die Wohnzone Roosweg Ost auf 9.5 m für Satteldächer / 7.5 m für Flachdächer festgelegt werden. Die vorgeschlagene Gesamthöhe gliedert sich den benachbarten Gebäude an.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen entsprechen einem Kompromiss aus bisherigen Diskussionen mit der Bevölkerung (Aufhebung vs. Reduktion Gesamthöhe).</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht Eintreten</p>
39	<p>Antrag:</p> <p>39.1 (1) Die Festlegung der Wiesenparzelle im Norden (gelb schraffiert), Eigentümer xxxx, soll nicht als artenreiche Heuwiese im KLP definiert sein.</p> <p>39.2 (2) Der Perimeter des Feuchtstandorts Eichbrunnen soll nicht auf die angrenzenden artenreichen Heuwiesen ausgedehnt werden. Der Perimeter des Feuchtstandorts soll sich innerhalb des sog. Kleinwaldes befinden. Die aktuelle Fläche des Kleinwaldes soll in der Grösse fixiert und auf den KLP übertragen werden.</p>	<p>39.1 Die Wiese ist bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan als artenreiche Heuwiese geschützt. Sie entspricht gemäss Labiola-Vertrag der Qualitätsstufe 1 und damit nicht einer artenreichen Heuwiese. Diese Fläche hat aber andere sehr gute Qualitäten, die Fläche soll daher weiterhin als "artenreiche Heuwiese" deklariert und geschützt werden.</p> <p>39.2 Die Ausdehnung des Feuchtstandorts hat sich seit der Erarbeitung des bestehenden Kulturlandplans (1993) stark geändert und verschoben. Eine Aktualisierung ist angezeigt. Die angrenzenden Flächen bleiben weiterhin als artenreiche Heuwiesen geschützt. Der ehemalige Kleinwald ist gemäss</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>39.3 (3) Die Standorte der geschützten Einzelbäume sind auf dem KLP nochmals zu kontrollieren und gemäss dem aktuellen Standort auf dem Plan zu korrigieren.</p> <p>39.4 Die Hecke westlich oberhalb des Landwirtschaftsbetriebs Eichbrunnenhof ist in der Ausdehnung bis ans Wohnhaus nicht korrekt wiedergegeben. Die Hecke findet seinen Anfang in der artenreichen Heuwiese und endet etwas unterhalb der Parzellengrenze (rot markiert). Dies ist zu korrigieren.</p> <p>39.5 Beim eingedolten Dorfbach soll kein Gewässerraum definiert sein, solange dieser nicht ausgedolt und oberflächlich geführt wird. Es sollen keine Bewirtschaftungseinschränkungen auf den Fruchtfolgeflächen entstehen. Der Verlauf der Gerinnesohle bei einer Ausdolung soll an den Randbereich der Grünflächen und entlang der Weiherstrasse geführt werden.</p>  <p>39.6 Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit der Kanton eine Ausdolung bewirken kann? Werden durch Ausdolung eines Gewässers verlorene Kulturlandflächen kompensiert als Entschädigung? Bitte um Angabe der kantonalen Praxis.</p>	<p>neuen AV-Grundlagen nicht mehr als Wald klassiert. Die Fläche wird über die Ausdehnung des Feuchtstandorts fixiert. Zusätzlich wird der ehemalige Kleinald als lineare Hecke geschützt. Auch innerhalb des Feuchtstandort-Perimeters befinden sich artenreiche Heuwiesen, welche nach den aktuellen Bewirtschaftungsverträgen bewirtschaftet werden. Für solche gelten dieselben Bewirtschaftungsmöglichkeiten wie für die angrenzenden artenreichen Heuwiesen.</p> <p>39.3 Zustimmung, gemäss Luftbild befinden sich zwei der Einzelbäume auf Parzelle Nr. 290 innerhalb der geschützten Hecke, die zwei bezeichneten Einträge auf Parzelle Nr. 291 können aufgehoben werden.</p> <p>39.4 Gemäss Luftbild und Fotos vor Ort ist die Ausdehnung gemäss Eingabe korrekt. Sie wird entsprechend angepasst.</p> <p>39.5 Gemäss § 127 Abs. 1 lit. c) ist der Gewässerraum auch bei eingedolten Gewässern festzulegen. Eine Bewirtschaftungseinschränkung für die Landwirtschaft besteht jedoch nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV). Eine Verlegung des Gewässerraums an eine mögliche künftige Lage für eine Ausdolung ist nicht zweckmässig, solange kein bewilligtes Projekt vorliegt.</p> <p>39.6 Gemäss kantonalen Revitalisierungsplanung ist keine Ausdolung des Dorfbachs vorgesehen (zeitliche Priorität später als «nach 2035»). Die Bewertungskriterien sind im Bericht «Revitalisierung Fließgewässer – Strategische Planung» vom Dezember 2014 des Kantons unter Kapitel 8 ersichtlich. Der notwendige Landbedarf wird erworben oder abgetauscht (vgl. Art. 62 Abs. h. des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht).</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>39.1 Nicht Eintreten 39.2 Eintreten bzgl. Ausdehnung Feuchtstandort ➔ Anpassung Kulturlandplan, BNO und Planungsbericht</p> <p>39.3 Eintreten ➔ Anpassung Kulturlandplan</p> <p>39.4 Eintreten ➔ Anpassung Kulturlandplan</p> <p>39.5 Nicht eintreten</p> <p>39.6 Kein Handlungsbedarf</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
40	<p>Antrag:</p> <p>40.1 Der Standort im Kulturlandplan für neue Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen Berghof 14 soll umgelegt werden, auf einen baurechtlich realistischen Standort.</p> <p>40.2 Auf die Kommunale Schutzzone, Artenreiche Heuwiese auf der Parzelle 221, soll verzichtet werden.</p> <p>40.3 Auf die Kommunale Schutzobjekte, auf den Parzellen 221, 223, 201 soll verzichtet werden.</p> <p>40.4 Sollte auf den Antrag 3 nur teilweise eingegangen werden sollen die Längen der Hecken im Kulturlandplan vom 30.05.1995 übernommen werden. Sollten Sie auf die kommunalen Schutzobjekte und kommunalen Schutzzonen weiter bestehen, bitte ich Sie um eine fachliche Begründung von jedem aufgeführten Schutzobjekt oder jeder Schutzzone.</p> <p>40.5 Richtigstellung Verlauf des Historischen Verkehrsweg auf der Parzelle 201, gemäß beiliegender Michaeliskarte von 1840.</p>	<p>40.1 Eine Umlegung soll in Rücksprache mit den Eigentümern und dem Kanton geprüft werden. Eine Standortanalyse der Eigentümer liegt der Gemeinde vor und wurde im September 2022 vorläufig durch die Gemeinde beurteilt, ein Einbezug in die Mitwirkungsunterlagen war aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich.</p> <p>40.2 Entgegen dem Eintrag im LEK wurde diese Fläche auch in der Vergangenheit als Kuhweide genutzt und begüht. Ein Schutz ist nicht zweckmässig.</p> <p>40.3 Die beiden Bäume und die beiden Hecke auf Parzellen Nrn. 221/223 sind bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan geschützt und gemäss LEK weiterhin schützenswert. Die drei Bäume auf Parzelle Nr. 201 wurden im LEK als schützenswert beurteilt. Leider hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass einige Schutzobjekte des aktuell gültigen Kulturlandplanes nicht mehr vorhanden, bzw. entfernt worden sind. Umso wichtiger erscheint die Eintragung der aktuell als wichtig und prägend erscheinenden Objekte und die konsequente Umsetzung der Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung.</p> <p>40.4 Die Länge der schützenswerten Hecken wurden im LEK aus fachlicher Sicht überprüft und im Kulturlandplan entsprechend angepasst.</p> <p>40.5 Der genaue Verlauf ist anhand der Michaeliskarte nicht rekonstruierbar. Die Lage des Weges wurde mit der Erarbeitung des IVS-Inventars vor Ort verifiziert, es ist davon auszugehen, dass das Inventar stimmig ist. Es gilt hierbei zu beachten, dass Inventar lediglich hinweisend ist und keine eigentümmerverbindliche Rechtswirkung aufweist.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>40.1 Eintreten im Rahmen der übergeordneten Rahmenbedingungen und in Koordination mit der Eigentümerschaft → Anpassung Kulturlandplan, BNO und Planungsbericht</p> <p>40.2 Eintreten → Anpassung Kulturlandplan, BNO und Planungsbericht</p> <p>40.3 Nicht eintreten</p> <p>40.4 Nicht eintreten</p> <p>40.5 Nicht eintreten</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
41	<p>Antrag: Anpassung der Baulinie Dorfstrasse 46 wie folgt: Abstand zur Dorfstrasse 4 m statt wie bisher beim südlichen Gebäude 6.4 m. Als Ergänzung zur Baumkapelle um die Veloraser zu stoppen, wäre eine Verengung zu begrüssen.</p>	<p>Zustimmung. Die genannte Verengung im Ortseingang kann zu einer Geschwindigkeitsreduktion führen.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten → Anpassung Ergänzungsplan</p>
42	<p>Antrag: 42.1 2 Dorfzonen, welche sich nur minimal unterscheiden führen zu grossen Einschränkungen. → Belassen bei 1 Dorfzone, Einbau von Lukarnen und Dachfenstern und evtl. auch Fenstervarianten erlauben. 42.2 Die Gewerbezone ist grosszügiger zu bemessen. Es sollte Platz für mehr ortsansässiges und neues zukünftiges Gewerbe geschaffen werden. 42.3 Viele Formulierungen sind unklar, wässrig oder schwammig. Daraus entstehende Unklarheiten führen zu verschiedenen Sichtweisen von Bauherren und Behörden und verzögern den Bewilligungsprozess, verursachen Kosten und tragen ein Risiko. 42.4 Der Gemeinderat gibt sich ausserordentlich weitreichender Entscheidungsspielraum. Es wird unnötig die Planungssicherheit beschnitten und eine gewisse Gefahr für Willkür aufgebaut. 42.5 Parzelle 485 ist als einzige ohne direkte Zufahrt, aber mit eingetragenen Park- und Fussweg-Dienstbarkeiten über Nachbarsparzellen 50 und 51. Somit ist ein Erschliessungsplan über eine längere Zeit weder angezeigt noch nötig. 42.6 Für eine parzellenübergreifende Fusswegverbindung im Gebiet Roos besteht kein Bedürfnis. Sie beeinträchtigt die Wohnqualität der betroffenen Liegenschaften beträchtlich. 42.7 Für die verbesserte Sicherheit von Fussgängern sind Verbesserungen beim Übergang Badenerstrasse zu treffen und es sollen geeignete Massnahmen eingeleitet werden, um das bestehende Verkehrsregime 30kmh / Vortrittsregelung durchzusetzen. Es</p>	<p>42.1 Wichtigster Unterschied der beiden Dorfzonen ist das Abbruchverbot in Dorfzone 1 (mit Ausnahmen), welches in der Dorfzone 2 nicht existiert. Dorfzone 2 soll eine qualitativ hochwertige Bebauung ergänzen, umfasst aber wichtige Erleichterungen gegenüber der Dorfzone D1. Im Gegenzug wird die Ausnützungsziffer aufgehoben. In der rechtskräftigen BNO ist zwar explizit nur eine Dorfzone festgelegt, jedoch werden im Gestaltungsplan Ortsbildschutz viele zusätzliche Vorgaben gemacht, welche nicht in der ganzen Dorfzone galten. Entsprechend galten auch bisher schon unterschiedliche Vorgaben. Vgl. auch Beantwortung der Eingabe 23.2. Vgl. auch Ziffer 2.1. 42.2 Vgl. Beantwortung Eingabe 34.6. Eine Bedürfnisabklärung von weiteren Interessenten soll ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens durchgeführt werden. 42.3 Vgl. Beantwortung Eingabe 27, «P» 42.4 Vgl. Beantwortung Eingabe 27, «P» 42.5 Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2 42.6 Auf einen Fussweg im Gebiet Roosweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben). 42.7 Die alternativen Lösungsmöglichkeiten zur Behebung des Sicherheitsproblems werden begrüsst. Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden Zielvorgaben zur Geschwindigkeitskontrolle gemacht. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann darauf keinen Einfluss genommen werden. Verzicht auf Vorschrift Begegnungszone. 42.8 Vgl. Beantwortung Eingabe 9.6 42.9 Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen und Baumasse entsprechen einem Kompromiss aus bisherigen Diskussionen mit der Bevölkerung (Aufhebung vs. Reduktion Gesamthöhe). Die Grünflächenziffer soll die bestehende attraktive Durchgrünung als Qualität des Quartiers sichern.</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>können auch Fahrwegbeschränkungen auf dem Roosweg, z.B. Einbahn, durchgesetzt werden. Dito alte Ehrendingerstrasse. Eine andere Variante könnte die einseitige Einfärbung der Strassenführung für Fussgänger sein.</p> <p>42.8 Ein öffentlicher Spielplatz ist auf dem Roosweg unnötig.</p> <p>42.9 Das Bebauungskonzept im Masterplan Roosweg bedeutet für die Eigentümer eine massive Einschränkung des Eigentumsrechts. Die geplante Bau-Anordnung mit engen Vorgaben an Höhe, Breite, Grünflächen, Ausrichtung, Dachneigung etc. schränken Lösungen, Hindernisfreies Erreichen der Zugänge und auch Parkierlösungen in Nutzung und damit auch in Wohn- Lebensqualität ein. Eine Verdichtung kann auch durch die Bauzone W2 mit erhöhter AZ ohne Grünflächenziffer erreicht werden.</p> <p>42.10 Für die geplante Regelung «Bei Überbauung von mehr als 1000 m2 müssen 3 Varianten eingereicht und eine vom Gemeinderat bewilligt werden» schlagen wir vor, diese Grenze auf 2000 m2 anzuheben und dabei die Formulierung «beim Zusammenlegen von benachbarten Parzellen sind 3 Überbauungsvarianten dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen» zu verwenden.</p>	<p>42.10 Die Umgehung des Grenzwertes mittels Abparzellierung ist nicht möglich, da bewusst «zusammenhängende Landfläche» statt «Parzellenfläche» gewählt wurde. Es sind zudem nicht drei Projektvarianten einzureichen, sondern von drei Gutachtern einer auszuwählen, der ein einzelnes Gutachten erstellt. Vgl. auch Beantwortung Nr. 9.3.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:</p> <p>42.1 Nicht eintreten 42.2 Nicht eintreten 42.3 Nicht eintreten 42.4 Nicht eintreten 42.5 Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2 42.6 Eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben) 42.7 Regelung in KGV 42.8 Vgl. Beantwortung Eingabe 9.6 42.9 Nicht eintreten 42.10 Vgl. Beantwortung Nr. 9.3</p>
43	Aufgrund des Umfangs der Mitwirkungseingabe wird diese unter Ziffer 7 behandelt.	

4 Eingabe Nr. 21

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
Generell	21.1 Eine vollständige Neufassung der BNO und des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone hat sich nicht aufgedrängt. Eine ausschliesslich rechtliche Harmonisierung mit übergeordnetem Recht wäre ohne weiteres möglich gewesen. Der Gemeinderat hat sich aber für eine komplette Neufassung der BNO entschieden, obwohl klar sein musste, dass die gesprochenen finanziellen Mittel dafür nicht ausreichten.	21.1 Die umfangreichen, geänderten übergeordneten Grundlagen haben eine Neufassung notwendig gemacht. Insbesondere sind neu die relevanten Interessen detailliert aufzuzeigen und gegeneinander abzuwägen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
Generell	21.2 In den Entwicklungsprozess REL, LEK und BNO wurde leider darauf verzichtet die Bevölkerung in einem partizipativen Planungsverfahren einzubeziehen. Es wurde immer erst zu einem Zeitpunkt informiert, als sie jeweiligen Dokumentensätze ausgearbeitet vorlagen.	21.2 Es entspricht der kantonalen Praxis, die Mitwirkung mit der Bevölkerung erst dann durchzuführen, wenn die wichtigsten übergeordneten Grundlagen mit dem Kanton geklärt wurden. Das in Freienwil gewählte Mitwirkungsverfahren mit Infoveranstaltung, Begehungen und Ausstellung geht weit über die Pflicht hinaus und sorgt für eine frühzeitige Abstimmung der Planung. Der geforderte partizipative Verfahrensablauf findet jetzt statt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
Generell	21.3 In einem partizipativen Verfahrensablauf hätte auch offen kommuniziert und diskutiert werden können, dass ein Mitglied des Gemeinderats in den Genuss einer Einzonung kommt und weshalb die Arbeitszone nicht mehr als strategische Reserve dient.	21.3 Die vorgesehene Einzonung ist vollumfänglich zu kompensieren. Sie wird auf Antrag des Eigentümers rückgängig gemacht. Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden von verschiedenen Seiten Bedürfnisse lokaler Unternehmer an der Arbeitszone angemeldet. Im Rahmen des vorliegenden Mitwirkungsverfahrens können solche Aspekte diskutiert werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Antrag / Handlungsbedarf
Generell	21.4 Es fällt auf, dass viele detaillierte Bestimmungen aufgenommen wurden, die kaum Gestaltungsspielraum lassen. Zusätzlich problematisch ist, dass diese Vorschriften weitgehend von einem zu konservierenden und nicht von einem zu entwickelnden Ortsbildverständnis ausgehen. Ich erachte es als dringend notwendig, dass man sich in einer nächsten Fassung des Regelwerks auf die essenziell wichtigen Aspekte bezüglich Siedlungsbild und gestalterischer Konsistenz beschränkt.	21.4 Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das historische Ortsbild zu erhalten. Dazu sind eigentümerverbindliche Vorschriften notwendig. Unter anderem dank solcher Vorschriften konnte der Ortskern von Freienwil derart gut erhalten werden. Ein angemessener Umbau bzw. Ausbau zu Wohnungen ist auch mit den neuen Vorschriften architektonisch möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt. Vgl. auch Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
Generell	21.5 Dabei wäre es aber absolut wichtig, dass der Gemeinderat für die Baukommission, die externe Bauverwaltung und die externen Fachgutachter auf Personen setzen würde, die über die notwendigen Fachkompetenzen verfügen um eine konsistente Umsetzung der Regelwerke von Gemeinde, Kanton und Bund bewerkstelligen zu können.	21.5 Aus diesem Grund sollen externe Fachgutachter beigezogen werden können. Vgl. auch Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
Generell	21.6 Entgegen dem Kommunalen Verkehrsrichtplan von 2009 werden im REL und im Entwurf der BNO neue Fusswegverbindungen im Bereich «Vogtwiese» und «Roos» vorgesehen. Mit diesen neuen Wegverbindungen, die fast ausschliesslich über private Grundstücke führen sollen, will man eine Entflechtung von Fahr- und Fussgängerverkehr (insbesondere im Bereich der Kreuzung Badenerstrasse - Dorfstrasse/alte Ehrendingerstrasse erreichen. Damit kann man aber im besten Fall nur die Wirkung einer Fehlplanung teilweise beheben nicht aber deren Ursachen. Anstatt Fussgänger auf Umwege schicken zu wollen wäre es sinnvoller die gefährliche Situation für motorisierte Fahrzeuge, Langsamverkehr und Fussgänger auf der Kreuzung zu korrigieren und die zusätzliche Gefahrenquelle durch die äusserst problematische Anlieferung des geplanten Dorfladens nicht weiter zu verfolgen. Die Sicherheit für die schwächsten Verkehrsteilnehmer (Fussgänger und Velofahrer) würde aber auch dadurch erhöht, wenn die bestehenden Geschwindigkeitsbeschränkungen endlich auch durchgesetzt würden.	21.6 Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden Zielsetzungen für die Gestaltung der Kreuzung Badenerstrasse / Dorfstrasse und die Kontrolle der Geschwindigkeitsbeschränkungen gemacht. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann auf die Gestaltung der Kantonsstrasse keinen Einfluss genommen werden. Wegverbindungen: Teilweise eintreten, vgl. auch Ziffern 2.3 und 2.4 Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung Teilweise eintreten, vgl. Beantwortung Eingaben 9.1 und 17.2

Nr.	Antrag und Begründung der Einwendenden			Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat	
1	2.1 §3	Planungsgrundsätze	Im REL wird als behördenverbindliches Ziel u.a. festgehalten, dass der Siedlungsbau, die Siedlungsentwicklung nach innen der Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur (insbesondere Familien, Senioren) Rechnung tragen soll. Zudem soll eine nachhaltige Mobilität gefördert werden.	Diese im REL durch den Gemeinderat als behördenverbindliche festgehaltenen Zieldefinitionen sind sehr allgemein gehalten und baurechtlich ohne Bedeutung. §3 Absatz 2 BNO ist daher zu streichen.	Die Planungsgrundsätze dienen als allgemeine Beurteilungsgrundlage für die kommunale Planung und sind bewusst allgemein gehalten. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
	2.2 §4	Sondernutzungsplanung			
2		Erschliessungsplanpflicht	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.		
3			Mittels der Erschliessungsplanpflicht «Roosweg Ost» soll die Verkehrerschliessung von Parzelle 484 sichergestellt werden.	Gemäss BauG dürfen nur baureife Grundstücke überbaut werden, d.h. dass u.a. eine Zufahrt oder ein Zugang zur Parzelle vorhanden sein muss. Diese Bedingung erfüllt die Parzelle 484 indem mittels Dienstbarkeit die Parkierung für Fahrzeuge und der Zugang gesichert ist. Es besteht folglich absolut kein Handlungsbedarf für einen Erschliessungsplan von Parzelle 485. Die Erschliessungsplanpflicht ist zu streichen.	Annahme: Gemeint ist die Parzelle Nr. 485. Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2. Verzicht Erschliessung 485 und EP-Pflicht. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2 Eintreten, KGV angepasst
4			Gleichzeitig soll eine neue Fusswegverbindungen über privaten Grund zwischen Badenerstrasse und der Überbauung «Roos» planerisch sichergestellt werden.	Für diesen Fussweg besteht für die betroffenen Grundstückseigentümer kein Bedarf. Ein öffentliches Interesse wird in den Auflagendokumenten nicht nachgewiesen. Ob die notwendigen Flächen per Dienstbarkeiten oder Erwerb durch die Einwohnergemeinde sichergestellt werden kann ist höchst unsicher. Die Fusswegverbindung durch die privaten Gärten würde die Wohnqualität der betreffenden Häuser und Aussenräume wesentlich beeinträchtigen, was Entschädigungsforderungen nach sich ziehen dürfte. Ohne nachgewiesenes wichtiges öffentliches Interesse an dieser Wegverbindung ist die Fusswegverbindung ersatzlos zu streichen.	Auf einen Fussweg im Gebiet Roosweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben). Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten (vgl. Ziffer 2.3 oben)
5	2.2 §5	Gestaltungslangebiet	Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen.	Diese Bestimmung ist in der vorliegenden Form wirkungslos, da zu unbestimmt formuliert. Sollten die Mindestanforderungen gemäss Bau- und Energiegesetz des Kantons Aargau übertroffen werden, sind diese verschärften Bedingungen als Minimalanforderungen klar zu definieren. Anmerkung: Gegenüber den rel. strengen Minimalstandards im Energiegesetz stehen allerdings aktuell in der Fachwelt nicht im Vordergrund. Vordringliche Probleme sind heute die Reduktion des CO2-Ausstosses und der Ausstieg aus fossilen Energiequellen.	Ein statischer Verweis auf ändernde gesetzliche Anforderungen ist nicht zweckmässig. Mit dem Übertreffen gesetzlicher Mindestanforderungen kann eben die Reduktion des CO2-Ausstosses und der Ausstieg aus fossilen Energiequellen gefördert werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten.

6	§3	Sondernutzungsplanung	<p>Gestaltungsplangebiet «Vogtwiese» Es werden diverse detaillierte Vorgaben für die Gestaltung der Bauten, deren Nutzung, Erschliessung und Durchwegung gemacht.</p>	<p>Gemäss §21 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird, b) der Boden haushälterisch genutzt wird und c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.</p> <p>Um eine erhöhte architektonische und bauliche Qualität einfordern zu können, stehen für die hier geltenden Bedingungen der Dorfzone genügend griffige Instrumente zur Qualitätssicherung zur Verfügung. Zudem liegt es selbstverständlich im Interesse jeder Bauherrschaft ein Wohnangebot zu realisieren, das nachgefragt wird und somit die Bedürfnisse der Bevölkerung abdeckt. Da in der Dorfzone keine AZ gilt, ist die Bauherrschaft gehalten nach den Erfordernissen der guten Ensemblewirkung die Baumassen zu bestimmen; diese Randbedingung ist Garant für eine gute Nutzung des Bodens.</p> <p>Die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung kann ohne Weiteres im normalen Bewilligungsverfahren sichergestellt werden. Offensichtlich ist der Gemeinderat überzeugt davon, dass sich das Baugebiet "Vogtwiese", welches sich im Besitz von vier privaten Eigentümern befindet, besonders gut zur Abdeckung von Bedürfnissen der Öffentlichkeit eignet (Wohnen für verschiedene Generationen, Parkierungsanlage für die Öffentlichkeit, Fusswegverbindung zwischen Wiesenweg und Badenerstrasse). Dabei lässt bleibt völlig unbeachtet, dass nur einer dieser vier Eigentümer die Realisierung eines Neubauvorhabens in näherer Zukunft zur Umsetzung bringen möchte. Mit einer Vielfalt von einschneidenden Forderungen, die primär den Interessen welche der Gemeinderat geltend macht dienen, wird das private Eigentum stark eingeschränkt. Zudem entstehen für die privaten Eigentümer Wertverminderungen durch Nutzungsvorschriften und die Führung eines öffentlichen Weges über mehrere Parzellen. Es erscheint mir höchst bedenklich, dass der Gemeinderat mit dem Mittel der Gestaltungsplanpflicht private Eigentümer dazu bringen will, dass (vermeintliche) öffentliche Interessen mit planerischen Mitteln zulasten der Eigentümer durchgesetzt werden sollen. Dieses Vorgehen macht es sehr unsicher ob unter den sehr stark einengenden Randbedingungen die Realisierung einer baulichen Entwicklung unter wirtschaftlichen Aspekten realisierbar sein kann. Es liegen auch keine gesicherten Belege vor, dass für Nutzungen, wie sie unter §5 Absatz 3 BNO aufgelistet werden, tatsächlich eine Nachfrage besteht.</p>	<p>§ 21 Abs. § lit. a) als auch c) treffen auf das Areal Vogtwiese zu, dies ist das Ziel der Gemeinde und ein öffentliches Interesse. Als zentrales Entwicklungsgebiet der Gemeinde besteht hier auch ein öffentliches Interesse an unterschiedlich grossen Wohneinheiten, um den Wohnungsmix der Gemeinde zu koordinieren.</p> <p>Die Erschliessung des Baulandes ist durch die Gemeinde u.a. mittels Sondernutzungsplanungen umzusetzen. Wird eine parzellenübergreifend koordinierte Erschliessung angestrebt, ist dies mit geeigneten Verfahren sicherzustellen. Wird dies ausserhalb eines Gestaltungsplans erreicht, lässt die bedingte Gestaltungsplanpflicht dies zu. Die parzellenübergreifend koordinierte Erschliessung und insbesondere die Direkterschliessung ab Kantonsstrasse führt zu einem Mehrwert sowohl für das Areal wie auch die Liegenschaften der Dorfstrasse. Vgl. Ziffer 2.4 und Beantwortung Eingabe Nr. 17.2.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten KGV angepasst</p>
7				<p>Auch gibt es kein Konzept zur Vorfinanzierung von Planungsleistungen und keine Abnahmegarantie für Parkplätze in der Tiefgarage. Die Vermutung liegt nahe, dass mit dem Erzwingen von Parkplätzen auf dem Areal "Vogtwiese", die der Gemeinde zur Verfügung stehen sollen, das ungelöste Parkierungsproblem des Gestaltungsplan "Mitte" gelöst werden soll. Die notwendige Transparenz über die Absichten des Gemeinderats fehlt völlig.</p>	<p>Vgl. Ziffer 2.4 und Beantwortung Eingabe Nr. 35.4</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 35.4, KGV angepasst</p>
8				<p>Ich sehe zwei Möglichkeiten für die weitere Entwicklung der "Vogtwiese":</p> <p>1. Die Gemeinde versucht die fraglichen Grundstücke zu erwerben und kann danach die gesteckten Ziele mittels öffentlicher Gelder oder unter Beizug eines Investors (z.B. einer gemeinwirtschaftlichen Genossenschaft) realisieren. Um den dafür notwendigen Kredit zu erhalten wäre dann allerdings volle Transparenz notwendig.</p> <p>2. Die Zielsetzungen gemäss §4 Absatz 3 werden gestrichen. Mit der Zuordnung zur Dorfzone D1 resp. D2 bestehen genügend baurechtliche Mittel um eine gute, ortsverträgliche Bebauung an exponierter Stelle im Dorf sicherzustellen.</p>	<p>Vgl. Ziffer 2.4 und Beantwortung Eingabe Nr. 35.4. Annahme Punkt 2: § 5 Absatz 3 ist gemeint. Vgl. Beantwortung Nr. 6</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten, vgl. Beantwortung Nr. 6 und Eingabe 35.4, KGV angepasst.</p>

9	2.3 §8	Weitere Planungsinstrumente	Bauprojekte ab 1'000 m2	Es ist zu begrüssen, dass Instrumente eingesetzt werden sollen, damit das Baugebiet möglichst gut genutzt wird. Allerdings mutet die Fixierung auf Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1'000 m2 willkürlich an. Dieser Grenzwert kann durch Abparzellierung zudem sehr einfach unterlaufen werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es in der Dorfzone diverse Grundstücke gibt, deren Fläche zum Teil über 1'000 m2 beträgt - allerdings aus ortsbaulicher Optik als Freiraum erhalten werden müsste.	Die Umgehung des Grenzwertes mittels Abparzellierung ist nicht möglich, da bewusst «zusammenhängende Landfläche» statt «Parzellenfläche» gewählt wurde. Der Erhalt von Freiräumen ist weiterhin möglich. Die Dorfzone ist von der Regelung nicht betroffen. Vgl. auch Beantwortung Nr. 9.3. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
10	2.3 §9		Zweckmässige Baulandausnützung.	Die Zielsetzungen gemäss §4 Absatz 2 und 3 sind zu streichen. Mit der Zuordnung zur Dorfzone D2 bestehen genügend Mittel um eine gute, ortsverträgliche Bebauung an exponierter Stelle im Dorf einzufordern. Durch den Beizug einer Begleitung der Planung durch eine ausgewiesene, anerkannte Fachperson kann sichergestellt werden, dass die gesteckten qualitativen Anforderungen an die ortsbauliche und architektonische Qualität erfüllt werden.	Annahme: Gemeint sind § 9 Abs. 2 und 3. Dieser § dient dazu, das Baugebiet möglichst gut nutzen zu können. Betroffen ist hier jedoch das ganze Gemeindegebiet, nicht nur die Dorfzone 2 Entwicklung. Entsprechend ist eine Beibehaltung des § zweckmässig. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
11	2.4 §10	Mehrwertabgabe	Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts.	Es ist unklar zu welchem Zeitpunkt die Mehrwertabgabe fällig wird. Ob eine Entschädigung bei Abzonungen (z.B. Wohnzone W2) fällig wird, muss juristisch geklärt werden und im weiteren Genehmigungsprozess offen deklariert und kommuniziert werden. Im Anhang zum Planungsbericht gibt es eine Liste von Grundstücken, die neu einer anderen Zone zugewiesen werden. Grundstücke, die von der Zone E neu der Bauzone D (ohne AZ) gehören, werden (trotz erheblichem Potential an Mehrnutzung) nicht aufgeführt. Auffällig ist auch, dass die Umzonung im Bereich von Parzelle 482 von Landwirtschaftsland und die Bauzone D2 als Bagatellfalls und somit als nicht ersatzabgabepflichtig deklariert wird.	Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist im kantonalen Baugesetz unter Ziffer 2.3.5 detailliert geregelt und muss in der BNO nicht wiederholt werden. Entschädigungen bei Auszonungen oder Abzonungen sind unter Kapitel 9 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Handlungsspielraum. Eine Umzonung von der Zone E in die Zonen D1 oder D2 wird nicht vorgenommen. Auf die Abschöpfung einer Mehrwertabgabe bei einer Aufzonung von der Wohnzone in die Dorfzone wird verzichtet, da zwar höhere Ausnutzungen möglich sind, aber detailliertere Vorgaben gelten. Bagatellfälle sind im kantonalen Handbuch zur Mehrwertabgabe definiert. Durch die vorgesehenen Aufzonungen im Rahmen der Nutzungsplanungsverfahren wird keine vertragliche Mehrwertabschöpfung durchgeführt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
12	2.4 §11	Vertragliche Mehrwertabschöpfung	Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung infolge Aufzonungen, Umzonungen, Festlegung von Spezialzonen, Sondernutzungsplanungen ist zu prüfen.	Unter §10 wird vorbehaltlos eine Mehrwertabgabe gefordert. Soll mit §11 diese Pflicht aufgeweicht resp. verhandelbar werden? Was bedeutet "... ist insbesondere zu prüfen"? Es ist zu befürchten, dass mit dieser Formulierung Tür und Tor geöffnet wird für Willkür. Unklar bleibt ob die faktische Aufzonung durch die Neuordnung der Zone E in die Bauzone D2 (an der äusseren Dorfstrasse) zu Mehrwertabschöpfung führt und wann dies fällig würde.	Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe gesetzlich vorgeschrieben. Bei Aufzonungen soll künftig vertraglich eine Mehrwertabschöpfung durchgeführt werden können. Eine solche kann jedoch nur vertraglich umgesetzt werden. Durch die vorgesehenen Aufzonungen im Rahmen der Nutzungsplanungsverfahren wird keine vertragliche Mehrwertabschöpfung durchgeführt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
13	3.	Zonenvorschriften	Neu werden Grünziffern eingeführt.	Die Regeldichte der Bauzonen wird durch die Einführung einer Grünflächenziffer zusätzlich verschärft. Die Grünflächenziffer wird die angestrebte gute Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulands eher behindern. Mit Ausnutzungsziffern zwischen 0.35 und 0.45 und gestalterischen Vorschriften ist sichergestellt, dass genügend Grünraum im Siedlungsgebiet erhalten bleibt. Die Grünflächenziffer ist daher zu streichen.	Eine gute Nutzung des Baulands beinhaltet auch qualitativ hochwertige Umgebungsflächen. Die Ausnutzungsziffer macht keine Regelung zur Versiegelung der übrigen Flächen. Eine Grünflächenziffer ist entsprechend zweckmässig. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

14	§5	Wohnzone Roosweg Ost WR	Die Bebauung soll künftig, basierend auf einem Masterplan, mit quer zum leicht nach Westen fallenden Gelände stark verdichtet werden.	Der Masterplan, der als Grundlage für ein neues Bebauungskonzept richtungsweisend sein soll ist ortsbaulich wenig überzeugend. Die Überbauung "Roos" basiert auf einem Projektwettbewerb; im Jurybericht wurde die klare Abgrenzung des Baugebiets mittels längs zum Hang aufgereihter Bauten ausdrücklich gutgeheissen. Die Überbauung "Kämpf" basiert auf einem öffentlichen Gestaltungsplan. Es ist nicht schlüssig, weshalb das Bebauungsprinzip mit hangparallelen Bauten aufzugeben, da eine Verzahnung mit der umgebenden Landschaft ohnehin nicht mehr möglich ist. Dass die Grundeigentümer für die Entwicklung von Szenarien für eine längerfristige Entwicklung dieses eher unternutzten Baugebiets nicht in einem partizipativen Planungsprozess einbezogen wurden, ist völlig unverständlich und erweist sich (nicht überraschend) als eher kontraproduktiv.	Eine starke Verdichtung ist aufgrund der Zonenvorschriften nicht möglich und nicht angestrebt. Hingegen sollen Entwicklungsmöglichkeiten genutzt werden können. Die vorgesehene West-Ost-Ausrichtung der Bauten beruht auf der bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem verbessert sich die Eingliederung in die Umgebung aufgrund der vorherrschenden Hanglage. Die betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans mehrfach einbezogen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
15				Längerfristige Perspektiven für dieses Baugebiet sind, unter Einbezug aller Grundeigentümer, neu zu erarbeiten. In der aktuell bearbeiteten Version der BNO ist die bisher gültige Zuordnung zur Zone E und den entsprechenden Vorschriften unverändert zu übernehmen. Die Überbauungen "Roos" und "Kämpf" verfügen über genehmigte Kinderspielplätze. Für die Einfamilienhäuser östlich angrenzend an die Roosstrasse gibt es keine gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines gemeinschaftlichen Spielplatzes; jede einzelne Parzelle verfügt über genügend Grünfläche sodass die entsprechenden Bedürfnisse gut abgedeckt werden.	Die Erarbeitung der Perspektiven im Gebiet Roosweg wird mit der vorliegenden Gesamtrevision vollzogen. Spielplätze werden nur bei Mehrfamilienhäusern vorgeschrieben, eine gesetzliche Pflicht für Einfamilienhäuser ist nicht ersichtlich. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten bzw. kein Handlungsbedarf
16	§14	Dorfzonen D1 und D2	Es wird neu zwischen einer Dorfzone 1 (Erhalt) und Dorfzone 2 (Entwicklung) unterschieden. Bei Umbauten ist zu beachten, dass die Gliederung und Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben.	Die Formulierung zu Erhaltung bestehender Bauten und der Eingliederung von Neu- und Umbauten zielen darauf ab, dass ein malerisches Bild aus dem 19. Jahrhundert erhalten oder in Teilen neu geschaffen werden soll. In der Fachwelt sind diverse hervorragende Beispiele in der Schweiz (Sursee, Sempach, Muttenz, Fläsch, Monte Carasso, Prangins, etc.), wie mit einer zeitgemässen, hochstehenden Architektursprache sehr gute Ensemblewirkung erzielt werden kann. Die rückwärtsgewandten Gestaltungsvorschriften sind vollständig neu und offener zu formulieren. Anbietende Detailvorschriften zu Fensterformaten und Dachvorsprüngen sind zu streichen, da diese ohnehin keine gute Architektur und Eingliederung in die bestehende Bebauung garantieren können. Die Erfahrung zeigt, dass mit solchen detaillierten Vorschriften keine schlechte Architektur verhindert wird; aber gute Architektur kann sehr wohl verhindert werden. Es sind Formulierungen zu wählen, die auf ein gutes Zusammenwirken von Bestehendem und Neuem abzielen.	Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das historische Ortsbild zu erhalten. Dazu sind eigentümerverschreibende Vorschriften notwendig. Unter anderem dank solcher Vorschriften konnte der Ortskern von Freienwil derart gut erhalten werden. Ein angemessener Umbau bzw. Ausbau zu Wohnungen ist auch mit den neuen Vorschriften architektonisch möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt. Vgl. auch Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
17				Die Festlegung von Baulinien in der Dorfzone D1 und D2 ist teilweise wenig schlüssig. Ein Beispiel: Das Ensemble mit Doppelwohnhaus (Dorfstrasse 29 und 31) und Doppelscheune weicht von der üblichen Orientierung der Hauptwohnseite zur Dorfstrasse ab indem sich die Wohnhäuser auf den Platz vor der Scheune orientiert. Diese sehr schöne Beispiel wäre mit den zu eng gefassten Bestimmungen des BNO-Entwurfs nicht mehr möglich. Dass in diesem Bereich eine Baulinie ein neues Bauvolumen anstelle des erhöht liegenden Nutzgartens mit Stützmauer zum Strassenraum ersetzen soll ist unverständlich. Die lockere Aufreihung mit Durchsicht in die Landschaft würde durch diese Massnahme zerstört. Die Baulinien sind grundsätzlich auf ihre Wirkung noch einmal zu hinterfragen.	Ähnliche Situationen wie das erwähnte Ensemble sind auch mit den festgelegten Baulinien möglich. Gemäss § 14 Abs. 12 sind die Hauptzugänge der Bauten auf die Strasse auszurichten. Absicht ist eine Aufwertung und Belebung des öffentlichen Strassenraums durch offene Durchsichten von der Strasse zu den Fassaden und umgekehrt. Zur besseren Nutzung des Grundstücks ist vorgesehen, ein Teil des Nutzgartens überbauen zu können, um die Nutzungsmöglichkeiten für die Eigentümer zu erhöhen. Der strassenzugewandte Teil des Gartens soll jedoch gemäss Ergänzungsplan erhalten werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
18		Farbgebung und Materialwahl	Fenster sind grundsätzlich in stehender Rechteckform zu erstellen.	Die Materialisierung und Farbgebung aller nach aussen sichtbaren Elemente ist in sämtlichen Bauzonen einer Bewilligungspflicht zu unterstellen. Die Formulierung betreffend Fensterformaten Gliederung und Unterteilung sind zu streichen (siehe oben).	Dies ist in den Dorfzonen 1 und 2 der Fall. Eine Ausweitung der Bewilligungspflicht in ortsbaulich nicht sensiblen Gebieten ist nicht verhältnismässig. Vgl. Beantwortung Eingabe 23.2 Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Vgl. Beantwortung Eingabe 23.2

19		Dachformen und Materialien	Satteldächer mit Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Bedachungsmaterial aus Tonziegel mit roter, rotbrauner oder brauner Farbe. Für Solaranlagen gelten die Farbvorschriften nicht.	Die detaillierten Bedingungen zu Dachform, Neigung und Materialisierung ist zu streichen. Ziel muss eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung sein. Mit einer allgemeineren Umschreibung wird auch die störende Sonderbehandlung von Solaranlagen hinfällig. Solaranlagen müssen, im Sinne der Pflege der Dachlandschaften, gleichbehandelt werden wie alle übrigen Dächer. Insbesondere ist die Einheitlichkeit des Bedachungsmaterials zu beachten.	Die Vorschriften zu den Dachaufbauten dienen dazu, die bestehenden traditionellen Dachaufbauten weiterzuführen. Dabei sind konkrete Vorgaben allgemeinen Aussagen gegenüber zu bevorzugen, um die Planungssicherheit für Grundeigentümer zu erhöhen. Um in der Dorfzone 2 eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, wird der Absatz zu Dachflächenfenstern vom § über beide Dorfzonen zum § zur Dorfzone 1 Erhalt verschoben. Vgl. Beantwortung Eingabe 23.2. Vgl. auch Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten, vgl. Ziffer 2.1, vgl. Beantwortung Eingabe 23.2
20		Dachaufbauten	Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen.	Ein traditionelles Bauernhaus in Freienwil und Umgebung hat üblicherweise auf der Hauptfassade im Wohnteil ein Vordach von ca. 1 Meter, im Bereich der Ökonomieteils ist das Vordach ca. 3 Meter breit. Bei der geforderten Dachneigung wird durch ein 3 Meter breites Vordach das Obergeschoss sehr stark verschattet, sodass die Belichtung kaum den wohnhygienischen Anforderungen genügen kann. Der 1. Satz von Absatz 9 ist daher zu streichen. Die detaillierten Aussagen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten sind viel allgemeiner zu halten. Entsprechend der früheren Bewirtschaftung der Dachräume als Lagerraum für Stroh und Heu gab es während der landwirtschaftlichen Nutzung der Bauernhäuser keinen Bedarf für Dachaufbauten wie Lukarnen oder Dachflächenfenster. Zentrales Beurteilungselement für deren Zulässigkeit muss die gute Gesamtwirkung sein (siehe oben).	Eine Vordachbreite von 3 Metern wird bewusst nicht vorgeschrieben. Die Anwendung der Vorschriften zu Dachaufbauten ist Sache des Baubewilligungsverfahrens und wird im Einzelfall beurteilt, um gute Lösungen zu ermöglichen. Vgl. auch Beurteilung Punkt Nr. 19. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
21				Im Masterplan Ortskern Freienwil wird für die drei Parzellen 83, 489 und 490 vorgesehen, dass Erweiterungen von Gebäuden an der Dorfstrasse auf der strassenabgewandten Seite mit Kreuzgiebel möglich sein sollen. Mittels dieser Sonderregel soll offenbar ermöglicht werden, dass hinterliegende Gartengrundstücke überbaut werden können. Es ist sehr ortstypisch, dass hinter den Bauernhäusern direkt landwirtschaftlich genutzte Flächen anstossen, die nur gelegentlich mit Kleinbauten belegt worden sind. Ortstypisch ist, dass die strassenabgewandte Seite der Bauernhäuser mittels Schlepptächern vergrössert wurden. Kreuzgiebel sind als ortsfremd nicht vorzusehen.	Der Masterplan Ortskern ist nicht grundeigentümergebunden, sondern dient als Grundlage für die Nutzungsplanung. Eine Vorgabe von Kreuzgiebeln wurde nicht in die BNO-Vorschriften übernommen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung
22	§16	Dorfzone 2 Entwicklung D2	Die Dorfzone 2 Entwicklung D2 dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns ... Am südlichen Ende der Dorfstrasse wird die bereits überbaute Gebiet, das aktuell zur Zone E gehört neu zur Dorfzone 2 Entwicklung D2 zuge schlagen.	Alle bestehenden Bauten, die neu nicht mehr der Bauzone E sondern in der Zone D2 liegen, entsprechen bezüglich Volumetrie und dem Verhalten zum Strassenraum nicht den Vorschriften der Dorfzone D2. Die Auswirkung auf die bestehenden Einfamilienhäuser in der neuen Dorfzone D2 bezüglich Gebäudeunterhalt, Umbau und Erweiterung, Aussenraumgestaltung sowie Mehrwertabschöpfung durch erhöhte Ausnutzung ist zu klären.	In der Dorfzone 2 Entwicklung sollen die bestehenden Ortsbildqualitäten gestärkt und als Ergänzung zum historischen Ortsbild (weiter-) entwickelt werden. In der Dorfzone 2 Entwicklung sind gegenüber der Wohnzone höhere Ausnutzungen möglich. Im Gegenzug gelten detailliertere Qualitätsvorgaben. Durch die vorgesehenen Aufzonen im Rahmen der Nutzungsplanungsverfahren wird keine vertragliche Mehrwertabschöpfung durchgeführt. Vgl. auch Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
23	§ 17	Freiraum	Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu gestalten.	Die Formulierung bezieht sich zu eng am Normalfall. Abweichungen, wie z.B. beim Doppelwohnhaus Dorfstrasse 29 und 31 würden damit ausgeschlossen. Es ist daher eine offenere Formulierung notwendig.	Annahme: Gemeint ist § 14 Abs. 11. Es ist nicht ersichtlich, wie eine Abweichung wie beim Doppelwohnhaus Dorfstrasse 29/31 mit den Vorschriften gemäss BNO-Entwurf verhindert würden. Vgl. Beantwortung Nr. 17 Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

24	§18	Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen / Arbeitszone	Die Zone öBA und Gewerbezone sollen verlegt werden. Gleichzeitig soll die Arbeitszone neu direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen werden.	Die Neuplatzierung der Arbeitszone widerspricht diametral den Thesen im REL und LEK wonach der südliche Ortseingang so gestaltet werden soll, dass ein attraktiver Ortseingang entsteht. Zudem soll das Bauland, das im Eigentum der Einwohnergemeinde ist, als strategische Reserve zur Steuerung der weiteren Entwicklung dienen. Weiter wird dem sorgfältig gestalteten Übergang von Baugebiet zum offenen Landschaftsland hohe Bedeutung zugemessen.	Die Gestaltung des südlichen Ortsteingangs sowie dem sorgfältig gestalteten Übergang von Baugebiet zu Landwirtschaft wird mit den Vorschriften unter § 18 Abs. 2 Rechnung getragen. Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden von verschiedenen Seiten Bedürfnisse lokaler Unternehmer an der Arbeitszone angemeldet, entsprechend kann die Reserve bereits jetzt zonengemäss genutzt werden. Lärmintensives Gewerbe soll nicht zugelassen werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
25				Die vorgesehene Umplatzierung der Arbeitszone widerläuft den oben zitierten Zielen und auch jenen des ISOS. Welche Gründe den Gemeinderat dazu bewegen haben, die erst vor 2 Jahren verabschiedeten Grundlagendokumente in einem wichtigen Aspekt zu negieren werden nicht dargelegt. Die Vermutung liegt nahe, dass der Ursprung des Sinneswandels des Gemeinderats in den Absichten der Eigentümer des Eichbrunnenhofs für die zukünftige Nutzung des Hofes für eine ausdehnende Pferdehaltung zu finden sind. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb am Dorfrand ein Gewerbegebiet mit Bauamt, Lagerhalle und Lagerflächen für Mulden resp. Container als Visitenkarte des Dorfes entstehen soll; ebenso fehlen Bedarfsabklärungen für die Notwendigkeit eines Werkhofs für die Gemeinde. Insbesondere wären ernsthafte Abklärungen notwendig, ob sich durch die Zusammenarbeit mit einer Nachbargemeinde die Effizienz des Bauamts steigern und die Kosten senken liessen. Es ist stark zu bezweifeln, ob es im öffentlichen Interesse liegt, dass diese Planungen im öffentlichen Interesse sind.	Wie im Planungsbericht unter Ziffer 4.1.1 beschrieben wird mit der vorgesehenen Verlagerung die landschaftsschonendste und ISOS-Ziel-konformste Variante für den Gewerbestandort umgesetzt. Die Einsicht aus Richtung Süden und Westen kann durch einen Grüngürtel vermindert werden. Dadurch wird die Situation im Sinne des ISOS-Ziels «Beschaffenheit als Freifläche erhalten» verbessert. So kann die Aussicht von der Bergstrasse in die Tiefe des Landschaftsraums erhalten werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
26				Es fehlen fundierte Abklärungen, ob eine Kompensation dieses Baugebiets an einem andern Ort in der Gemeinde nicht eher im öffentlichen Interesse liegt. Es entspricht einer bekannten Tatsache, dass Gemeinden mit einem hohen Anteil an Wohneigentum grosse Schwankungen in der Zahl der schulpflichtigen Kinder aufweisen, was zur Existenzfrage für kleinere Schulen führen kann. An der Dorfstrasse wohnen aktuell fast keine schulpflichtigen Kinder mehr, was vor einigen Jahren noch ganz anders war. Diesem Umstand kann mit Wachstum entgegengewirkt werden, was in der aktuellen Planungsrealität nicht möglich ist. Eine gewisse Möglichkeit der Abschwächung der Problematik besteht darin, dass das Angebot an Mietwohnungen erhöht wird.	Andere unbebaute Bauzonen am Bauzonenrand bestehen in Freienwil nicht. Eine Kompensation ist entsprechend an anderer Stelle nicht möglich, sämtliche Bauzonen wurden geprüft. Das Angebot an Mietwohnungen soll unter anderem mit den Vorschriften zum Gestaltungsplangebiet Vogtwiese erhöht werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

5 Eingabe Nr. 27

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
Generell (G)	<p>Antrag:</p> <p>G1 Verschiedentlich wird ein Verwendungszweck für die Wohneinheiten vorgegeben (altersgerecht, Wohnungsgrösse, etc.). Auf die Vorgabe soll verzichtet werden.</p> <p>G2 Vielmals wird auf die M-BNO verwiesen. Die Quelle, die Version und das Datum des Referenzpapiers sind nicht ersichtlich. Die Aussagen aus der M-BNO werden in der Vorlage teilweise interpretiert, unvollständig oder abgewandelt zitiert.</p> <p>G3 Der Gemeinderat gibt sich sehr viel Spielraum für individuelle Entscheidungen. Ein gewisser Spielraum ist sicherlich nötig. Der vorliegende sehr grosszügige Handlungsspielraum vermindert</p>	<p>G1 Ein altersgerechter Wohnungsbau ist zukunftsgerichtet und langfristig sinnvoll. Eine Wohnungsgrösse wird lediglich im Gestaltungsplangebiet «Vogtwiese» vorgegeben. Als zentrales Entwicklungsgebiet der Gemeinde besteht hier ein öffentliches Interesse an unterschiedlich grossen Wohneinheiten, um den Wohnungsmix der Gemeinde zu koordinieren.</p> <p>G2 Die Muster-BNO dient genau als Referenz und Beispielsammlung, sie ist nicht verbindlich und kann bzw. muss interpretiert und den kommunalen Gegebenheiten angepasst werden. Zur Klärung werden die entsprechenden Verweise in der BNO entfernt.</p> <p>G3 Es ist nicht zwingend, für jede Zone jedes Mass festzulegen. Der Zonenzweck in Dorfzonen soll in erster Linie durch eine entsprechende Ausgestaltung des Verfahrens (bspw. Beratung, Begutachtung,</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	<p>die Planungssicherheit bei den Bauvorhaben und birgt die Gefahr der Willkür. Gerade Grenzabstände und Gebäudedimensionen müssen exakter und definierter sein.</p> <p>G4 Die bestehenden Gebäude im Zentrum D1 und D2 weisen grössere Dachaufbauten aus. Im Sinne einer optimalen Nutzung dieses Wohnraums soll die BNO den Ausbau dieser Flächen unterstützen und fördern. Die im Revisionsdokument vorgesehen Einschränkungen sind zu restriktiv.</p> <p>G5 Der Gemeinderat begünstigt mit dem gewählten Vorgehen den Verfall des Dorfkerns. Der Unterhalt der historisch wertvollen Gebäude wird dermassen erschwert, so dass deren Eigentümer nicht mehr willens sind, den hürdenreichen und unsicheren Bewilligungsprozess zu durchlaufen oder sie können die finanziellen Mittel gar nicht erst aufbringen.</p>	<p>usw.) sichergestellt werden. Um einer allfälligen Willkür entgegenzuwirken, werden unabhängige Fachpersonen beigezogen. Vgl. auch Ziffer 2.1.</p> <p>G4 In den Dorfzonen ist ein Kompromiss aus Ortsbildschutz und Entwicklungsmöglichkeit anzustreben. Die Vorschriften zu den Dachaufbauten dienen dazu, die bestehenden traditionellen Dachaufbauten weiterzuführen. Gleichzeitig ist mit den gewählten BNO-Vorschriften ein Ausbau der Dachflächen zu Wohnräumen möglich. Um in der Dorfzone 2 eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, wird der Absatz zu Dachflächenfenstern vom § über beide Dorfzonen zum § zur Dorfzone 1 Erhalt verschoben. Vgl. auch Ziffer 2.1.</p> <p>G5 Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das historische Ortsbild zu erhalten. Dazu sind eigentümergebundene Vorschriften notwendig. Unter anderem dank solcher Vorschriften konnte der Ortskern von Freienwil derart gut erhalten werden. Ein angemessener Umbau bzw. Ausbau zu Wohnungen ist auch mit den neuen Vorschriften architektonisch möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt. Vgl. auch Ziffer 2.1.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: G1 Nicht eintreten G2 Eintreten; Entfernen der Verweise auf M-BNO. → Anpassen BNO G3 Nicht eintreten G4 Nicht eintreten G5 Nicht eintreten</p>
<p>Masterplan Freienwil (M)</p>	<p>Antrag: M1: Das aktuelle Gemeindehaus wird der Schule zur Verfügung gestellt. Ein neues und repräsentatives Gemeindehaus wird an der Dorfstrasse (Parzelle 612) mit flexibler Raumzuteilung erstellt. M2: Der heutige Sportplatz wird weiter nach Westen in Richtung der Spezialzone Asylunterkunft verschoben. Der neue Dorfladen, der Werkhof, der Entsorgungsplatz und der Platz für das lokale Gewerbe wird entlang der Badenerstrasse im Bereich des heutigen Sportplatzes erstellt. M3: Nicht nur der Firma xxx, sondern auch weiteren lokalen Gewerbetreibenden z. B. dem Baugeschäft SB Werk GmbH sollten Gewerberäume zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>M1 Ein Neubau des Gemeindehauses ist aufgrund der finanziellen Möglichkeiten in der nächsten Planungsperiode nicht umsetzbar. M2 Die heutige Bauzonenfläche genügt nicht für sämtliche genannten Nutzungen. Entsprechend müsste zur Kompensation an anderer Stelle in der Gemeinde Bauland ausgezont werden. Die Errichtung eines Dorfladens am Dorfrand ist nicht zweckmässig (ausserhalb Dorfkern). M3 Zustimmung, die Arbeitszone soll lokalem Gewerbe zur Verfügung stehen. Lärmintensives Gewerbe soll nicht zugelassen werden.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: M1 Nicht eintreten M2 Nicht eintreten M3 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung</p>
<p>Fehlender KGV (K)</p>	<p>Antrag: K1 Im Gebiet Vogtwiese und im Gebiet Roos sind neue Fussgängerverbindungen geplant. Mit der geplanten Aufhebung des Überbauungsplan Schwärzi wird eine stark frequentierte, sehr hilfreiche und wertvolle Fussgänger Verbindung von der Badenerstrasse zur Schulstrasse aufgehoben. Die Auswirkungen müssen vorgängig dringend konzeptionell aufgearbeitet werden. K2 Im Areal Vogtwiese soll eine zentrale Garagierung entstehen. Wie viele Parkplätze für die Öffentlichkeit benötigt werden und welche Personengruppen dazu verpflichtet werden, solche Parkplätze zu benutzen wird nirgends definiert. Auch wie diese Parkplätze zu finanzieren sind und wie teuer sie zu stehen kommen, wird nicht beschrieben. K3 Für die Erschliessung der Parzellen 616, 103, 104 und 102 ist eine gemeinsame Einfahrt ab der Badenerstrasse vorgesehen. Bei diesem Vorgehen sind die internen Erschliessungswege erst noch zu definieren. K4 Würden alle Parzellen, ausser Parzelle 104 von der Dorfstrasse aus erschlossen, wäre dies problemlos möglich. Ebenfalls machbar wäre die Erschliessung der Parzellen 102 und 104 von der Badenerstrasse und die Parzellen 103 und 616 von der Dorfstrasse oder vom Wiesenweg aus. K5 Die BNO zu erarbeiten, ohne vorgängig einen kommunalen Gesamtplan Verkehr zu erarbeiten, ist schwierig zu begründen. Auf die Notwendigkeit eines solchen Dokuments (KGV) haben wir den Gemeinderat bei verschiedenen Gelegenheiten hingewiesen. Bei der Beantragung der</p>	<p>K1 Zustimmung, der KGV ist in Erarbeitung. Auf eine Aufhebung des Überbauungsplans Schwärzi wird vorerst verzichtet. Ein Grundbucheintrag wird geprüft. K2 Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 35.4 K3 Zustimmung, diese Aspekte sind im Rahmen des Gestaltungsplans bzw. des kooperativen Verfahrens aufzuzeigen. K4 Eine Erschliessung ab Dorfstrasse ist möglich, aber insbesondere aufgrund des Flächenverbrauchs und der Verkehrsbelastung der Dorfstrasse nicht zweckmässig. Eine gemeinsame Erschliessung ist rationell und zweckmässig. Auf Parzelle Nr. 616 soll ein Anschluss von der Dorfstrasse her möglich sein, sofern zum Zeitpunkt des Baugesuchs auf der Parzelle Nr. 617 oder der Parzelle Nr. 103 noch kein Bauprojekt vorliegt. Vgl. Beantwortung 23.7 K5 Der KGV unterliegt einem vorgeschriebenen formellen Verfahren (u. a. kantonale Vorprüfung und Genehmigung) und befindet sich in Erarbeitung. Eine frühere Erarbeitung war aufgrund des gemäss Gemeindeversammlung reduzierten Budgets nicht möglich.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: K1 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung, KGV angepasst; vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 23.8 K2 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung K3 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung K4 Teilweise eintreten, vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 23.7 K5 Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
Planungssicherheit (P)	<p>Budgetposition im Umfang von CHF 22'000.- an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 wurde vom Gemeinderat in Aussicht gestellt, dass der KGV spätestens bei dem BNO-Mitwirkungsverfahren (Oktober – Dezember 2022) vorliegen wird.</p> <p>Antrag: Im Vergleich zu der aktuell gültigen BNO ist die neue BNO viel «schwammiger» ausgelegt. Für die Genehmigung von Bauprojekten gibt sich der Gemeinderat viel mehr Kompetenzen. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den für den Bauherrn kostenpflichtigen Beratern. In einigen Bereichen sind die Regelungen sehr vage gehalten. In anderen Bereichen werden sie übertrieben detailliert ausgelegt. Diese Unausgeglichenheit führt unweigerlich zu einer starken Belastung der Bewilligungsbehörde und gegebenenfalls zu langwierigen und kostspieligen Verfahren. Es wächst die Gefahr für willkürliche Entscheide.</p>	<p>Gerade in ortsbaulich sensiblen Gebieten werden für Grundeigentümer und Gemeinde bessere Lösungen ermöglicht, wenn Entscheide im Einzelfall getroffen werden können. Dies entspricht der kantonalen Praxis. Um einer allfälligen Willkür entgegenzuwirken, werden unabhängige Fachpersonen beigezogen. Vgl. auch Ziffer 2.1.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten.</p>
Bedingte Gestaltungsplanpflicht Vogtwiese (V)	<p>Antrag:</p> <p>V1 Die Pflicht zur Gestaltungsplanung setzt ein wesentliches öffentliches Interesse voraus (siehe § 21 Abs. 1 Ingress BauG; § 5 Abs. 2 BV). Der Eingriff in die Baufreiheit muss zudem verhältnismässig sein (§ 5 Abs. 2 BV). Im Bereich der Vogtwiese ist weder ein wesentliches öffentliches Interesse ausgewiesen noch ist die Verhältnismässigkeit nachweislich gegeben.</p> <p>V2 Der vom Gemeinderat verschiedentlich postulierte Mehrwert einer Einfahrt ab der Badenerstrasse ist gegebenenfalls für die Belange der Gemeinde gegeben, nicht aber für unser Bauprojekt.</p> <p>V3 Es gehört zu den elementaren Pflichten einer Gemeinde, für die Erschliessung des Baulands besorgt zu sein. Wieso wir als Bauherren die der Gemeinde zugeordneten Aufgaben übernehmen sollen (die wir überdies nicht aus eigener Kraft erfüllen können, sondern auf die Mitwirkung und Zustimmung Dritter angewiesen sind), ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar. Die im BNO-Entwurf in Aussicht gestellte GP-Pflicht für das Gebiet Vogtwiese mit dem Zusatz, dass der Gemeinderat darauf verzichten kann, wenn seitens der Bauherrschaft ein Konzept sowie die nötigen Dienstbarkeiten vorliegen, mit denen die formulierten Ziele erreicht werden können, wirkt auf uns erpresserisch und gefährdet die bis anhin gelebte kooperative Zusammenarbeit in einem hohen Masse.</p> <p>V4: Im REL wurde von einer Spezialzone «Vogtwiese» gesprochen. Wenn nun eine bedingte Gestaltungsplanpflicht auferlegt wird, erachten wir dies als Verstoss gegen die Behördenverbindlichkeit des REL.</p> <p>V5: Der gewählte Detaillierungsgrad der Anforderungen für das Gebiet «Vogtwiese» übersteigt die Zielsetzung einer BNO massiv. Der Versuch, die im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde stehenden Arbeiten im Bereich des Areals «Vogtwiese» auf die Parzelleneigentümer und schwerwichtig auf xxx zu übertragen, ist unfair und wirkt erpresserisch. Dem Gemeinderat wird dringend empfohlen, die Methodik zur Umsetzung seiner Interessen uns gegenüber zu überdenken und die bis anhin gelebte kooperative Zusammenarbeit weiter zu pflegen.</p> <p>V6 Einen möglichen Lösungsansatz sehen wir, indem im Perimeter der «Vogtwiese» die Zufahrt für die Erschliessung der Parzellen 616 und der Teilparzelle 103 ab der Dorfstrasse erfolgen würde. Die Parzelle 102 und die Parzelle 104 könnten unter Wahrung der Vorteile für die Gemeinde von der Badenerstrasse her geplant werden.</p>	<p>V1 Ein öffentliches Interesse der Gemeinde ist aufgrund des Ortsbilds und der zentralen, unbebauten Lage eindeutig gegeben. Eine Gestaltungsplanpflicht ist ein bewährtes Mittel zur Umsetzung dieser öffentlichen Interessen und entsprechend verhältnismässig, zumal den Eigentümern ausdrücklich die Möglichkeit gegeben wird, mittels kooperativem Verfahren auf einen Gestaltungsplan zu verzichten.</p> <p>V2 Eine Direkteinfahrt dient den übergeordneten Interessen der Gemeinde. Zudem können die Erschliessungskosten für das Bauprojekt gemindert werden.</p> <p>V3 Die Erschliessung des Baulandes ist durch die Gemeinde u.a. mittels Sondernutzungsplanungen umzusetzen. Wird eine parzellenübergreifend koordinierte Erschliessung angestrebt, ist dies mit geeigneten Verfahren sicherzustellen. Wird dies ausserhalb eines Gestaltungsplans erreicht, lässt die bedingte Gestaltungsplanpflicht dies zu. Im Sinne eines Entgegenkommens wird die Möglichkeit einer kooperativen Planung angeboten. Die parzellenübergreifend koordinierte Erschliessung und insbesondere die Direkteerschliessung ab Kantonsstrasse führt zu einem Mehrwert sowohl für das Areal wie auch die Liegenschaften der Dorfstrasse. Auf eine vertragliche Mehrwertabschöpfung wird verzichtet.</p> <p>V4 Ein entsprechender Verstoss ist nicht ersichtlich.</p> <p>V5 Es ist Aufgabe der Nutzungsplanung, die Ziele für zentrale Entwicklungsgebiete der Gemeinde klar zu definieren.</p> <p>V6 Auf Parzelle Nr. 616 soll ein Anschluss von der Dorfstrasse her möglich sein, sofern zum Zeitpunkt des Baugesuchs auf der Parzelle Nr. 617 oder der Parzelle Nr. 103 noch kein Bauprojekt vorliegt, vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 23.7.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: V1 Nicht eintreten V2 Nicht eintreten V3 Nicht eintreten V4 Nicht eintreten V5 Nicht eintreten V6 Teilweise eintreten, vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 23.7</p> <p>KGV angepasst</p>
Zentrale Parkierung und Fussweg (Z)	<p>Antrag:</p> <p>Z1 Der geplante Fussweg zwischen der Dorfstrasse und der Badenerstrasse stösst bei den Anstössern an die Parzelle 102 auf grossen Widerstand. Der Sinn für die Fussgängerverbindung ist nicht erkennbar und die Begründung seitens des Gemeinderats ist widersprüchlich. Die Fussgängerverbindung leistet keinen Beitrag zur Entlastung des Knotens «Mitte».</p> <p>Z2: Auch ist die Begründung für die zentrale Parkieranlage wenig transparent dargestellt. So ist deren Ausmass, deren Finanzierung und auch deren Verwendung nicht beschrieben. Sollte die zentrale Parkieranlage zur Entlastung der Dorfstrasse beitragen, muss dieser Effekt zuerst mittels einer Studie erhärtet werden. Die Studie soll Aufschluss über die Verkehrstreiber geben und Varianten zur Entlastung des unteren Teils der Dorfstrasse aufzeigen.</p>	<p>Z1 Aufgrund der Rückmeldungen der betroffenen Eigentümer wird kein durchgängiger Fussweg mehr vorgeschrieben. Die Zugänglichkeit zur Tiefgarage ist jedoch für die Nutzenden der Parkplätze von der Dorfstrasse her zu gewährleisten.</p> <p>Z2 Die Begründung ist in Ziffer 4.2.5 des Planungsberichts ersichtlich. Insbesondere soll der Parkierungsdruck auf den öffentlichen Raum im Dorfkern abgeschwächt werden. Eine Studie ist hierzu nicht erforderlich. Eine Pflicht zur Erstellung von Tiefgaragenplätzen für die Gemeinde ist nicht mehr vorgesehen. Die entsprechende Formulierung in der BNO wird überarbeitet. Eine allfällige Kreditvorlage würde von der Bevölkerung beschlossen, sofern Parkplätze auf freiwilliger Basis angeboten werden.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Z1 Eintreten, vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 17.2 Z2 Nicht eintreten, vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 35.4</p>

Eingabe	Begehren / Begründung	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
Änderungsplan Bauzonenplan (Ä)	Antrag: Beide Parzellen 617 und 618 (teilweise) sind aus der Dorfzone D1 zu entfernen. Im Masterplan Ortskern Freienwil wurden die beiden Parzellen 617 und 618 sinnvollerweise nicht dem Ortskern zugewiesen.	KGV angepasst Der Masterplan Ortskern ist nicht grundeigentümergebunden, sondern dient als eine Grundlage von vielen für die Nutzungsplanung. Die Abgrenzung der Dorfzone D1 auf den Parzellen Nrn. 617 und 618 basiert auf dem rechtskräftigen Bauzonenplan, wo die entsprechenden Parzellen wie auch das Areal Vogtwiese der Dorfzone zugewiesen sind. Mit der Umzonung des Areals Vogtwiese werden gegenüber den bisherigen Vorschriften mehr Entwicklungsmöglichkeiten gewährt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
Masterplan Ortskern Freienwil (O)	Antrag: Bei der Einmündung des Wiesenwegs in die Dorfstrasse ist der Verweis: «Blick in die Landschaft» zu entfernen. Die Möglichkeit für einen «Blick in die Landschaft» besteht auf Grund der bereits bestehenden Bebauung gar nicht.	Zustimmung. Der Masterplan Ortskern ist jedoch nicht grundeigentümergebunden, sondern dient als Grundlage für die Nutzungsplanung. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung. Vgl. Antrag Nr. 19 → Anpassung Masterplan
Planungsbericht zur Aufhebung der Sonder- nutzungspläne (S)	Antrag: Im kommunalen Überbauungsplan Schwärzi vom 12. Dezember 1980 ist eine Fussgänger- verbindung von der Badenerstrasse zur Schulstrasse verbindlich ausgewiesen. Seitens der Gemeinde wurde die Sicherung der Fussgänger- verbindung mittels Dienstbarkeiten noch nicht vollzogen. Diese Verbindung ist ins Verkehrswegkonzept einzubeziehen und mittels Dienstbar- keit zu sichern. Die Fusswegverbindung ist in der Gesamtrevision der Bau und Nutzungsord- nung zu sichern. Eine Aufhebung des Überbauungsplans Schwärzi kann erst nach erteilter Dienstbarkeit erfolgen.	Auf eine Aufhebung des Überbauungsplans Schwärzi wird vorerst verzichtet. Ein Grundbucheintrag wird geprüft. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Handlungsbedarf in Nutzungsplanung, KGV angepasst; vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 23.8

6 Eingaben Nrn. 27 und 30

Eingaben zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
BNO/2/1	2.1	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide bleiben vorbehalten.	Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene rechtsgültige Entscheide bleiben vorbehalten.	Übergeordnetes Recht ist immer vorbehalten. Die Aussage kann auch weggelassen werden. Falls beibehalten, bitte klarstellen, dass nur die rechtsgültigen Entscheide massgebend sind.	Nicht rechtskräftige Entscheide sind ohnehin nicht massgebend, im Sinne kurzer und prägnanter Vorschriften kann auf die Ergänzung verzichtet werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/2/2.1	3.1	Die Planungsgrundsätze sind massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten.	Die Planungsgrundsätze aus dem REL (mit Datum vom ...) sind massgebender Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für sämtliche raumwirksamen Tätigkeiten.	Sollte die Aussage Wirkung erzielen ist die Referenz zu benennen. Die aktuelle Formulierung ist recht offen gehalten und somit wirkungslos.	3.1 bezieht sich nicht auf das REL, sondern auf § 3 der BNO, insbesondere die Auflistung unter § 3 Abs. 2. Das REL ist lediglich behördenverbindlich. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/2/2.1	3.2	Der Siedlungsausbau, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Landschaftsentwicklung haben nachfolgenden Aspekten besondere Rechnung zu tragen: - Qualitätsvolle Dorfentwicklung über gezielte Areal- und Quartierentwicklung - Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur (insbesondere Familien, Senioren) - Erhaltung des ländlichen Charakters und der traditionellen Aussenraumgestaltung - Aufwertung der öffentlichen Aussenräume - Förderung einer nachhaltigen Mobilität - Integrale Entwicklung des Landschaftsraums (Natur, Landwirtschaft, Erholung) - Klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Freiräumen und Strassenräumen	Ganzer Artikel 3.2 streichen	Hier wird nochmals die Strategie aus dem REL beschrieben. Der Verweis auf das REL im Artikel 3.1 genügt.	Das REL ist lediglich behördenverbindlich. Ein reiner Verweis auf ein behördenverbindliches Instrument ist gemäss kantonaler Praxis nicht möglich, die relevanten Aspekte sind in der BNO konkret aufzuführen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/3/2.2	4.1	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt.	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorliegt. Die Erschliessung der bezeichneten Fläche richtet sich nach dem kantonalen Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen.	Im kantonalen Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen ist das Vorgehen im Kapitel 3 Baureife und Erschliessung beschrieben.	Das kantonale Gesetz gilt ohnehin, Wiederholungen sind zu vermeiden. Zum Verweis auf die kantonalen gesetzlichen Grundlagen dient § 2 BNO. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten.
BNO/3/2.2	5.1	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. In diesen Gebieten sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.	Die Forderungen: <i>«In diesen Gebieten sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.»</i>	Bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht sind gemäss kantonaler Praxis konkrete Zielvorgaben zu definieren. Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 21.5. Die genannte Unterstellung ist nicht ersichtlich. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Vgl. Beantwortung Eingabe Nr. 21.5.

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		<p>übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.</p>		<p>sind zu streichen. Ein Gestaltungsplan soll die Gestaltung regeln und nicht auch noch z. B. die energetischen Mindestanforderungen. Ohnehin müsste der Begriff «übertreffen» definiert werden (genaue Anforderung). Um Gerichtsverfahren bei Einwendungen zu vermeiden, müssen in der BNO klare Angaben/Fakten verwendet werden. Mit der Anforderung wird unterstellt, dass dem Grundeigentümer durch einen Gestaltungsplan in jedem Fall einen Vorteil erwächst. Dies ist jedoch nicht in allen Fällen gegeben.</p>	
BNO/4/2.2	5.3	<p>Im Gestaltungsplangebiet Vogtwiese gelten die nachfolgenden Zielvorgaben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufeinander abgestimmte Formensprache der Bauten. Strassenseitig sind nur Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern zulässig. - Zukunftstaugliche Wohnraumentwicklung. Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat die Bedürfnisse verschiedener Generationen, insbesondere des Wohnens im Alter, abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Aussenräume und gedeckte Gemeinschaftsräume in angemessener Grösse. - Gewährleistung einer Fusswegverbindung vom Fussgängerstreifen an der Badenerstrasse zur Dorfstrasse (Wiesenweg). - Realisierung einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkierungsanlage mit Direktanschluss der Parzelle Nr. 102 an die Badenerstrasse und Anbindung an den öffentlichen Fussweg. - Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen. - Die Parkierungsanlage ist zur Deckung der Parkierungsbedürfnisse künftiger Bauprojekte im Gestaltungsplangebiet zu erweitern. Zudem sind der öffentlichen Hand Parkfelder in angemessener Anzahl anzubieten. <p>Auf die Erstellung des Gestaltungsplans</p>	<p>Ganzer Artikel streichen. Der gewählte Detailierungsgrad übersteigt die Zielsetzung einer BNO wesentlich. Im REL wurde immer von einer Spezialzone «Vogtwiese» gesprochen. Wenn nun im Rahmen der BNO-Revision eine bedingte Gestaltungsplanpflicht auferlegt wird, erachten wir dies als einen Verstoss gegen die Behördenverbindlichkeit. Die Pflicht zur Gestaltungsplanung setzt ein wesentliches öffentliches Interesse voraus (siehe § 21 Abs. 1 Ingress BauG; § 5 Abs. 2 BV). Der Eingriff in die Baufreiheit muss zudem verhältnismässig sein (§ 5 Abs. 2 BV). Weder das öffentliche Interesse noch die Verhältnismässigkeit ist ausgewiesen. Die Notwendigkeit der geforderten Fussgängerverbindung ist zu hinterfragen. Seitens der Gemeinde ist die Sicherung der Fussgängerverbindung von der Badenerstrasse zur Schulstrasse mittels Dienstbarkeiten zu sichern (siehe kommunalen Überbauungsplan Schwärzi vom 12. Dezember 1980). Das Verkehrswegkonzept in Freienwil soll mittels einem KGV erarbeitet werden. Das Konzept muss vor der BNO-Revision behördenverbindlich vorliegen.</p>	<p>Das Gebiet Vogtwiese, mit den sehr weit ausformulierten Auflagen zu belegen, ist wenig zielführend. Mit dem vorliegenden und durch den Gemeinderat im Volumen und in der Ausrichtung bestätigten Bauvorhaben auf der Parzelle 102 ist bereits ein westlicher Teil des Areals Vogtwiese bestimmt. Die einerseits sehr spezifischen Vorgaben nach z.B. Wohnungsgrössen und -ausstattung, Wohnen im Alter, Erschliessung, Parkierung, etc. übersteigen den Einflussbereich einer BNO bei Weitem. Solche Themen erfordern ein übergeordnetes breit abgestütztes Konzept. Beispielsweise ist unklar was, mit zugehörige Einrichtungen gemeint ist oder es werden Gemeinschaftsräume gefordert, welche erfahrungsgemäss wenig benutzt werden. Auch die Forderung nach einem Fusswegverbindung hätte zur Folge, dass die Grundeigentümer in einem separaten Enteignungsverfahren entschädigt werden müssten. Die Forderung, wonach der öffentlichen Hand Parkfelder in angemessener Anzahl anzubieten sei ist sehr schwammig. Weder zur Anzahl noch zur Kostentragung der Parkfelder gibt es eine Aussage.</p>	<p>Bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht sind gemäss kantonaler Praxis konkrete Zielvorgaben zu definieren. Vgl. auch Beantwortung der Anträge V4, V1, Z1, K1, K2, K5 und S. Der angesprochene kooperative Prozess ist weiterhin möglich, diese Möglichkeit wird in der BNO explizit genannt.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Vgl. Anträge V4, V1, Z1, K1, K2, K5 und S. KGV angepasst</p>

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		Vogtwiese kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden.		Der kooperative Prozess hinsichtlich der Überbauung der Parzelle 102 ist zweckmässig und ist weiter zu führen. Im kommunalen Überbauungsplan Schwärzi vom 12. Dezember 1980 ist eine Fussgängerverbindung von der Badenerstrasse zur Schulstrasse ausgewiesen. Der Fussweg ist konzeptionell mittels einem Fussgängerstreifen über die Badenerstrasse an den Roosweg angeschlossen. Diese sinnvolle und von den Schülern häufig benutzte Verbindung ist ins Verkehrswegkonzept einzubeziehen und mittels Dienstbarkeit zu sichern. Die Fusswegverbindung ist Bestandteil des Überbauungsplans Schwärzi. Die geplante Aufhebung des Überbauungsplans Schwärzi darf erst nach erteilter Dienstbarkeit erfolgen.	
BNO/5/2.3	6.3/6.4/6.5	Streichen, da Strategie		Die Aussagen sind Bestandteil vom REL. Eine erneute Nennung in der BNO ist nicht notwendig.	Diese Aussagen dienen der Erläuterung weiterer Planungsinstrumente. Ein reiner Verweis auf ein behördenverbindliches Instrument ist gemäss kantonaler Praxis nicht möglich, die relevanten Aspekte sind in der BNO konkret aufzuführen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/7/2.4	10.1	Bei Einzonungen und diesen gleichgestellten Umzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes.	Ergänzen durch: Bei Auszonungen oder Vorgaben mit wertverminderndem Charakter leistet die Gemeinde eine Entschädigung im Umfang von 100% des resultierenden Minderwertes.	Formulierung in der neuen BNO ist sehr einseitig zu Gunsten der Gemeinde. Bei extensiver Anwendung dieser Regelung (Wertvermehrend >Wertmindernd-> Wertvermehrend> Wertmindernd) entsteht für die Gemeinde eine wunderbare Geldmaschine.	Entschädigungen bei Auszonungen oder Vorgaben mit wertverminderndem Charakter sind unter Kapitel 9 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Handlungsspielraum. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/7/2.4	11.1	Eine vertragliche Mehrwertabschöpfung anderer Planungsvorteile ist insbesondere zu prüfen bei a) Aufzonungen (beispielsweise Erhöhung der Ausnutzungsziffer oder der Vollgeschosszahl) b) Umzonungen c) Festlegungen von Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG d) Sondernutzungsplanungen (bspw. Gestaltungspläne)	Ergänzen durch: Eine Vertragliche Minderwertentschädigung anderer Planungsvorteile ist insbesondere zu prüfen bei: a) Tieferzonung (beispielsweise Reduktion der Ausnutzungsziffer oder der Vollgeschosszahl) b) Umzonung c) Festlegungen von Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG d) Sondernutzungsplanungen (bspw. Gestaltungspläne)	Symmetrische, faire und gerechte Anforderung. <i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Aktuell ist auf dem Perimeter «Vogtwiese» eine Gebäudehöhe mit maximal 3 Geschossen zulässig. Mit der neuen BNO wird die maximale Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse reduziert. Dies bedeutet für diese Parzellen eine erhebliche Wertverminderung, welche im Zuge der Mehr-/Minderwertdiskussion abgegolten werden muss.	Entschädigungen bei Auszonungen oder Vorgaben mit wertverminderndem Charakter sind unter Kapitel 9 des kantonalen Baugesetzes geregelt. Die Gemeinde hat diesbezüglich keinen Handlungsspielraum. Auch gemäss rechtskräftiger BNO sind drei Vollgeschosse nur «nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild» möglich. Daran ändert sich nichts, drei Vollgeschosse können auch mit dem neuen BNO-Entwurf bewilligt werden, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird. Durch die vorgesehenen Aufzonungen im Rahmen der Nutzungsplanungsverfahren wird keine vertragliche Mehrwertabschöpfung durchgeführt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
BNO/8/3.1	12.1	Tabelle: Neue BNO	Die Masse und die Anzahl Vollgeschosse sind aus der gültigen BNO zu übernehmen. Die zulässigen Gesamthöhen sind neu einzuführen. In der Dorfzonen sind keine Firsthöhen definiert. Alternativ könnte eine Fassadenhöhe (traufseitig) von 10m und eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 16m angegeben werden. Für D1 und D2 soll gelten: Drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)	Laut M-BNO ist es den Gemeinden überlassen die Masse (Grenzabstand, etc.) festzulegen. Dass dies dem Gemeinderat vorbehalten ist, ist eine freie Interpretation. Der Gemeinderat gibt sich bei der Festlegung der anzuwendenden Masse (z.B. Ausnützungsziffer, Grünfläche, Vollgeschosse, etc) in verschiedenen Zonen (z.B. D1, D2, öffentl. Bauten) sehr viel Entscheidungsfreiheit. Die dadurch entstehende Planungsunsicherheit gilt es zu reduzieren. Ein gewisser Gestaltungsbereich ist sicher sinnvoll. Der vorgeschlagene sehr grosse Handlungsspielraum seitens des Gemeinderates birgt die Gefahr der Willkür. (die gewährten Möglichkeiten werden abhängig von der Zusammensetzung des Gemeinderats und vom Geschsteller).	Die Masse und die Anzahl Vollgeschosse wurden anhand der gültigen BNO überprüft. In den Dorfzonen werden bewusst keine Gesamthöhen festgelegt, um den Grundeigentümern eine höhere Flexibilität zu ermöglichen. Eine Festlegung durch den Gemeinderat im Einzelfall entspricht der kantonalen Praxis und ist für Dorfzonen zweckmässig. Auch in der rechtskräftigen BNO wurde die Beurteilung im Einzelfall vorgenommen. Vgl. auch Beantwortung Punkt 11.2 und Antrag G3. Gemäss Bauverordnung darf, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt, die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehältlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/8/3.1	12.2	Die mit "*" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.	Laut M-BNO ist es den Gemeinden überlassen, die Masse (Grenzabstand, etc.) festzulegen.	Dass dies dem Gemeinderat vorbehalten ist, ist eine freie Interpretation der M-BNO.	Vgl. Beantwortung Punkt 11.1 und 12.1 Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/8/3.1	12.4	In der Dorfzone 1 Erhalt «D1» und der Dorfzone 2 Entwicklung «D2» kann der Gemeinderat maximal drei Vollgeschosse bewilligen, wenn unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauungen eine ortsbaulich bessere Lösung erzielt wird.	Für D1 und D2 soll gelten: 3 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Dachgeschoss resp. nach den Erfordernissen der Einpassung ins Ortsbild (max. 3 Geschosse)	Die Regelung aus der gültigen BNO soll beibehalten werden. Diese gibt dem Gemeinderat genügend Handlungsspielraum.	Vgl. Beantwortung Punkt 12.1 Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/9/3.1	12.6	Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.4. In der Wohnzone Roosweg Ost WR beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.5, ab 650 m2 zusammenhängender Landfläche mindestens 0.6. Die Grünflächen sind hitzeangepasst und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. In der Wohnzone Roosweg Ost WR kann die Grünflächenziffer bei einer guten Einpassung, naturnahen Gestaltung und hohen Versickerungsfähigkeit um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen, öffentlichen Fusswege sowie Flächen über nicht	Anforderung streichen	Eine Grünflächenziffer ist für eine ländliche Gemeinde wie Freienwil nicht nötig. 0.6 ist für Freienwil ohnehin sehr hoch. Normalerweise sind die Gemeinden bei grösseren Parzellen dafür besorgt, diese sinnvoll zu überbauen, zu verdichten und nicht mit übermässigen Grünflächen zu versehen. Zudem muss definiert werden, was als Grünfläche zählt (Rasen, Wiese, Rasengittersteine, Begegnungsflächen, Flächen mit 40cm Erdreich über der Tiefgarage, Kinderspielplätze, etc.). Zudem werden Grünflächen sinnvollerweise nur in Gemeinden genutzt, in welchen nicht mit einer Ausnutzung gearbeitet wird.	Eine Grünflächenziffer dient der Durchgrünung des Siedlungsgebiets und leistet einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation. Die Grünflächenziffer ist im Anhang 1 (Begriffe und Messweisen) der kantonalen Bauverordnung abschliessend definiert. Die Grünflächenziffer beträgt 0.4 in Wohnzonen, 0.6 beträgt sie nur ab 650 m2 zusammenhängender Landfläche in der Wohnzone Roosweg Ost WR. Die heute bestehende Qualität infolge hohen Begrünungsgrads, in der neuen Wohnzone Roosweg Ost, soll in die Zukunft geführt werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		sichtbaren Unterniveaubauten an der anrechenbaren Grundstücksfläche reduziert werden.			
BNO/11/3.1	14.2	Sämtliche Bauvorhaben in den Dorfzonen müssen sich besonders gut ins Ortsbild einfügen und dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzbau gesichert sein. Massgebend für die Beurteilung sind die in § 15e BauV und § 58 BNO aufgeführten Kriterien. Bei Umbauten von Bauernhäusern ist zu beachten, dass die Gliederung und die Gestaltungsmerkmale der ehemaligen Ökonomiebereiche ablesbar bleiben.	Ganzer Abschnitt streichen oder ggf. nur für D1 anwenden.	Für D2 (Entwicklung) sind die Vorgaben zu einschränkend. Basierend auf diesen starken Einschränkungen ist eine Entwicklung nicht möglich. D1 muss so gewählt werden, dass die Gesamtwirkung des Ortsbilds (Dorfstrasse) gewährleistet bleibt. Für die Gesamtwirkung des Ortsbilds ist in erster Linie die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse massgebend. Überlegungen für die Zukunft wären sinnvoller anstelle von Verboten. Die Freiheit von Bauherren ist massiv eingeschränkt oder das Bauen wird verunmöglicht. Wer definiert «besonders gut»? Gerichtprozesse sind bei «schwammigen» Begriffen vorprogrammiert.	In den Dorfzonen ist ein Kompromiss aus Ortsbildschutz und Entwicklungsmöglichkeit anzustreben. Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das historische Ortsbild zu erhalten. Dazu sind eigentümergebundene Vorschriften notwendig. Unter anderem dank solcher Vorschriften konnte der Ortskern von Freienwil derart gut erhalten werden. Ein angemessener Umbau bzw. Ausbau zu Wohnungen ist auch mit den neuen Vorschriften architektonisch möglich und abhängig vom konkreten Bauprojekt. Zur Beurteilung einer besonders guten Einpassung können unabhängige Fachpersonen beigezogen werden, um Gerichtsprozesse zu vermeiden. Vgl. Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten.
BNO/11/3.1	14.4	Alle sichtbaren Bauelemente, Materialien und Farben sowie die Umgebungsgestaltung unterliegen der Bewilligungspflicht. Dazu sind: - ein Material- und Farbkonzept mit Angaben zu allen sichtbaren Bauteilen wie z.B. Fassadenputz, Fenster, Storen, Mauern, Dacheindeckungen usw. einzureichen und vor Ort zu bemustern. - ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.	Ganzer Abschnitt soll nur für D1 gelten.	D1 und D2 sind rel. grosse Gebiete. Mit den Vorgaben wird die Bauverwaltung recht stark beansprucht und die Überprüfung der Vorgaben würde einen grossen Aufwand bedeuten, mit entsprechenden Kostenfolgen für die Verwaltung.	Es ist die gesetzliche Aufgabe der Nutzungsplanung, das historische Ortsbild zu erhalten. Ohne die beanstandete Formulierung ist die praktische Umsetzung dieses Ziels schwierig. Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sind zentrale Bestandteile eines intakten Ortsbilds. Vgl. Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/11/3.1	14.5	Störende Reklamen und Schriften, Parabolspiegel, Antennen und dergleichen sind untersagt. Innerhalb der Dorfzonen sind keine Plakatträger mit Fremdreklamen zulässig. Darunter fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.	Private Annoncen, zu Beispiel an einem Anschlagbrett bei den Bushaltestellen oder beim Dorfladen sollten weiterhin möglich sein. <i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Bitte Fibre to the Home offerieren.	<i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Vielleicht bietet ja die Gemeinde mal etwas und macht nicht nur Vorschriften.	Zustimmung bzgl. Annoncen. Vorschlag folgende Anpassung: Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe <u>sowie in Bauten eingepasste Anschlagbretter</u> . Eine Offerte von Fiber to Home ist nicht Bestandteil der Nutzungsplanung. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten, ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/11/3.1	14.6	Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und sind gemäss den Beurteilungskriterien für Bereiche mit erhöhten Anforderungen gemäss Merkblatt „Solaranlagen –	Die Aufbau/Einbau Vorgabe für PV Anlagen muss klar geregelt werden. Vorschlag: Indachanlagen in D1. Indach-	Der Wirkungsgrad von Indachanlagen ist wesentlich geringer als von Aufdachanlagen. In das Dach eingelassene Anlagen sind auch bei der Erstellung wesentlich	Gemäss heutigem Merkblatt werden Indachanlagen im ganzen Gebiet angestrebt, aber nur im Perimeter D1 gefordert. Das Merkblatt wird gegenwärtig überarbeitet, denn gemäss einem kürzlichen Leitentscheid dürfen keine Indachanlage

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		Anforderungen und Bewilligungspraxis“ sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen.	oder Aufdachanlagen in D2 mit Verweis auf das Merkblatt.	kostenintensiver. Im Sinne einer optimalen Ausnützung der Dachflächen soll in der Zone D2 auch eine Aufdachmontage möglich sein. Bund und Kantone werden den Zubau von PV-Anlagen in Zukunft weiter fördern. Die BNO soll diese Absichten nicht unnötig untergraben.	gefordert werden. Es ist grundsätzlich eine Einzelfallbeurteilung nötig. Das Merkblatt soll als Grundlage für diese dienen. Auch in der Dorfzone 2 soll eine einheitliche Dachlandschaft angestrebt werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten → Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/12/3.1	14.9	Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise auszuführen. Zur Belichtung der Dachgeschosse sind kleine Dachaufbauten in Form von Giebellukarnen, Schleppgauben und Dachflächenfenstern gestattet, wenn: - die Belichtung der Räume nicht über die Giebelfront erfolgen kann - diese in Form, Grösse, Material und Farbgebung dem Dach und Gebäude angepasst werden. Dacheinschnitte und vorgesezte Balkone an einsehbaren Fassaden sind nicht zulässig. Einzelne, in der Dachfläche liegende Fenster können in stehender Rechteckform bis zu einer Grösse von 0.5 m2 Lichtfläche gestattet werden	Für D1 und für D2 sind unterschiedliche Vorgaben festzulegen.	Diese Vorgaben sind sehr einschränkend und sollten, wenn überhaupt, nur für ein möglichst kleines Gebiet gelten. Siehe Ergänzung unter Punkt «Generell». In der Zone D2 sollen fassadenbündige Dächer möglich sein. Die Dachräume sollen zeitgemäss ausgebaut, belichtet und genutzt werden können. Einen Drittel, besser die Hälfte der Fassadenlänge muss für Lukarnen und andere Belichtungsmöglichkeiten genutzt werden können. Dachfenster mit 0.5m2 sind sehr klein und bringen wenig Licht in die Dachräume. Fenstergrössen müssen frei, dem Wohnungsgrundriss entsprechend, wählbar sein. Zudem sind Dachflächenfenster sehr gut in die Dachlandschaften integrierbar, egal wie gross diese sind.	Vgl. Beantwortung Antrag G4. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Vgl. Beantwortung Antrag G4.
BNO/12/3.1	14.10	Parkierungsanlagen und Erschliessungsflächen sind zurückhaltend zu gestalten und soweit möglich und zumutbar zwecks Schonung des Strassenbilds koordiniert mit Nachbargrundstücken in die Gebäude zu integrieren.	Kann so nur für D1 gelten. Ggf. streichen.	Die Erschliessungswege für D2 sind wesentlich länger als in D1 und die Koordination mit Nachbargrundstücken ist viel weniger möglich. Diese Forderung ist anfällig auf Einwendungen und ist rechtlich fast nicht durchsetzbar.	Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Erschliessungswege in der D2 länger sind oder eine Koordination weniger möglich sein sollte. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/12/3.1	14.11	Der Freiraum muss hohen ästhetischen Anforderungen genügen. Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen Vorgärten- und Vorplatzbereichen, Wiesenborden, Umzäunungen und Mauern klimaangepasst und ökologisch hochwertig zu gestalten. Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten sind gemäss § 21 zu erhalten. Bei der Realisierung des Freiraums ist auf eine Gestaltung zu achten, die zur Nachbarschaft passt. Durchsichten in die angrenzende Landschaft sind zu gewährleisten. Steingärten sind nicht zugelassen.	Typische Forderung für D1. Für D2 müssten viel zu viele Ausnahmen bewilligt werden.	Die Zone D2 erstreckt sich in weiten Gebieten in der zweiten Bautiefe zur Dorfstrasse. Die Anforderungen passen gerade in diesen Bereichen nicht zu D2. Vorplätze sind mit der neuen Grünflächenziffer nicht oder nur schwer umsetzbar – somit mit der Grünflächenziffer nicht kompatibel.	In der zweiten Bautiefe ist der Satzteil «zur Strasse hin» nicht relevant. In der Dorfzone 2 ist keine Grünflächenziffer festgeschrieben. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
	15	<p><i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i></p> <p>Dorfzone 1 Erhalt D1 (neu) 1 Die Dorfzone 1 Erhalt DI dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und des charakteristischen Strassenbilds sowie dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten. 2 Gebäude sind zu erhalten und dürfen mit Ausnahme der in Abs. 3 aufgezählten Fälle, nicht abgebrochen werden. (neu, gemäss GP Ortsbildschutz) 3 Ein Abbruch der Gebäude sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt von Abs. 4 bewilligt werden: - Das Gebäude ist für das Ortsbild unwichtig. - Der Aufwand für die Erhaltung der Substanz ist unzumutbar. - Ein unabhängiges fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit. Die Kosten für das Gutachten gehen zulasten des Gesuchstellers. 4 Wird ein Gebäude aufgrund von Abs. 3 abgebrochen, muss ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich bessere Lösung entsteht.</p>	<p><i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Entweder ist ein Gebäude wertvoll und dann wird die Substanz geschützt. Eine zusätzliche Kategorie braucht es nicht.</p>	<p><i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Den neuen Teil streichen und den Volumenschutz wie bestehend belassen.</p>	<p>Eine Abstufung der Schutzwürdigkeit wie im Entwurf vorgeschlagen berücksichtigt die unterschiedlichen Schutzziele für das Ortsbild. In der D1 sollen Gebäudesubstanz und -struktur erhalten werden, wobei Ausnahmen möglich sein sollen. Gebäude mit Substanzschutz sind als Ganzes zu erhalten. Der Volumenschutz wird mit Baulinien ersetzt, um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Grundeigentümer zu verbessern. Vgl. Ziffer 2.1.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten</p>
BNO/14/3.1	16.3	Dacheinschnitte und vorgesetzte Balkone an einsehbaren Fassaden sind nicht zulässig.	Streichen.	Doppelnennung, wird bereits unter 14.9 beschrieben.	Zustimmung, Streichung des entsprechenden Satzes unter 14.9. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/14/3.1	17.2	Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen fest. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.	Erweitern mit: Sämtliche Bauvorhaben in der öBA - Zone müssen sich gut in die Umgebung einfügen und dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Streichen: Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten.	Auch in dieser Zone ist auf eine gute Eingliederung zu achten. Dazu sind gewisse Festlegungen (Abstand, Gebäudehöhe, etc.) fest vorzugeben (siehe auch 3/8/3 12.2.) Die Vorgabe wonach gegenüber angrenzenden Wohnzonen deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten sind macht in einem kleinen Dorf, in welchem teilweise nur ein bis zwei Hausreihen in den Dorfzonen Platz haben, keinen Sinn.	Ein Passus zur Einpassung der Bauvorhaben ist zweckmässig. Es ist nicht zwingend, für jede Zone jedes Mass festzulegen. Die öffentliche Zone dient der Sicherstellung kommunaler Interessen. Eine Festlegung der Baumasse im Einzelfall entspricht der kantonalen Praxis und ist zweckmässig. Auch in der rechtskräftigen BNO wurde die Beurteilung im Einzelfall vorgenommen. Die Einhaltung von Abstands- und Höhenvorschriften gegenüber Wohnzonen dient deren Schonung und soll beibehalten werden. Vgl. Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: ➔ Nicht eintreten

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
BNO/15/3.1	17.4	Neue Gemeindebauten sind energieeffizient nach dem neuesten Stand der Technik zu erstellen.	Weglassen	Die übergeordneten Bauvorgaben sind genügend restriktiv.	Die Gemeinde soll als Vorbild für private Eigentümer agieren. Eine energieeffiziente Bauweise bringt ökologischen Mehrwert und spart langfristig Kosten. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten.
BNO/15/3.1	18.2	Sämtliche Bauvorhaben müssen sich besonders gut gemäss den in § 58 BNO aufgeführten Kriterien ins Ortsbild und die Landschaft einfügen. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zu minimieren. Die Erschliessung hat flächensparend zu erfolgen und ist sorgfältig in die Umgebung einzupassen.	Weglassen	Dieser allgemeine Punkt gilt generell und ist Bestandteil der Strategie (REL). Im Weiteren, wer definiert «besonders gut»? „Schwammiger“ Begriff ist anfällig auf Einwendungen und Gerichtsverfahren.	Zur Beurteilung einer besonders guten Einpassung können unabhängige Fachpersonen beigezogen werden. Vgl. Ziffer 2.1. Die weiteren Vorgaben sind lediglich im behördenverbindlichen REL erwähnt. Dieses hat keine direkt Rechtswirkung. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/15/3.1	18.3	Park, Abstell- und Wendeflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.	Park, Abstell- und Wendeflächen sind, wo sinnvoll, wasserdurchlässig zu gestalten.	In der M-BNO ist lediglich eine vage Empfehlung formuliert.	Die BNO wird wie folgt angepasst: «Park, Abstell- und Wendeflächen sind <u>so weit als möglich</u> wasserdurchlässig zu gestalten. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten → Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/15/3.1	19.1 – 19.6 25.1 – 25.8	Spezialzone Bücklihof Spezialzone Zedernhof	Die sehr spezifischen Beschreibungen der speziellen Zonen sollen in ein eigenes Dokument ausgelagert werden. Das spezifische Dokument kann ein integraler Bestandteil der BNO werden.	Die sehr spezifischen Beschreibungen (Spezialzonen, etc.) macht die BNO im vorliegenden Detailierungsgrad recht unübersichtlich. Einige Beschreibungen zum Bücklihof sind im Rahmen des Gestaltungsplans festgehalten (siehe Kapitel 2.2 5.2 Seite 4). Weitere Beschreibungen sind im Rahmen der Spezialzone (Seite 15 und folgende) zu finden. Ist eine solche Aufteilung sinnvoll?	Separate Dokumente führen oft zu Missverständnissen. Eine zentrale, gesetzliche Grundlage auf kommunaler Ebene ist anzustreben und entspricht der kantonalen Praxis. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/18/3.1	20.??	Alte BNO 3.1.2 Art. 11.1 und Art. 11.2 Die Ortsbildschutzzone ist den andern Zonen überlagert und umfasst insbesondere den engeren historischen Dorfkern. Sie bezweckt die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes und dient dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten und Dorfansichten sowie der sorgfältigen Einordnung von Umbauten und Neubauten. Vorschlag laut neuer BNO: Weglassen, da Text in Art 14 bis 16 integriert ist.		Diese Aussage bedeutet, dass viele Vorgaben aus der Ortsbildschutzzone neuerdings auch in der Zone D2 integriert werden. D2 wurde in erster Linie als Entwicklungszone und nicht als Ortsbildschutzzone definiert.	Einige Vorgaben aus der Ortsbildschutzzone wurden in die Dorfzone 2 Entwicklung aufgenommen. Ziel der Dorfzone 2 Entwicklung ist es, eine bauliche Erneuerung unter Berücksichtigung der bestehenden Ortsbildqualitäten zu ermöglichen. Auf ein Erhaltungsgebot der Gebäude wird bewusst verzichtet. Vgl. Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Kein Antrag / Handlungsbedarf.
BNO/35/3.5	36.1	Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwaarloset, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.	Bem: Durchsetzung erachte ich als eher schwierig. <i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Besser würde man Anreize schaffen.	Wie sind die unter Schutz (Substanzschutz, etc.) gestellten Gebäude definiert? Wie kann eine Wiederherstellung (z.B. nach Verwaarloset) verpflichtet werden?	Die unter Schutz gestellten Objekte sind in der BNO aufgeführt. Durch die vorgeschlagene BNO-Formulierung sind Bussen und behördliche Verfügungen möglich. Bisher war eine Durchsetzung des Schutzes oft nicht möglich, daher wurde dieser Passus ergänzt. Finanzielle Beiträge wurden in der PK diskutiert, aus Kostengründen jedoch verworfen.

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
					Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/36/3.5	37.2	In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen und verhältnismässig Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.	Bem: Vorschriften für HWZ 1 sind identisch wie für HWZ 2. Vorschriften für HWZ 1 sinnvoll.	Vorgaben für HWZ 1 ok, nicht jedoch für HWZ 2	Die Vorschriften der HWZ 1 sind nicht identisch wie diejenigen der HWZ2, in der HWZ 2 gelten aufgrund der höheren Hochwassergefährdung erhöhte Schutzbestimmungen. Diese sind zweckmässig und dienen dem Schutz vor Naturgefahren. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/36/3.5	37.3	In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.	In der HWZ2 sind weniger einschränkende Vorgaben. Tiefgaragen sind explizit zuzulassen.	Schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen sind sehr weitführende Begriffe. Diese Anforderung gilt es enger zu fassen. Dieser Punkt geht generell sehr weit, eine schöne Gestaltung ist fast unmöglich. Was kann noch gebaut werden?	Vgl. Beantwortung 37.2. In Freienwil ist die Hochwassergefährdung glücklicherweise nur auf einer eingeschränkten Fläche erhöht, welche der HWZ 2 zugewiesen wurde. Hier gelten klare Schutzvorschriften zum Schutz vor Naturgefahren. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/39/4.1	39.2	Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist unter Ausnahme von Abs. 3 nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig	Gegenüber Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäuser (>4 Wohneinheiten) ist unter Ausnahme von Abs. 3 nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig	Begriff Mehrfamilienhäuser ist zu definieren	Mehrfamilienhäuser sind in § 18 BauV definiert. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten.
BNO/40/4.1	41.1	Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 0.60 m.	<i>Eingabe xxxx:</i> Erweitern durch: Bäume über 1.80 m Höhe bei angrenzender Fahrbahn: 1.00 m und bei angrenzendem Trottoir: 1.00 m <i>Eingabe xxxx:</i> Erweitern durch: Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe bei angrenzender Fahrbahn: 2.00 m und bei angrenzendem Trottoir: 1.00 m	Bei Bäumen soll dem Wurzelstock genügend Raum gelassen werden, damit durch die Wurzelbildung keine Schäden am Strassenbelag entstehen. <i>Folgender Absatz nur Eingabe xxxx:</i> Bei Stützmauern ist die Sicht zu gewährleisten.	Gemäss § 111 BauG gilt für einzelne Bäume gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von 60 cm. Eine Erhöhung der Abstände von Stützmauern auf 2 m würde die Bebaubarkeit und Nutzung der Grundstücke stark einschränken. Die Sichtzonen sind allgemein einzuhalten, unabhängig von Stützmauern. § 41 Abs. 1 soll wie folgt ergänzt werden: Gegenüber Gemeindestrassen beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und <u>einzelne Bäume</u> 0.60 m. Vgl. auch Eingabe 28.2. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten ➔ Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/41/4.2	42.1	Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 zulässig.	Arealüberbauungen sind in der Wohnzone W2 und in der D2 zulässig.	Genau in der D2 soll eine höhere Ausnutzung (Entwicklung) möglich sein.	In der D2 wird ohnehin keine Ausnutzungsziffer festgeschrieben. Zudem sollen nicht mehr als 3 Vollgeschosse möglich sein. Mit den Zonenvorschriften ist eine qualitativ hochwertige Überbauung sichergestellt.

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
					Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/41/4.2	42.3	Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um maximal 15 %, sofern die Kriterien gemäss Bauverordnung erfüllt sind und die Einpassungskriterien gemäss § 58 besonders gut erfüllt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nicht zulässig.	Die in den Zonenvorschriften festgelegte Ausnützung erhöht sich um maximal 15 %, sofern die Kriterien gemäss Bauverordnung erfüllt sind und die Einpassungskriterien gemäss § 58 besonders gut erfüllt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig.	Genau in der D2 soll ein zusätzliches Vollgeschoss (Entwicklung) möglich sein.	In der D2 sollen wie bisher bei guter Einpassung maximal 3 Vollgeschosse möglich sein. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/41/4.4	43.1	Dachgeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.	Dach- sowie Untergeschosse gelten nicht als anrechenbare Geschosse bei der Ausnützungsziffer.	So könnten die Untergeschosse auch sinnvoll genutzt werden, ohne dass die Ausnutzung tangiert wird.	Das Anliegen wurde in der PK intensiv diskutiert. Aus ortsbaulicher Sicht ist ein Ausschluss von Untergeschossen an die Berechnung der Ausnützungsziffer kritisch zu betrachten. Erfahrungen aus Gemeinden, wo Untergeschosse nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden, zeigen, dass oft eine Architektur entsteht, die auf eine Ausnützungsmaximierung ausgelegt ist statt auf eine gute Gestaltung. Dies ist nicht erwünscht. Daher sind Untergeschosse weiterhin an die Ausnützungsziffer anzurechnen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/41/4.4	44.1	Für altersgerechte Einliegerwohnungen darf die zulässige Geschossfläche gemäss Ausnützungsziffer in den Wohn- und Mischzonen um max. 50 m ² pro Wohngebäude überschritten werden. Es gelten die Anforderungen gemäss SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten». Dieser Nutzungsbonus ist nicht mit weiteren Nutzungsboni kumulierbar.	streichen	Der spätere Verwendungszweck einer solchen Wohnung kann nicht durchgesetzt werden. Ungerecht gegenüber Gesuchstellern, welche diese Anforderungen (z.B. infolge von Treppenaufgang etc.) nicht erfüllen können. Der Begriff: «Altersgerechte Wohnungen» wäre noch zu definieren.	Ein Verwendungszweck wird dahingehend vorgegeben, dass sie als Einliegerwohnung gelten (bspw. separate Kochmöglichkeit/Sanitäreanlagen). Sie sollen zudem so erstellt werden, dass sie hindernisfrei sind. Dies ist kontrollierbar. Der Begriff «altersgerechte Wohnung» ist in der erwähnten SIA-Norm 500 «hindernisfreie Bauten» definiert. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/42/5.1	46.2	Die Gemeinde kann öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	Die Gemeinde und die Werke (z.B. Stromversorgung) können den öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten, Verteilkabinen, usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen.	Alle Werke (z.B. Elektra) müssen die gleichen Möglichkeiten bekommen.	Zustimmung, folgender Formulierungsvorschlag: Die Gemeinde <u>sowie öffentliche Werke können</u> öffentlichen Zwecken dienende Vorrichtungen wie Verkehrs- und Werkleitungstafeln, Lampen, Leitungsmaste, Hydranten usw. auf oder an Privateigentum anbringen lassen. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten → Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/43/5.1	47.5	Steckdosen für Elektrofahrzeuge sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen zu prüfen.	Streichen	Wird jeder Bauherr/Investor ohnehin selber installieren, falls angezeigt.	Die Formulierung dient in erster Linie einer Gedankenstütze für die Bauherren. Sie hat keine direkte Rechtswirkung, eine Erstellungspflicht kann rechtlich nicht durchgesetzt werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/47/5.1	55.2	Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen	Die Grösse der Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen hat gesamthaft 7 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen	7% genügen bei weitem. Die Spielplätze werden wenig genutzt. Privatgärten bei den Erdgeschosswohnungen sind hingegen sehr beliebt, werden genutzt und gepflegt und müssen oft aufgrund von zu grossen Spielplätzen weichen.	Mit einer Fläche von nur 7 % ist eine ausreichende Qualität kaum zu gewährleisten. Je nach Ausgestaltung der Spielplätze zählen sie zur Grünflächenziffer (vgl. Definition im Anhang zur Bauverordnung). Der letzte Satz dient der Sicherheit der Kinder und soll daher beibehalten werden.

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Es ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.	Altersgruppen entsprechend auszugestalten. Der Spielflächenanteil richtet sich nach der Bewohnerstruktur. Es ist darauf zu achten, dass die Kinder die Spielplätze möglichst unbeaufsichtigt erreichen und benützen können.	Spielplätze sollen als Grünfläche gelten, sofern an der Grünflächenziffer festgehalten wird. <i>Es ist darauf</i> ist zu streichen, da nicht definiert und ohnehin schwierig umzusetzen.	Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/48/5.1	57.1	In den Dorfzonen sind Aussenwerbungen wie Plakate, Firmenanschriften und dergleichen bewilligungspflichtig.	Widerspruch auflösen	Widerspruch zu 3/11/3 14.5	Zustimmung, Vorschlag Streichung § 57 Abs. 1, ist implizit in § 14 Abs. 5 geregelt (<i>störende Reklamen und Schriften, Parabolspiegel, Antennen und dergleichen sind untersagt. Innerhalb der Dorfzonen sind keine Plakatträger mit Fremdreklamen zulässig. Darunter fallen Reklamen, die für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen und dergleichen werben, die mit dem Standort der Reklame in keinem Zusammenhang stehen. Ausgenommen sind temporäre Reklamen für einzelne Veranstaltungen und Anlässe.</i>) Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten → Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/49/6.1	58.2	Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung (Ortsbild, Siedlungsstruktur, Topographie, Landschaft usw.) zusätzlich zu den Kriterien nach § 15e BauV unter allfälligem Einbezug der Baukommission hinsichtlich: 1. Fassaden- und Dachgestaltung bezüglich Materialwahl, Farbgebung, Proportionen, Gliederung, ortstypische Gestaltungselementen gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild, etc. 2. Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen 3. Terrain-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzung	Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung (Ortsbild, Siedlungsstruktur, Topographie, Landschaft usw.) zusätzlich zu den Kriterien nach § 15e BauV unter allfälligem Einbezug der Baukommission hinsichtlich: 1. Fassaden- und Dachgestaltung bezüglich Materialwahl, Farbgebung, Proportionen, Gliederung, ortstypische Gestaltungselementen gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild, etc. 2. Gestaltung von Vorgärten und Vorplätzen 3. Terrain-, Freiraum- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen, Stützmauern und Bepflanzung	Genau solche Entscheidungen sind der Baukommission vorzulegen. Bei der Besetzung der Baukommission sorgt der Gemeinderat dafür, dass in dieser Kommission die notwendigen Kompetenzen vertreten sind. Im Weiteren schafft er die Voraussetzungen, damit sich bei den Mitgliedern eine gewisse Konstanz einstellen kann.	Zustimmung zu Aufhebung «allfälligem» Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten → Anpassung BNO und Planungsbericht
BNO/49/6.1	58.3	Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft: 1. Zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungspläne mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen; 2. Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten; 3. In empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen;	Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D1 kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen.	Der Gemeinderat, die Baukommission und der Ortsbildberater müssen in der Lage sein, die für das Ortsbild weniger wichtige Bauvorhaben eigenständig zu beurteilen. Der Änderungsvorschlag entspricht der Formulierung aus der M-BNO.	Der § dient genau dazu, dass der Gemeinderat, die Baukommission und der Ortsbildberater zur eigenständigen Beurteilung weiterführende Unterlagen zur Entscheidungsfindung einholen können. Der § ist bereits Teil der rechtskräftigen BNO. Eine ähnliche Formulierung wie vorgeschlagen findet sich in § 67 Abs. 3. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten

Dokument/ Seite/Kapitel (Neue BNO)	Artikel (Neue BNO)	Text neue BNO	Änderungsvorschlag Eingebende	Begründung Eingebende	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
		4. Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist; 5. Die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.			
BNO/51/6.1	59.1	Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. Sie sind auf das für die Belichtung der Dachräume notwendige Minimum zu beschränken. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in hochrechteckiger Form zulässig. Weitergehende Bestimmungen in den Dorfzonen sind vorbehalten	Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Insbesondere Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben sich in Grösse, Form und Material gut ins Dach und die Umgebung einzupassen. <u>Einen Drittel der Fassadenlänge darf für die Belichtung genutzt werden. Für zusätzliche Dachfenster kann die Hälfte der Fassadenlänge genutzt werden.</u> Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in hochrechteckiger Form zulässig. Weitergehende Bestimmungen in der Dorfzone D1 sind vorbehalten	Weitergehende Bestimmungen für D2 machen keinen Sinn. Die Planungssicherheit für die Bauherren wird unnötig geschwächt. Die Dachräume sollen nicht nur minimal belichtet werden dürfen – sondern zukunftsorientiert mit viel Licht ausgeführt werden. Gerade hinsichtlich des effizienten Umgangs mit Energie gilt es die natürliche Belichtung möglichst optimal zu nutzen. Dies gilt im Besonderen für die Dachräume. Rein ästhetisch haben PV-Panels und Dachflächenfenster sehr ähnliche Anforderungen zu erfüllen.	Eine Reduktion der Planungssicherheit ist nicht ersichtlich. Dachdurchbrüche sind gemäss § 24 Abs. 1bis der kantonalen Bauverordnung auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt, eine entsprechende Formulierung in der BNO ist entsprechend hinfällig. Eine Erhöhung auf 50 % der Fassadenlänge ist in ortsbaulich sensiblen Gebieten nicht zweckmässig. Vgl. Ziffer 2.1. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/55/7	67.1	Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen. Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten verlangen. Die Wahl des Gutachters erfolgt in gegenseitiger Absprache zwischen Gemeinderat und Bauherrschaft.	Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D1 kann der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen	Formulierung entspricht der M-BNO	Die erwähnte Formulierung aus der M-BNO wurde bewusst angepasst, um den Grundeigentümern präzisere Angaben machen zu können. Zudem erfolgt die Wahl des Gutachters explizit in gegenseitiger Absprache. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/56/7	67.2	Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission / die Bauverwaltung delegieren.	Streichen	Diese Stellen haben eine beratende Funktion und somit keine Entscheidungskompetenz. Ansonsten müssten sie durch das Volk gewählt werden.	Ziel ist eine kosteneffiziente und rasche Bearbeitung der Baugesuche. Durch die Delegation unbedeutender Baugesuche wird das Baubewilligungsverfahren beschleunigt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
BNO/56/7	67.3	Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Dorfzonen, der Wohnzone Roosweg Ost WR, der Arbeitszone A, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie an weiteren ortsbaulich sensiblen Lagen (bspw. am Siedlungsrand) sind ausgewiesene, vom Gemeinderat bestellte Fachpersonen beizuziehen.	Streichen	Wurde bei den einzelnen Zonen bereits beschrieben. Dem Gemeinderat ist es ohnehin immer möglich, auf eigene Kosten Fachpersonen beizuziehen.	Diese Formulierung basiert auf dem Vorschlag unter 67.1. In den einzelnen Zonenvorschriften ist diese Möglichkeit nicht explizit erwähnt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten


7 Eingabe Nr. 43

Nr.	§ BNO-Entwurf	Auszug BNO-Entwurf	Eingabe (teilweise gekürzt)	Stellungnahme / Empfehlung für Entscheid Gemeinderat
1	§ 4 Abs. 1	<p><u>Erschliessungsplanpflicht</u></p> <p>¹Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen werden, wenn ein rechtskräftiger <u>Erschliessungsplan</u> vorliegt.</p>	<p>Diese Formulierung führt aus unserer Sicht zu einer nutzlosen Erschliessungsplanpflicht. Sämtliche Parzellen ausser 485 sind bereits vollständig erschlossen. Diese müssen daher nicht neu erschlossen werden, weshalb ein Erschliessungsplan in absehbarer Zeit nicht «fällig» wird.</p> <p>→ Vorschlag: Es wäre sinnvoller, diese Erschliessungsplanpflicht an die Überbauung bzw. Baugesuchen (exkl. Kleinst- und Kleinbauten, minimale Änderungen, ...) auf diesen Parzellen zu koppeln.</p>	<p>Vgl. Eingabe 9.2. Eine Lösung ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens wird angestrebt.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten, vgl. Ziffer 2.3 oben und Eingabe 9.2</p>
2	§ 4 Abs. 2	<p><u>Erschliessungsplangebiet «Roosweg Ost» (neu)</u></p> <p>²Die Erschliessungsplanpflicht im Gebiet «Roosweg Ost» bezweckt die Sicherstellung einer parzellenübergreifenden Fusswegverbindung sowie die Verkehrserschliessung von Parzelle Nr. 485. Der Erschliessungsplan soll aufzeigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Öffentliche Fusswegverbindung von der Überbauung Roos über den Roosweg bis zur Badenerstrasse mit mindestens 90 cm Breite. Der Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde.</u> - <u>Verkehrliche Erschliessung der Parzelle Nr. 485</u> - <u>Anzahl und Anordnung der notwendigen Parkfelder im Perimeter</u> 	<p>Eine parzellenübergreifende Fusswegverbindung ist aus unserer Sicht nach wie vor nicht notwendig und erwünscht:</p> <p>Freienwil prägt die Tatsache, dass Strassen sowohl von Fussgängern, als auch Autos gemeinschaftlich genutzt werden. Ein Paradigmenwechsel diesbezüglich, falls wirklich erstrebenswert und nötig, müsste nicht nur die Vogtwiese und den Roosweg, sondern auch die Erschliessung diverser Quartiere im Oberdorf (z.B. Hälsler, ...) betreffen, da auch hier dieselben «Sicherheitsbedenken» vorhanden sein müssten. Bewohner im Hälsler müssen etwa gleich lang einer geteilten, «gefährlichen» Strasse folgen, wie Bewohner im Roos oder beim Friedhof, bis sie im Dorfzentrum sind. An diesem Beispiel sollte demnach konsequenterweise auch ein Fussweg bei den Parzellen 81, 82, 85, 121, 433, 538 vorgeschrieben werden (insb. da hier, im Gegensatz zum Roosweg, noch Platz zur vernünftigen und rechtzeitigen Planung und Erschliessung vorhanden ist).</p> <p>Die Sicherheitsbedenken, welche als Begründung für diese Fusswege erhalten müssen, liessen sich durch eine angepasste Verkehrsführung besser/effektiver und deutlich günstiger lösen. (Beispiel einer Variante: Einbahnverkehr: Roosweg + Im Roos nur noch Verkehr von Nord nach Süd, Alte Ehrendingerstrasse nur noch Verkehr von Nordwest nach Südost → hierdurch entfallen die problematischen PW/PW Kreuzungssituationen, es gibt mehr Platz für Fussgänger und die sehr gefährliche Kreuzung im Zentrum bei ehemaliger Eintracht wird übersichtlicher, da nur noch 3 Zufahrten vorhanden sind.) Dies sollte aber Teil der systematischen Analyse und Prüfung der Varianten beim KVP sein.</p> <p>Realistisch betrachtet, wird ein Fussweg gemäss der aktuellen Planung einzig von den Bewohnern von «im Roos» verwendet. Für alle anderen Anwohner (alte Ehrendingerstrasse, Friedhofweg, Büntweg, ...) sind bestehende Wege ins Dorfzentrum deutlich kürzer und werden daher auch zukünftig verwendet. Dies wird mit dem Gestaltungsplan Mitte und der damit einhergehenden Verschiebung des Dorflandens noch offensichtlicher. Durch die beschränkte Nutzerzahl und die vorliegenden alternativen Wege lässt sich der geplante Fussweg nicht rechtfertigen.</p> <p>→ Vorschlag: Bevor ein solcher Fussweg festgeschrieben wird, muss klar sein, ob wirklich ein Bedarf besteht und ob keine besseren, sinnvolleren Alternativen existieren. Hierfür muss einerseits ein KVP und andererseits eine systematische Prüfung der Varianten vorliegen. Ebenfalls sollte ein derartiges, erzwungenes Konzept (→keine</p>	<p>Auf einen Fussweg im Gebiet Roosweg wird verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben). Auf eine Erschliessungsplanpflicht wird verzichtet (Vgl. Eingabe 9.2). Im in Erarbeitung befindlichen kommunalen Gesamtplan Verkehr werden Zielvorgaben zum Verkehrsregime gemacht. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann darauf keinen Einfluss genommen werden. Kurze und sichere Fusswege fördern den Fussverkehr im Allgemeinen und die Selbständigkeit der schwächsten, jüngsten und ältesten Verkehrsteilnehmer im Speziellen.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten, vgl. Ziffer 2.3 oben und Eingabe 9.2</p>

																	Mischnutzung der Strassen) im ganzen Dorf durchgängig angewendet werden. Je nach Ausprägung bzw. gewählter Variante des Erschliessungsplans, kann es zudem zu gewichtigen Einschränkungen und Folgen für die betroffenen Grundeigentümer kommen. → Vorschlag: Es ist daher wichtig, dass festgehalten wird, dass bei der Erschliessungsplanung sämtliche betroffene Grundeigentümer beteiligt und einstimmig einverstanden sind. Ebenfalls müssen Fragen betreffend Finanzierung detaillierter geklärt werden, siehe Abschnitt «Finanzierung Erschliessung»	
3	§ 9	<u>Zweckmässige Baulandausnutzung (neu, gemäss Regelungsansätzen)</u>	§ 9	¹ Das Bauland ist im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten zweckmässig auszunützen.	² Wenn ein Grundstück durch Neubauten nur teilweise bebaut wird, so ist dies nur bewilligungsfähig, wenn der Nachweis einer später möglichen, zonengemässen Bebauung erbracht wird.	³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn das Grundstück wegen öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen nicht voll überbaubar ist.											§ 9 greift einerseits sehr stark in die Eigentumsrechte ein und ist andererseits durch die sehr schwammige Formulierung «Juristenfutter» (→ Zweckmässig? Zonengemäss?). Wer sich das Land leisten kann oder besitzt, soll weiterhin ein EFH mit grünem Umschwung bauen dürfen. Freienwil ist ein ländliches Dorf, in dem die meisten Einwohner keine Betonwüste wollen, dementsprechend ist eine solche Zwangsverdichtung unangemessen. → Vorschlag: §9 ersatzlos streichen	Mit der gewählten Formulierung ist die Bebauung mit einem Einfamilienhaus weiterhin möglich, sofern dieses so positioniert wird, dass langfristig ein Ergänzungsbau möglich ist. Ein solcher ist aber nicht zwingend, sondern im Ermessen der Eigentümer. Eine zweckmässige Ausnützung entspricht dem Gebot eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Raumplanungsgesetz. «Zonengemäss» entspricht den Zielvorgaben der einzelnen Zonenvorschriften. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
4	§ 12	<u>Wohnzone Roosweg Ost</u>	WR	*	0.5 – 0.6	≥	10.5 m für Satteldächer / 9.0 m für Flachdächer	4 m	8 m	*	II	§ 13 Abs. 4					Die vorgesehene, grosse Gesamthöhe in Verbindung mit den kleinen Grenzabständen, der Topologie und den praktisch durchgehenden und ebenfalls sehr wuchtigen und hohen Wohnblöcken im Osten und Westen von WR führen insbesondere im Winter zu einem übermässigen Schattenwurf auf einem Grossteil der Grünflächen. Die angestrebten (beziehungsweise gem. § 9 erzwungenen) maximalen Bebauung, widerspricht daher dem zentralen und wichtigen Ziel der hochwertigen und starken Durchgrünung des Quartiers. → Vorschlag: §12 WR: Begrenzung der Gesamthöhe auf: maximal 9.5 m für Satteldächer / 7.5 m für Flachdächer als Kompromiss; kleiner Grenzabstand: halbe Gebäudehöhe, aber mindestens 4 Meter, grosser Grenzabstand: einfache Gebäudehöhe, aber mindestens 8 Meter	Eine maximale Bebauung wird nicht angestrebt (vgl. Punkt 3). Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen und Baumasse entsprechen einem Kompromiss aus bisherigen Diskussionen mit der Bevölkerung (Aufhebung vs. Reduktion Gesamthöhe). Die Grünflächenziffer soll die bestehende attraktive Durchgrünung als Qualität des Quartiers sichern. Die Grenzabstände sind wie im Vorschlag beschrieben im BNO-Entwurf festgelegt. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten
5	§ 12 Abs. 6	<u>Grünflächenziffer (neu)</u>		⁶ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.4. In der Wohnzone Roosweg Ost WR beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.5, ab 650 m ² zusammenhängender Landfläche mindestens 0.6. Die Grünflächen sind hitzeangepasst und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. In der Wohnzone Roosweg Ost WR kann die Grünflächenziffer bei einer guten Einpassung, naturnahen Gestaltung und hohen Versickerungsfähigkeit um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen, öffentlichen Fusswege sowie Flächen über nicht sichtbaren Unterniveaubauten an der anrechenbaren Grundstücksfläche reduziert werden.													In Hinblick auf die Erschliessung von Parzelle 485 besteht hierbei die Gefahr, dass aufgrund der Vorgaben in Abs. 6 die Anzahl der rechtlich möglichen Lösungsmöglichkeiten eingeschränkt wird und somit möglicherweise auch die «ideale Lösung» (unter Abwägung der restlichen Kriterien) verboten wird. → Vorschlag: Ergänzung, dass der Gemeinderat Ausnahmen zwecks pragmatischer Erschliessung von Hinterliegergrundstücken bei Bedarf genehmigen kann (sofern die Grünflächenziffer diesbezüglich nicht ohnehin mittels Erschliessungsplan übersteuert werden könnte). Siehe hierzu auch die entsprechenden Überlegungen zur Erschliessung von Parzelle 485. Unklar ist zurzeit der Zweck und die genaue Definition von «nicht sichtbaren Unterniveaubauten». Unterniveaubauten ragen (nach Anhang IVHB 2.5) zu einem gewissen Mass über das Terrain heraus, wodurch diese prinzipiell immer sichtbar sind und somit nicht den Anforderungen der BNO entsprechen können. Solche Bauten könnten nur von Gebäuden her erschlossen werden, da andere Zugänge wiederum ebenfalls sichtbar wären. Nach unserem Verständnis von den Infoanlässen, sollte diese Klausel aber unter Anderem dazu dienen, unterirdische Parkierung zu ermöglichen/unterstützen, was aber eine (sichtbare) Zufahrt erfordert.	Um die vorgeschlagene Ausnahme umzusetzen, wurde im BNO-Entwurf die Möglichkeit gegeben, in der Wohnzone Roosweg Ost WR die Grünflächenziffer [...] um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen, öffentlichen Fusswege sowie Flächen über nicht sichtbaren Unterniveaubauten an der anrechenbaren Grundstücksfläche zu reduzieren. Vgl. auch Ziffer 2.3 oben und Beantwortung Eingabe 9.2. Die BNO soll um eine neue Formulierung für «nicht sichtbare Unterniveaubauten» im Sinne der Eingabe gemäss Ennetbaden ergänzt werden. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten → Anpassung BNO und Planungsbericht

				<p>→ Klarstellung/Verdeutlichung zu diesem Thema. Insbesondere soll die (sichtbare) Erschliessung von solchen Unterniveaubauten möglich sein. Eventuell wäre hier auch der Begriff der unterirdischen Baute (IVHB 2.4) geeigneter, da hier Zugänge/-fahrten explizit erlaubt sind und im Gegensatz zu Unterniveaubauten tatsächlich nicht über das Terrain herausragen dürfen.</p> <p>Gemäss IVHB Erläuterungen Ziffer 8.5 Absatz 4 können bei entsprechender Erdüberdeckung auch unterirdische Bauten bzw. Unterniveaubauten als Grünfläche gelten. Hierfür wäre es praktisch, wenn definiert wird, wie eine solche Erdüberdeckung minimal auszusehen hat.</p> <p>→ Vorschlag: z.B. Übernahme der Richtlinie z.B. von Ennetbaden: total min. 50cm; min. 30cm Unterboden, mind. 20 cm Oberboden (https://www.ennetbaden.ch/fileadmin/user_upload/Merkblatt_Gruenflaechenziffer_GR_20201214.pdf)</p>	
6	§ 13 Abs. 4	<p>Wohnzone Roosweg Ost WR</p>	<p>⁴ Die Wohnzone Roosweg Ost WR bezweckt die hochwertige, hitzeangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im Gebiet Roosweg unter Erhalt der bestehenden kleinräumigen baulichen Struktur und starken Durchgrünung. <u>Zulässig sind einfache, klar strukturierte Punktbauten oder senkrecht zum Hang ausgerichtete, gestaffelte Reihenhäuser. Punktbauten dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von 200 m² nicht überschreiten. Die gestaffelten Reihenhäuser dürfen eine hangparallele Gebäudebreite von 12 m nicht überschreiten. Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 40 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Attikageschosse müssen eine gute Gestaltung der Bauten unterstützen. Dächer sind zurückhaltend so zu gestalten, dass sie die Ablesbarkeit der einzelnen Hausteile unterstützen. Satteldächer sollen mit eher flacher Neigung gestaltet werden (ca. 20°).</u> <u>Die Erschliessung der Gebäude hat direkt ab Roosweg über den Hausvorplatz zu erfolgen, Parkfelder oder Tiefgarageneinfahrten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in die Gebäude zu integrieren.</u></p>	<p>Momentan sind gemäss neuer BNO nur Punktbauten und Reihenhäuser zugelassen. Hierbei ist nicht ganz klar, ob unter die Kategorie Punktbauten auch klassische EFH fallen (insbesondere in Verbindung mit §9). EFH nützen dem Zweck dieser Bauzone, lockern das Quartier auf und entsprechen der momentan vorherrschenden Bebauung des Quartiers.</p> <p>Zudem können Punktbauten unter Berücksichtigung der Grundfläche von 200m² zu hangparallelen Reihenhäusern oder Reihenhäusergruppen (mit je 200m² Fläche) entarten, was dem Masterplan Roosweg widerspricht und die angestrebte Durchlässigkeit verhindert.</p> <p>→ Vorschlag: Explizite Erwähnung von EFH mit derselben Flächenbeschränkung (200 m²) in BNO. Es ist nicht zweckmässig, dass die BNO Vorgaben über die genaue Platzierung von Treppenhäusern in Gebäuden macht. («Punktbau: Das Punkthaus ist ein Bauwerk, das sich um einen innenliegenden Treppenhaukern entwickelt.») Zudem Definition Gebäudebreite (hangparallel) auf maximal 12 Meter für sämtliche Gebäude/Bauten</p> <p>Wie bei § 12 erwähnt, kann es durch die momentan erlaubten Gebäudehöhen und Grenzabstände zu massiver Beschattung kommen.</p> <p>→ Vorschlag: Begrenzung der Gesamthöhe auf: maximal 9.5 m für Satteldächer / 7.5 m für Flachdächer; kleiner Grenzabstand: halbe Gebäudehöhe, aber mindestens 4 Meter, grosser Grenzabstand: einfache Gebäudehöhe, aber mindestens 8 Meter. Allenfalls Aufnahme der allgemeinverträglichen Ausprägung des Schattenwurfs in Einpassungskriterien für Expertenbeurteilung bei Bebauung von grossen Parzellen (>1000m²) in § 8.</p> <p>(Die Festlegung der Grenze bei ~1000 m² ist aus unserer Sicht angemessen, da in dieser Grössenordnung gemeinderelevante Bauten entstehen, die meist Priorität auf Profit und nicht auf gute Architektur, Einpassung, etc. legen, da in der Regel nicht von der Bauherrschaft selbst bewohnt.)</p> <p>Der letzte Satz (Erschliessung der Gebäude) ergibt bei jenen Parzellen Sinn, die an den Roosweg grenzen. Bei Parzelle 485 verhindert dies aber unnötigerweise mögliche Varianten der Erschliessung via «im Roos». Bei solchen Varianten wäre dann auch eine Tiefgarageneinfahrt, etc. nicht sinnvoll/möglich.</p> <p>→ Vorschlag: Ergänzung, dass sich dieser Satz nur auf Parzellen bezieht, die direkt an den Roosweg grenzen.</p>	<p>Klassische Einfamilienhäuser fallen klar unter die Typologie «Punktbauten» und sind weiterhin erwünscht. Punktbauten sind Gebäude, bei welcher Länge und Breite relativ ähnlich sind. Der Begriff soll beibehalten werden, die Typologie Doppel-einfamilienhaus ist zu einschränkend. In Punktbauten wären auch kleinere Geschosswohnungen möglich. Hangparallele Reihenhäuser werden durch die Beschränkung der hangparallelen Gebäudebreite auf 12 m verhindert.</p> <p>Eine Vorgabe zur Platzierung von Treppenhäusern ist in den Vorgaben nicht ersichtlich.</p> <p>Mit der Vorgabe unter § 8 für eine «gute Einordnung in das Orts- Quartier- und Landschaftsbild» wird implizit auch der Schattenwurf berücksichtigt. Die Sicherstellung der Einpassung erfolgt über die individuelle Projektbeurteilung im Baugesuch. Vgl. auch Eingabe Nr. 15.1 sowie Ziffer 2.3.</p> <p>Anpassung letzter Satz § 13 Abs. 4 wie folgt: Die Erschliessung der Gebäude hat <u>wenn immer möglich</u> direkt ab Roosweg über den Hausvorplatz zu erfolgen, Parkfelder oder Tiefgarageneinfahrten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in die Gebäude zu integrieren. → Eine Vorgabe bezüglich Parzellen ist nicht zweckmässig, da die Parzellenstruktur im Verlauf der Planungsperiode ändern kann. Die BNO soll eine Erschliessung der zweiten Bautiefe ermöglichen, ohne dass die erste Gebäudezeile abgebrochen werden muss (Erschliessung ausnahmsweise auch nicht direkt ab Roos unter § 13 Abs. 4, bspw. von oben oder an 1. Bautiefe vorbei). Eine entsprechende Formulierung wird in der BNO ergänzt.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten. → Anpassung BNO und Planungsbericht</p>

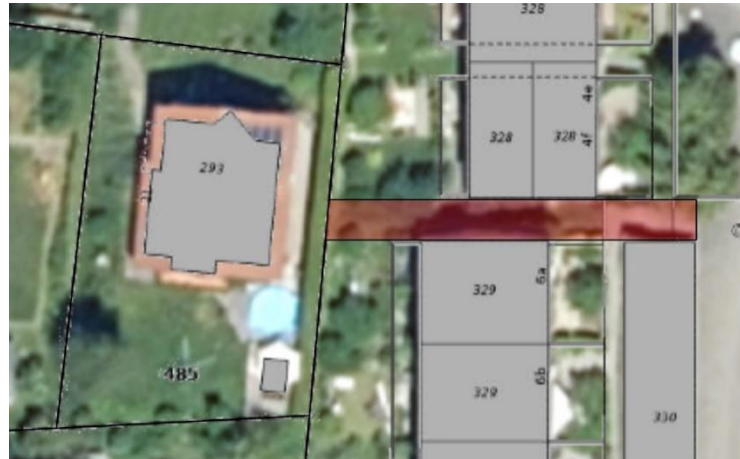
7	§ 41 Abs. 4		<p>⁴ Einfriedungen <u>baulicher Art</u> dürfen gegenüber Gemeindestrassen und dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen nicht höher als 1.80 m sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte und dergleichen aufweisen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Durch die stetig zunehmende Verdichtung wäre es zum Schutze der Privatsphäre und der Reduktion von Lärm gegenüber Wohnparzellen sinnvoll, wenn höhere Einfriedungen (Vorschlag: 2.5 m) erlaubt sind. Dies würde aus unserer Sicht die Akzeptanz ggü. den unerwünschten Fusswegverbindungen stark erhöhen. → Vorschlag: Anpassen der Limite auf 2.5m. Dies soll auch für Einfriedungen zwischen Wohnparzellen ermöglicht werden.</p>	<p>Derart hohe Einfriedungen hätten eine weitergehende «Abkapselung» und Anonymisierung zur Folge. Eine solche ist nicht erwünscht. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten</p>
8	§ 45	<p>Parzellierung (neu) (neu, gemäss M-BNO)</p>	<p>¹ Die Parzellierung von Grundstücken ist dem Gemeinderat zu melden. Er kann eine Zustimmung <u>verweigern, wenn dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist oder weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts umgangen werden (z.B. Übernutzung einer bereits überbauten, resultierenden Teilparzelle). Der Gemeinderat kann einen Grundbucheintrag verlangen.</u></p>	<p>Ähnlich wie §9 greift auch §45, bei Betrachtung des ersten Anwendungsfalls (... wenn dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist...) sehr stark bzw. unverhältnismässig in die Eigentumsrechte ein. Der zweite Anwendungsfall ist hingegen nachvollziehbar und sinnvoll. → Vorschlag: Entfernen von «dadurch eine sinnvolle Überbauung von Teilparzellen nicht mehr möglich ist»</p>	<p>Auch hier handelt es sich um eine Vorgabe zur Gewährleistung eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Ziel ist die Verhinderung von nachträglich abparzellierten Grundstücken, welche anschliessend nicht erschlossen werden können. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Nicht eintreten</p>
9	<p>Erschliessungsfinanzierungsreglement § 17 Abs. 4</p> <p>Fuss- und Radwege</p>	<p>⁴ Die Kosten für kommunale Fuss- und Radwege trägt die Gemeinde, sofern diese nicht Bestandteil eines Strassen- oder Gesamterschliessungsprojektes sind.</p>		<p>Durch die Erschliessungsplanpflicht überwälzt die Gemeinde die Kosten für die Erstellung des geplanten, nicht erwünschten Fusswegs auf die Grundeigentümer. (Der Unterhalt liegt jedoch trotzdem bei der Gemeinde) → Vorschlag: Es muss verbindlich sichergestellt sein, dass die Kosten für die Erstellung des Fusswegs trotz Erschliessungsplan (durch Erschliessungsplanpflicht) und § 17 Abs. 4 vollumfänglich von der Gemeinde getragen werden.</p>	<p>Verzicht auf Erschliessungsplanpflicht (vgl. 2.3 und Eingabe 9.2). Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Verzicht auf Erschliessungsplanpflicht (vgl. 2.3 und Eingabe 9.2).</p>
10	<p>Erschliessungsfinanzierungsreglement § 17 Abs. 1, § 18 und Anhang I</p> <p>Bemessung</p> <p>Kostenverteilung</p> <p>Grob-, Feinerschliessung; Kostenanteil (§ 17)</p>	<p>¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen betreffend der Grob- und Feinerschliessung gemäss Tarif im Anhang zu diesem Reglement.</p> <p>Im Beitragsplan oder öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile verteilt. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beitragsperimeter, - Grundstückgrösse, - Ausnutzungsmöglichkeiten, - Bautiefe (direkt anstossende/hinterliegende Grundstücke), - bereits oder teilweise überbaute Grundstücke, - Erschliessung durch mehrere Strassen, - Gehwege, - erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen (zum Zeitpunkt der Erbringung ohne Verzinsung), <p>zu berücksichtigen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.</p> <p>I. Erschliessungsbeiträge</p> <p>Groberschliessung Die Beiträge der Grundeigentümer für Strassen der Groberschliessung betragen 30 %.</p> <p>Feinerschliessung Die Beiträge der Grundeigentümer für Strassen der Feinerschliessung betragen 100 %.</p>		<p>Das Finanzierungsreglement widerspricht sich in der Hinsicht, dass «nach Massgabe der (...) Sondervorteile Beiträge an die Erstellung (...) von Strassen (...)» geleistet werden muss, gleichzeitig die Beiträge aber 100% der Kosten abdecken müssen. Bei Interpretation mit 100%-Deckung und der konkreten Situation der Erschliessung der Parzelle 485 (und somit kleinem Beitragsperimeter und kleiner Grundstücksgrösse + beschränkten Ausnutzungsmöglichkeiten) erwächst daraus, je nach gewählten Definitionen und Variante, eine extreme finanzielle Belastung und nach aktuellem Stand ein unkalkulierbares wirtschaftliches Risiko. Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass durch fahrlässige Fehlentscheidungen und Fehlplanung bei der Erstellung der Siedlung «im Roos» (Parz. 52) mutmasslich wesentliche Mehrkosten entstehen. (Um sämtliche Parzellen pflichtgemäss zu erschliessen ist eine Feinerschliessungsstrasse nach jeder 2. Parzellenzeile zweckmässig. Dieser Grundsatz wurde bei der Überbauung «im Roos» bewusst verletzt, obwohl zu Planungs- und Bauzeitpunkt Parz. 485 schon bebaut war. Konkret wäre es sinnvoller gewesen, die Strasse «im Roos» westlich, statt östlich der Überbauung zu platzieren.) → Vorschlag: Die derzeit unbekanntes Kosten und das daraus resultierende Risiko sind für uns als Eigentümer von Parz. 485 untragbar. Vor der BNO-Abstimmung sollte daher der Erschliessungsplan und der daraus resultierende Beitragsplan/ÖR-Vertrag (→ Kosten & Kostenverteilung) erstellt werden. Als Alternative sehen wir die bilaterale Vereinbarung eines verbindlichen, vernünftigen Kostendeckels für die verkehrstechnische Erschliessung von Parzelle 485. (Rechtlich bei Kostenüberschreitung z.B. begründbar mit Erschliessungsfinanzierungsreglement § 7 Abs. 1)</p>	<p>Abhängig vom konkreten Bauprojekt können die Vorteile einzelner Grundeigentümer abweichen. Bei einer Strassensanierung ist es bspw. möglich, dass ein Grundeigentümer diese Strasse gar nicht nutzen kann und ihm deshalb keine Vorteile erwachsen. Entsprechend wären die Kosten durch die übrigen Eigentümer zu 100 % zu tragen. Die Kosten für eine Erschliessung der Parzelle Nr. 485 sind im Sinne der Gleichbehandlung durch die Eigentümer zu tragen. Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2. Die Erstellung öffentlich-rechtlicher Verträge als Alternative ist prüfenswert. Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten. → Anpassungen gemäss Eingabe 9.2</p>

<p>11</p>	<p>Erschliessungsvarianten Parzelle Nr. 485</p>	<p>Wir bitten darum, bei Planungen und Besprechungen betreffend Erschliessungsvarianten von Parzelle 485 frühzeitig beigezogen zu werden, um eine zweckmässige und geeignete Variante zu ermitteln.</p> <p>Hierbei muss aus unserer Sicht einerseits die «alltägliche» Erschliessung (welche allenfalls auch mittels Tiefgaragen auf Nachbargrundstücken mit sinnvoll platzierten Ein-/Ausgängen, sowie dem bereits vorhandenen Fusswegrecht für Besucher, abgedeckt werden könnte) und andererseits die Erschliessung zwecks Erhaltung der Erreichbarkeit und Überbaubarkeit (z.B. bei grösseren Umbauten / schweren Transporten / Neuüberbauung des Grundstücks / Neubohrung Erdsonde bei Beschädigung der bestehenden / ...) sichergestellt werden. Betreffend Erschliessung für Feuerwehr und andere öffentliche Dienste (z.B. → Lieferung bis an Grundstücksgrenze gem. Art. 74 Postverordnung) gehen wir davon aus, dass hierfür die bestehende Fussweg-Dienstbarkeit über Parzelle 50 ausreicht.</p> <p>Um die gesamthaften Kosten, aber auch den «Landverbrauch» für die Erschliessung zu optimieren, ist mutmasslich aber eine kombinierte Lösung für beide Erschliessungsarten über denselben Weg am sinnvollsten, woraus eine Parkierung auf eigener Parzelle folgt.</p>	<p>Ein frühzeitiger Beizug wird angestrebt. Konkrete Varianten sollen geprüft werden. Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Eintreten → Anpassungen gemäss Eingabe 9.2</p>
<p>12</p>	<p>Bevorzugte Variante Parzelle Nr. 485</p>	<p>Die Grenze zwischen Parzelle 49 und 485 erfolgt im südlichen Bereich durch eine leicht zurückversetzte Böschung mit einer Höhe von ca. 1.5/1.6 Meter. Gegenüber Parzelle 48 besteht eine zurückversetzte Stützmauer, deren Höhe in Richtung Osten abnimmt und sich dem Terrain auf Parzelle 48 angleicht. Die offensichtlichste Variante ist daher eine Erschliessung durch ein schmales Strässchen entlang dem Südrand von Parzelle 49, bzw. dem Nordrand von Parzelle 48 welche in eine unterirdische Garage auf Parzelle 485 unterhalb der Rasenfläche mündet. Aufgrund der Gegebenheiten passt sich diese Variante (falls umsetzbar) bei entsprechender Versenkung der Garage aus unserer Sicht sehr gut in die Topologie ein und belastet die betreffenden Grundeigentümer nur beschränkt. Zudem könnte so beispielsweise der Bereich auf Parzelle 485 südlich der bestehenden Stützmauer bis zur südwestlichen Ecke des bestehenden Sitzplatzes als Teilstück für die geplante Fusswegverbindung eingesetzt werden.</p> <p><i>Schematische Darstellung:</i></p>  <p>Aufgrund der Grünflächenziffernreserve von Parzelle 485 ist es bei dieser Variante jedoch zwingend notwendig, dass die unterirdische Garage in die Ausnahme von § 12 Abs. 6 fällt, obwohl sie aufgrund der Zufahrt nicht gänzlich unsichtbar ist (entsprechend den obenstehenden Argumenten zu dieser BNO-Regelung). Hierbei ist zu prüfen, wie die Neigungswinkel an welcher Stelle ausgeprägt sein werden/müssen/dürfen, zumal die Garage zusätzlich zur Böschungshöhe (1.5m) schätzungsweise um weitere 1-1.5 Meter versenkt werden muss und die «Rampe» für eine reguläre Einfahrt nicht allzu steil sein darf.</p> <p>Neben der oben gezeichneten Variante sind aus unserer Sicht auch andere Anordnungen denkbar, wie z.B. die Platzierung der unterirdischen Garagen ungefähr parallel zur Parzellengrenze und bestehenden Stützmauer, wobei hierdurch vermutlich die Zufahrt etwas schwieriger wird, bzw. mehr Land von Parzelle 49 benötigt würde.</p> <p>Für die Erschliessung entlang der Grenze zwischen Parzelle 49 und 48 spricht zudem die bestehende Leitungsführung der Stromleitungen die ungefähr den selben Verlauf wie der vorgeschlagene Weg haben und im Bereich der Einfahrt vom Roosweg her gemäss WebGIS von geoPro über 2 Meter in die Parzelle 49 hineinragen. Durch eine Platzierung des Weg über der Stromleitung ist diese auch zukünftig im Bedarfsfall gut zugänglich. Zudem ist die Nutzbarkeit der Fläche oberhalb und in direkter Nähe solcher Stromleitungen ohnehin eingeschränkt (→ nur eingeschränkt bebaubar), wodurch sich die effektive Mehrbelastung durch den Weg für die Grundeigentümer reduziert.</p> <p>Die «Fusswegerschliessung» der Parzelle 485 müsste bei der Wegführung dieser Variante nach wie vor über Parzelle 50 erfolgen (bereits bestehendes Fusswegrecht), da der Hauseingang im Norden liegt.</p>	<p>Das Variantenstudium wird dankend zur Kenntnis genommen. Auf einen Fussweg wird jedoch verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben). Die konkreten Varianten sollen in einem nächsten Schritt mit den betroffenen Grundeigentümern diskutiert werden. Eine Umsetzung wird höchstens privatrechtlich angestrebt, sofern alle betroffenen Eigentümer zustimmen. Vgl. Beantwortung Eingabe 9.2.</p> <p>Empfehlung für Entscheid Gemeinderat: Teilweise eintreten. → Anpassungen gemäss Eingabe 9.2 → Anpassung KGV erfolgte → Vgl. Ziffer 3.3</p>

13 Alternative Variante
Parzelle Nr. 485

Als Alternative ist eine Erschliessung ab «im Roos» durch die Gasse zwischen «im Roos 4» und «im Roos 6» (gemäss AGIS ca. 3 Meter lichte Breite, sowie deutlich kleinerer Höhenunterschied zu Parzellengrenze, als gegenüber Roosweg) zu prüfen. Obwohl im Baurecht, ist die Gemeinde Grundeigentümerin dieser Parzelle, was deren Verwendung für die Erschliessung prädestiniert. Ebenfalls besteht an dieser Stelle gemäss Gerüchten, bereits ein öffentliches Fusswegrecht. Dieses könnte möglicherweise um ein auf Parzelle 485 begrenztes Fahrwegrecht erweitert werden. Die vorgeschlagene Variante verwendet hierbei ausschliesslich den kaum genutzten Landstreifen zwischen den Gebäuden.

Schematische Darstellung:



Westlich der Parzellengrenze besteht auf Parzelle 485 eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1.1 Metern, der Abstand des Hauses (ohne Dachvorsprung) zur Parzellengrenze beträgt 4 Meter. Der eingezeichnete rote Weg eignet sich daher mit der aktuellen Bebauungssituation aus diversen Gründen nicht für die alltägliche Erschliessung mitsamt Parkierung. Die Topologie verunmöglicht offensichtlich eine Tiefgarage mit Zufahrt aus Osten und gegen offene Parkplätze im Norden der Parzelle spricht neben der Tatsache, dass die Grünflächenziffer hierfür voraussichtlich nicht ausreichen würde, dass für die nötige Kurve zusätzliche Landfläche von Parzelle 52 benötigt und zudem eine «schwierige Zufahrt» ohne Wendemöglichkeit entstünde.

Die Parkierung und «alltägliche» Erschliessung müsste bei dieser Variante daher durch den Kauf von Tiefgaragenplätzen in Überbautungen auf den umliegenden Parzellen ab Roosweg erfolgen. In diesem Falle ist uns wichtig, dass sichergestellt wird, dass diese Plätze zu vernünftigen Preisen (Selbstkostenpreis oder zumindest marktübliche Preise) verkauft werden, da wir aufgrund der vorliegenden Zwangssituation grundsätzlich mit Fantasiepreisen «erpresst» werden könnten. Die Erschliessung «zu Fuss» erfolgt weiterhin über das bestehende Fusswegrecht auf Parzelle 51.

Die vorgeschlagene, rot markierte Erschliessungsstrasse dient somit der langfristigen Sicherstellung der Erreichbarkeit und zonenkonformen Überbaubarkeit der Parzelle 485. In der aktuellen Bebauungssituation würde diese Zufahrt vereinzelt für Material- und allfällige Baumaschinentransporte genutzt, wodurch für die angrenzenden Nachbarn nur marginale Belastungen entsteht. Durch die seltene Verwendung dieser Zufahrt würde aus unserer Sicht eine Art Feldweg evtl. mit Mittelbewuchs an dieser Stelle bis auf weiteres ausreichen (solange Parzelle 485 und/oder 52 nicht neu bebaut werden, was voraussichtlich erst in einigen Jahrzehnten relevant wird). Hierbei wäre es jedoch zweckdienlich, wenn beispielsweise ein Fahrzeug oder Anhänger (zum Beispiel zum Verladen von Grün- gut/Schnittgut) ausnahmsweise auch einige Stunden auf dem Weg stehen dürfte.

Die vorgeschlagene Alternative ist aus unserer Sicht eine pragmatische, kostengünstige Lösung, falls die bevorzugte Variante (ab Roosweg) auf Grund von Kosten, technischen oder rechtlichen Aspekten unmöglich ist. Diese Erschliessung führt hierbei zu wesentlich kleineren «Sondervorteilen» für Parzelle 485, als die bevorzugte Variante ab Roosweg. Sie benötigt zudem von den Nachbarn voraussichtlich weniger Zugeständnisse, ist rechtlich aufgrund der vereinfachten Eigentumsverhältnisse einfacher durchzusetzen (insb. wenn ohnehin bereits ein öffentlicher Fussweg bestünde) und baulich nicht allzu aufwändig (Ersatz von 6 Treppenstufen durch Rampe, welche über ca. 20 Meter abflacht + ca. 25 Meter Feldweg).

Das Variantenstudium wird dankend zur Kenntnis genommen. Auf einen Fussweg wird jedoch verzichtet (vgl. Ziffer 2.3 oben). Die konkreten Varianten sollen in einem nächsten Schritt mit den betroffenen Grundeigentümern diskutiert werden. Eine Umsetzung wird höchstens privatrechtlich angestrebt, sofern alle betroffenen Eigentümer zustimmen.

Empfehlung für Entscheid Gemeinderat:
Vgl. Ziffer 2.3 oben