

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

27. August 2024

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.522 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Freienwil

Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'000 vom 25. Juni 2024
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 25. Juni 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 25. Juni 2024
- Ergänzungsplan Ortskern 1:1'000 vom 25. Juni 2024

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Protokollauszug (PA) Gemeinderat Nr. 208 vom 29. November 2021
- PA Gemeinderat Nr. 210 vom 29. November 2021
- PA Gemeinderat Nr. 143 vom 9. Oktober 2023
- PA Gemeinderat Nr. 87 vom 8. Juli 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. Juni 2024
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 9. Oktober 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 25. Juni 2024
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 9. November 2020
- Plan "Masterplan Ortskern Freienwil" 1:750 vom 28. August 2023
- Plan "Masterplan Freienwil Roosweg Ost" vom 28. August 2023
- Synopse BNO vom 13. September 2023
- Änderungsplan BZP 1:2'000 vom 25. Juni 2024
- Objektliste Bauinventar vom 23. August 2021
- Bericht "Erschliessung Arbeitszone Parzelle Nr. 79, Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab Kantonsstrasse" vom 27. September 2022
- Bericht "Erschliessung Vogtwiese, Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab Kantonsstrasse" vom 8. Dezember 2021

- Schreiben Schweizer Bauernverband, Agriexpert vom 25. November 2021
- Bericht "Raumplanerische Auseinandersetzung und Interessensabwägung Betriebserweiterung Berghof Freienwil"
- Plan "Schutzobjekte LEK Freienwil" 1:5'000 vom 17. Februar 2021
- Plan "Massnahmen und Schutzobjekte LEK Freienwil" 1:5'000 vom 17. Februar 2021
- Bericht Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Freienwil vom 8. Februar 2021
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 11. September 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Freienwil wurde im Jahr 1999 genehmigt. Somit ist der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Seit 1999 wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst.

Die wesentlich veränderten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bilden den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

2. Gesamtbeurteilung

Als ländlicher Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Freienwil im regionalen Kontext eine relevante Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Freienwil im verwaltungsanweisenden REL und LEK dargelegt. Für den Ortskern und das Gebiet Roosweg Ost wurden zudem Masterpläne erstellt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Mit dem "Ergänzungsplan Ortskern" erfolgen zusammen mit den differenzierten Festlegungen in der Grundordnung wichtige grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Das wird ausserordentlich begrüsst.

Die vorliegende Planung ist fundiert und weist einen sehr guten Planungsstand auf. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht unter anderem hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Umsetzung Gewässerräume (siehe Ziffer 3.5.1)
- Umsetzung IVHB¹ (siehe Ziffer 3.6)
- Zonenkonformität Asylunterkunft in Arbeitszone (siehe Ziffer 3.6)

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Der Gemeinde wurden die kantonalen Grundlagen mit Bericht vom 27. April 2017 übergeben. Es fanden auch diverse direkte persönliche Gespräche statt. Zum REL wurde mit Schreiben vom 29. April 2020 Stellung genommen. Die kantonalen Grundlagen wurden angemessen berücksichtigt.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen. (**Hinweis**)

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Der Regionalplanungsverband Baden Regio nahm an seiner Vorstandssitzung vom 17. März 2022 zur Vorlage Stellung.

Aus Sicht des Regionalplanungsverbands Baden Regio basiert die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung auf einer breiten Grundlagenarbeit. Die wesentlichen regionalen Grundlagen werden berücksichtigt. Zur Behandlung der zentralen Sachthemen werden keine Einwände angebracht. Die dargelegte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist nachvollziehbar.

Die Vorlage gilt somit als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von rund 23,51 ha auf. Davon sind 21,3 ha überbaut und ca. 2,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,9 ha weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2022).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2013 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Freienwil stark steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2013 bis 2020 im Durchschnitt um fast +2 % pro Jahr (total +14,7 %) angestiegen, was weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+0,47 % pro Jahr).

Die Gemeinde Freienwil hat somit insgesamt eine hohe Einwohnerdichte, die bereits bei der spezifischen Mindestdichte gemäss Richtplan liegt. Die Einwohnerdichte ist von 2012 bis 2020 um etwa 6 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) angestiegen.

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum ging bisher gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'060 Personen im Jahr 2035 und ca. 1'080 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % ab 2012 bis 2040 (ca. +0,47 % pro Jahr).

Weil unterdessen die Gemeinde Freienwil diese Bevölkerungszahlen erreicht hat, darf mit der Wachstumsrate einer ländlichen Gemeinde hochgerechnet **neu** von folgender Entwicklung und Altersverteilung bis 2035 beziehungsweise bis 2040 ausgegangen werden:

Altersklasse	2020	2020 %	2035	2035 %	Δ 2020–2035	Δ 2020–2035 %	2040	2040 %
00–19	252	23 %	270	23 %	18	7 %	280	23 %
20–64	687	62 %	700	58 %	13	2 %	690	57 %
65–79	133	12 %	160	13 %	27	20 %	180	15 %
80+	38	3 %	70	6 %	32	84 %	70	6 %
Total	1'110	100 %	1'200	100 %	90	8 %	1'220	100 %

Demografie

Die Altersentwicklung von 2016 bis 2020 sieht wie folgt aus:

Altersklasse	2016	2017	2018	2019	2020
00-19	268	265	255	240	252
20-64	642	640	654	642	687
65-79	97	102	111	128	133
80-95+	29	32	33	32	38
Freienwil	1'036	1'039	1'053	1'042	1'110

Die Bevölkerungszahl stieg in den letzten Jahren vor allem bei den Menschen im Rentenalter überproportional an, während die Zahl der unter-20-Jährigen zurückging.

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über-64-Jährigen bis 2035 (ca. +59 Personen, von 171 auf 230 Personen) deutlich ansteigen wird. Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter-20-Jährigen noch leicht ansteigt, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich gleichbleiben.

Innentwicklungspfad

Gemäss Art. 15 Abs. 1 Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die un bebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (1,1 ha per 2020) bieten lediglich 10 Personen zusätzlich Platz, weil ein grosser Teil der Reserve in den Handlungsgebieten entsteht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 51 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 205 E abgeschätzt. Dies gewährleistet die Gemeinde wie folgt:

- Entwicklung mit Unterteilung Dorfzonen
- Entwicklung Wohnquartiere/Umnutzungen (zum Beispiel Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen, Ausnahme Dachgeschosse von Berechnung Ausnützungsziffer [AZ] usw.)
- Gebiet "Vogtwiese" (zum Beispiel Umzonung in Dorfzone 2 Entwicklung mit erhöhten Qualitätsanforderungen)

- Gebiet "Dorfeingang Süd" (Aktivierung des deutlich unternutzten Gebiets)
- Gebiet "Roosweg" (Aktivierung des deutlich unternutzten Gebiets, Masterplan Roosweg Ost, teilweise Umzonung in Wohnzone Roosweg Ost)
- Gebiet "Bergstrasse" (Umzonung erste Bautiefe zu Dorfzone 2 mit erhöhten Qualitätsanforderungen, aktive Begleitung in Entwicklung)

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde ausser Arrondierungen nach Planungsanweisung 3.5 im Richtplankapitel S 1.2 ha keine Ein- oder Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Freienwil beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde bis 2040 rund 1'326 Personen; davon rund 78 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen. Damit liegt es über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Die Gemeinde gewährleistet eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 48,3 auf rund 58,3 E/ha. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Freienwil ist konform zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die rechtskräftige Dorfzone wird auf der Grundlage einer umfassenden Analyse der Dorfkerne in eine Dorfzone 1 und Dorfzone 2 aufgeteilt. Einzelne Teile der Wohnzone werden in diesem Zusammenhang der Dorfzone 2 zugeteilt. Die heute teilweise kongruent überlagerte Dorfbildschutzzone mit zugehörigem Gestaltungsplan (GP) wird in angepasster Form in einen Ergänzungsplan Ortskern überführt. Dadurch soll eine gezielte Differenzierung der ortsbaulichen Qualitäten und Entwicklungsziele umgesetzt werden und das ist sachgerecht (siehe auch Ziffer 3.3.4).

Das heute in der Einfamilienhauszone E liegende Gebiet "Roosweg" wird neu gestützt auf einen Masterplan in die Wohnzone Roosweg Ost umgezont. Dadurch wird die Innenentwicklung gefördert und das ist zweckmässig.

Die Anpassung im Gebiet "Sandacher" und bezüglich Überführung der heutigen Uferschutzzone in die jeweilige Dorfzone wird im Grundsatz als zweckmässig beurteilt.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Arbeitszone mit der partiellen überlagerten Zone "Spezialnutzung Asylunterkunft Maas" soll aufgrund von spezifischen Nutzungsüberlegungen zusammen mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu angeordnet werden. Da es sich bei einer Asylunterkunft um eine Wohnnutzung handelt, wird diese in der Arbeitszone als nicht zonenkonform eingestuft (siehe Ziffer 3.6). Das Gebiet liegt nicht vollumfänglich innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet neu angeordnet werden. Dabei soll eine gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von rund 0,7 ha erfolgen.

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht nachvollziehbar auf, dass die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck / Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

In der Spezialzone "Bücklihof" wurde mit der damaligen Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung ein Bereich für Bauten und Anlagen gemäss § 19 Abs. 1 BNO (ehemals § 9a BNO) ausgetrennt. Die Einzonung "Bücklihof" gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, erfolgte gestützt auf Planungsanweisung 3.4 als bedingte Einzonung gemäss § 15a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) mit Gestaltungsplanpflicht (genehmigt vom Regierungsrat am 25. September 2013) und dient einem Pferdezentrum. Die nicht verlängerbare Fertigstellungsfrist ist in der BNO geregelt (siehe § 19 Abs. 6 BNO). Die parallellaufende Teiländerung dieser Zone bezüglich der Fertigstellungsfrist ist beschwert. Die Ergebnisse dieses Rechtsverfahrens sind im weiteren Verlauf der Planung zu beachten. **(wichtiger Hinweis)**

Auf den Parzellen 75, 563 und 564 wurden nicht bewilligte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gefunden und nachträgliche Baugesuche eingefordert. **(Hinweis)**

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2021 befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ² -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ³
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 2, 58, 79, 116, 137, 138 und 150	+0,994 ha	0,00 ha	-0,0649 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,994 ha	0,0 ha	-0,0649 ha

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

² Fruchtfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). Die Vorkehrungen zur Baupflicht zur umgelagerten Arbeitszone sind im Planungsbericht sachgerecht dargelegt.

3.3.4 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Neben der mit einer Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung festgelegten Spezialzone "Bücklihof" wurden in der vorliegenden Planung keine weiteren gestaltungsplanpflichtige Gebiete definiert.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.

Mit den höchsten Erhaltungszielen A beziehungsweise a sind folgende Ortsbildteile belegt:

- Gebiet G1 "Dorf"
- Baugruppe B0.1 "Östlicher Dorfteil"
- U-Ri I "Unverbautes Agrarland"
- U-Zo III "Umgebung im Südwesten"

In den gestalterischen Vorschriften der BNO und im grundeigentümergebundenen Ergänzungsplan Ortskern sind die Erhaltungsziele des ISOS fachlich gesehen zu grossen Teilen gut umgesetzt. Die Auseinandersetzung mit den Bereichen der höchsten ISOS-Erhaltungsziele A und a sind im Planungsbericht schlüssig dokumentiert (zum Beispiel Arbeitszone) und die Interessenabwägung nachvollziehbar dargestellt. Die geplanten Abweichungen sind damit grundsätzlich begründet und aus fachlicher Sicht plausibel.

Die Zonierung im Kernbereich wird neu mit der Dorfzone 1 und der Dorfzone 2 konzipiert. Gemäss § 15 BNO besteht in der Dorfzone 1 ein grundsätzliches Abbruchverbot, während gemäss § 16 BNO in der Dorfzone 2 eine bauliche Erneuerung ermöglicht wird. Grosse Bereiche der Dorfzone 2 befinden sich jedoch im ISOS-Perimeter mit den höchsten Erhaltungszielen A und a (Gebiet G1, Baugruppe B0.1, U-Zo III). Das ISOS fordert für diese Bereiche, alle Bauten integral (A) beziehungsweise für das Ortsbild wesentliche Altbauten (a) zu erhalten. Im Planungsbericht findet dazu eine Auseinandersetzung und Abwägung zum möglichen Ersatz von Gebäuden in der Dorfzone 2 statt. Es wird unter anderem ausgeführt, dass viele ältere Gebäude in dieser Zone bereits ersetzt oder verändert wurden und dadurch ein genereller Substanzerhalt nicht zweckmässig ist. Das ist grundsätzlich nachvollziehbar. Es wird empfohlen, gestützt auf § 14 Abs. 3 BNO im Einzelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Erhalt bestehender älterer Gebäude in Betracht zu ziehen und restriktiv zu prüfen, bevor eine Entscheidung zum Abbruch getroffen wird. **(Hinweis)**

Der Perimeter der Gebietsentwicklung Vogtwiese liegt teilweise im ISOS-Gebiet 1 (Erhaltungsziel A) und in der Umgebungs-Richtung I (Erhaltungsziel a). Im REL wird die Vogtwiese als Schlüsselgebiet genannt und aus dem Planungsbericht geht hervor, dass das Gebiet baulich entwickelt werden soll. Da die Umgebung seit der ISOS-Aufnahme bereits grossflächig überbaut wurde und seit längerem die Absicht für eine Überbauung besteht, wird der Bereich gemäss Planungsbericht in der Interessenabwägung als Baulücke betrachtet. In der heutigen Situation erscheint es aus fachlicher Sicht ortsbaulich nachvollziehbar und sinnvoll, die Baulücke zu schliessen und den Strassenraum besser zu fassen. Aufgrund der zentralen Lage wird das Gebiet zudem eine Schlüsselrolle für den Dorfkern einnehmen und bietet auch das Potenzial, den Bereich an der K427 Badenerstrasse ortsbaulich aufzuwerten. Durch die Zielvorgaben in der BNO sind für das Gebiet die wichtigsten Punkte der Entwicklung definiert und durch die Bestimmungen der Dorfzone höhere gestalterische Anforderungen gesichert. Dank der bedingten Gestaltungsplanpflicht ist somit eine qualitätsvolle Entwicklung im Ernstfall grundsätzlich sichergestellt.

Aufzonungen/Umzonungen/Einzonung

Es sind mehrere für das Ortsbild relevante Auf-, Um- und Einzonungen auszumachen.

Unterteilung Dorfzone (Dorfzone D in Dorfzone 1 und Dorfzone 2)

Die gestalterischen Vorgaben werden in den Vorschriften gemäss § 14 BNO grösstenteils präziser gefasst als bisher und die Dorfzone 1 dient gemäss § 15 BNO dem Erhalt. Die Änderungen sind im Hinblick auf die Siedlungsqualität aus fachlicher Sicht zweckmässig. Mit dem Ergänzungsplan Ortskern werden zudem die für das Ortsbild relevanten Gebäudetypologien gesichert. Das ist grundsätzlich begrüssenswert.

Dacheinschnitte sind in der Dorfzone 1 vollumfänglich und in der Dorfzone 2 an einsehbaren Fassaden nicht zulässig. Die kleinteilige Dorfstruktur mit zahlreichen Strassen und Wegen ist im zentralen Bereich gut erhalten. Siedlung sowie Landschaft sind bis hinein ins Zentrum stark verzahnt, sodass auch die strassenabgewandten Dachflächen in der Dorfzone 2 vom umliegenden Kulturland aus gut einsehbar sind. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen zu prüfen, Dacheinschnitte in beiden Dorfzonen ohne Ausnahmen auszuschliessen, um eine intakte Dachlandschaft sicherzustellen. **(wichtiger Hinweis)**

Husenstrasse, Dorfstrasse im Südwesten, Alte Ehrendingerstrasse im Osten (Wohnzone in Dorfzone 2)

Mit der partiellen Umzonung von der Wohnzone in die Dorfzone 2 gehen gemäss § 14 BNO erhöhte Anforderungen an die Einpassung und gemäss § 66 Abs. 2 BNO der Beizug von Fachpersonen bei der Beurteilung von Baugesuchen einher. Es gelten dabei aber keine allgemeinen Begrenzungen für AZ, Grünflächenziffer, Gesamthöhe und Gebäudelänge. Diese legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Während die gestalterischen Vorgaben mit Blick auf die Siedlungsqualität positiv gewertet werden, kann die neu potenziell höhere Ausnützung zu einem Ersatz bestehender charakteristischer Bauten führen, was sich auf das Ortsbild auswirken könnte. Es ist ungewiss, ob die das Strassenbild der Dorfstrasse prägende Erscheinung der Gebäude Nr. 2 (Parzelle 123) und Nr. 3 (Parzelle 77) gewahrt werden kann. Es wird angeregt, im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens diesem Aspekt die notwendige Beachtung zu schenken. **(Hinweis)**

Roosweg (Wohnzone in Wohnzone Roosweg Ost)

Durch die Umzonung in die Wohnzone Roosweg Ost bestehen keine allgemeinen Begrenzungen bei der AZ und bei der Gebäudelänge mehr. Im Gegenzug werden die Gebäudefläche bei Punktbauten und die Gebäudebreite bei gestaffelten Reihenhäusern beschränkt. Andere Haustypen sind nicht erlaubt. Zudem bestehen weitere Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und des Freiraums, womit aus fachlicher Sicht der Rahmen für eine qualitativ gute Entwicklung in diesem Gebiet geschaffen wird.

Vogtwiese (D teils mit Überlagerung Ortsbildschutzzone in Dorfzone 1 und Dorfzone 2 mit Überlagerung Gebietsentwicklung Vogtwiese)

Für das Schlüsselgebiet Vogtwiese wird gemäss § 5 Abs. 3 BNO und dem Situationsplan eine "bedingte" Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das ist sachgerecht. Die Zielsetzungen für das werden fachlich begrüsst, weil sie nicht nur dem Gebiet "Vogtwiese" zugutekommen, sondern indirekt auch die Siedlungsqualität an der Dorfstrasse und in den Wohngebieten am Roosweg und Im Roos verbessern können.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar mit neun Neuaufnahmen (Stand 2021) werden sachgerecht bis auf die Stallscheune zur Liegenschaft Dorfstrasse 8 (FRE906) in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Nichtumsetzung der Stallscheune in den kommunalen Substanzschutz wird bedauert, ist aber fachlich begründet.

In der ICOMOS⁴-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind drei Objekte aus Freienwil aufgenommen, die alle in den Dorfzonen liegen. Der Planungsbericht dokumentiert eine gründliche Auseinandersetzung mit der Thematik. Der Erhalt der Nutzgartenanteile inklusive Mauern ist in § 21 BNO und im Ergänzungsplan Ortskern gesichert. Dank der Bewilligungspflicht für die Umgebungsgestaltung in den Dorfzonen gemäss § 14 Abs. 4 BNO wird die Gemeinde in die Lage versetzt, die Umsetzung von § 21 BNO zu überwachen. Das ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Freiräume in der Siedlung (Strassen inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist deren Bedeutung merklich gestiegen. In der Nutzungsplanung können die Rahmenbedingung für eine hohe Freiraumqualität in der Gemeinde verankert werden.

Die vorliegenden Grundlagen (REL, Masterpläne) zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Freiraum im Siedlungsgebiet. In der revidierten BNO mit integriertem Ergänzungsplan Ortskern werden wesentliche Freiraumanliegen (zum Beispiel Grünflächenziffer, Schutz Einzelbäume, erhaltenswerte Bauergärten mit Mauern, Strassenraumgestaltung, Siedlungsrandgestaltung etc.) verbindlich verankert. Dies wird sehr begrüsst. Es liefert eine solide Basis für die sorgfältige Dorfentwicklung.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung.

- Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe.
- Der Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) enthält geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

⁴ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Die [Planhinweiskarte Tag für Freienwil](#) zeigt, dass hauptsächlich entlang der nach Osten gerichteten Siedlungsränder eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht.

Die [Planhinweiskarte Nacht für Freienwil](#) liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von der linken, bewaldeten Talflanke und entlang des Maasbachs ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt.

In der Nutzungsplanung können geeignete Massnahmen zur Reduktion von Wärmeinseln im Siedlungsgebiet, zur Sicherung der Durchlüftung sowie zum Umgang mit Regenwasser verankert werden. Mit der Gesamtrevision sichert und fördert die Gemeinde die Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten. In der BNO werden dazu neu eine Grünflächenziffer eingeführt und unter anderem Vorschriften zu Steingärten und Dachbegrünungen erlassen. Diverse Einzelbäume im Siedlungsgebiet werden als Schutzobjekte ausgewiesen. Die vorgeschlagenen Massnahmen werden begrüsst.

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit der Erarbeitung des REL wurden Grundlagen und Bedürfnisse der Gemeinde Freienwil unter anderem hinsichtlich der verkehrlichen Bedürfnisse hergeleitet. Dabei konnten anlässlich einer Schwachstellenanalyse auch Defizite und Lücken im Fusswegnetz aufgezeigt werden. Der Planungsbericht ist auf das REL abgestimmt und entsprechende Vorgaben wurden in der BNO vorgenommen. Die Planungsinstrumente (BNO, KGV, Ergänzungsplan, Masterpläne und Sondernutzungsplan) sind in verkehrlicher Hinsicht aufeinander abgestimmt.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Bei Nutzungsplanungsrevisionen ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird. Hierzu ist es sinnvoll, (bereits parallel zum REL) einen KGV nach § 54a BauG zu erarbeiten. Die Gemeinde Freienwil hat die Gelegenheit genutzt und ihr Verkehrsgeschehen in einem KGV ganzheitlich betrachtet. Der KGV ist vorläufig beurteilt und soweit kompatibel mit der vorliegenden Planung.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Eingabe sind in den Dorfzonen kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen mit einer zulässigen Fläche von 500 m² pro Ladengeschäft zulässig. Es wird begrüsst, dass die Verkaufsfläche dadurch in Abstimmung mit dem Verkehr eingeschränkt ~~werden~~wird und nähere Bestimmungen getroffen werden.

Parkierung

Im Planungsbericht wird erläutert, dass die vereinzelt Vorgaben in der BNO bezüglich der Parkierung ausreichend sind und demzufolge auf eine allgemeine Reduktion von Parkfeldern verzichtet wird. Unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Abwägung ist dies aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

3.3.6 Erschliessung

Das Thema Verkehr wird im Planungsbericht kurz und zweckmässig erläutert. Auf eine bildliche Darstellung des Strassen- beziehungsweise Wegnetzes wurde verzichtet. Bezüglich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr kann aus dem Planungsbericht entnommen werden, dass die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen Kapazität für ein Bevölkerungswachstum von zusätzlich 20 % aufnehmen kann.

Im Ergänzungsplan sind entlang der K427 Badenerstrasse (Lokalverbindungsstrasse [LVS]) sowohl Baulinien als auch Mauern und Vorgärten im Genehmigungsinhalt enthalten, die sich im Unterab-

stand zur Kantonsstrassenparzelle befinden. Da die Baulinien mit den bestehenden Sondernutzungsplänen (Genereller GP über die Ortsbildschutzzone und GP "Mitte") korrespondieren, bestehen diesbezüglich keine Einwände.

Direktanschluss Vogtwiese

In § 5 Abs. 3 BNO wird für die unterirdische Parkierungsanlage des Schlüsselgebiets ein Direktanschluss an die K427 Badenerstrasse auf Stufe Nutzungsplanung festgesetzt.

Die Gemeinde hat nun im Rahmen der vorliegenden Planung eine Umfeldanalyse (Stand 8. Dezember 2021) mit einer Interessensabwägung erstellt. Darin wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung von privaten und öffentlichen Interessen eine Direkterschliessung gegenüber zwei anderen Varianten mit einer rückwärtigen Erschliessung sinnvoll ist.

Die Begründung für eine Direkterschliessung ab der K427 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar, weshalb einer Direkterschliessung grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist aber mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen. Dies sollte stufengerecht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sichergestellt werden.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanungspflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Darstellung im Orientierungsinhalt ist seit der beschlossenen Änderung des Richtplans (Beschluss Grosser Rat am 27. Juni 2023) nicht mehr zwingend notwendig. (**Hinweis**)

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt -0,0649 ha (vgl. Ziffer 3.3.3), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Bei folgenden Liegenschaften ist im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung von einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb auszugehen:

Rengg 2	5306 Tegerfelden
Grenzhof 1	5423 Freienwil
Alte Ehrendingerstrasse 10	5423 Freienwil
Tannenhof	5423 Freienwil
Alte Ehrendingerstrasse 7	5423 Freienwil
Weihersstrasse 1	5423 Freienwil
Zedernhof 1	5423 Freienwil
Büelhof 1	5423 Freienwil
Alte Lengnauerstr. 2	5423 Freienwil
Berghof 14	5423 Freienwil

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone oder ESL wird verzichtet. Es besteht aus fachlicher Sicht zum heutigen Zeitpunkt kein zwingender Bedarf für eine solche Festlegung. Das ist zweckmässig.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Der Hochstammobstbestand ist für das Landschaftsbild wertvoll. Der Erhalt dieser wertvollen Baumbestände wird allein durch die Unterschutzstellung nicht gewährleistet. Ist der Gemeinde am Schutz der Restbestände gelegen, so muss dies mit einem klaren Bekenntnis für die finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten zum Ausdruck kommen. Deshalb erlässt der Gemeinderat dazu ein Reglement. Das ist zweckmässig.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung (SZ) wird nicht verändert. Der Bedarf ist für diese Zone ausgewiesen. Es besteht kein Handlungsbedarf für Anpassungen.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Gemeinde Freienwil liegt teilweise in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) und im Lägernschutzdekret (LSD). Im KLP wird das stufengerecht mit einer der Landwirtschaftszone überlagernden Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die dazu geltenden Regelungen in § 28 BNO sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Nach den Bestimmungen des Richtplans ist bei der Umsetzung der Landschaftsschutzzone zwischen Liegenschaften, die gemäss der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, und übrigen Liegenschaften zu unterscheiden.

Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Es gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen hingegen, die mit der Landschaftsschutzzone überlagert werden, können mit einem Symbol "L" gekennzeichnet werden. Aufgrund des Symbols sind an diesem Ort in der Landwirtschaftszone standortgebundene und betriebsnotwendige Bauten zulässig. Zudem können in den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Somit können in landwirtschaftlichen Siedlungen, die mit dem Symbol "L" gekennzeichnet sind, Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie neue Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe Berghof und Eichbrunnhof liegen im LkB und im LSD. Der Berghof liegt sogar innerhalb der Sperrzone des LSD. Diese aktiven Landwirtschaftsbetriebe sollen statt mit einer Flächenausparung sachgerecht mit einem Symbol "L" gekennzeichnet werden.

§ 28 Abs. 4 BNO regelt die Details.

Zudem können die Gemeinden ausnahmsweise auch an neuen Standorten landwirtschaftliche Neubauten in der Landschaftsschutzzone vorsehen. Hierfür vorgesehene Standorte sind in der allgemeinen Nutzungsplanung zu planen und im Ergebnis entsprechend zu kennzeichnen. Diese Regelung gilt jedoch nur für das Betriebszentrum oder weitere Produktionsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung. Deshalb wurde für den Berghof ein zusätzlicher L-Standort festgelegt. Es liegt dazu ein Betriebskonzept, eine Standortanalyse und eine

Interessensabwägung vor. Dieser neue Standort ist direkt an den historischen Berghof als Betriebsstandort geknüpft. Im Gegenzug werden die bestehenden Siedlungseier auf den Parzellen 218 und 219 aufgehoben. Diese Festlegung wird als sachgerecht beurteilt.

Die Prüfung der raumplanerischen Voraussetzungen, der räumlichen Anordnung und der landschaftlichen Einpassung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle. **(Hinweis)**

In der Landwirtschaftszone sind zwei Gebiete mit der Ensembleschutzzone überlagert. Im rechtskräftigen BZP gehören diese Gebiete zur Ortsbildschutzzone. Die Vorschriften für die Ensembleschutzzone gemäss § 27 BNO entsprechen aus fachlicher Sicht generell einer Verbesserung.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind korrekt im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) dargestellt.

Umsetzung Gewässerraum

Die Gewässerraumumsetzung in der vorliegenden Planung mit überlagernden Gewässerraumzonen ist grossmehrheitlich vollständig und sachgerecht. Die Gewässerraumzonenbreiten und die Bestimmungen in der BNO entsprechen den Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung. Die Erläuterungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar und korrekt.

Die Gewässerraumzone beim revitalisierten Abschnitt des Maasbachs wurde auf die Parzelle 607 "reduziert". Die parzellenscharfe Abgrenzung im KLP ist sachgerecht und entspricht den Plänen des Bachöffnungsprojekts aus dem Jahr 2015. Ausserhalb Bauzone gilt der Bauabstand von mindestens 6 m sowie die Pufferstreifen gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung – das Bachgerinne im Kulturland ist daher (trotz teilweise reduzierter Gewässerraumzonenbreite) ausreichend geschützt. Im Bauzonenplan muss die Gewässerraumzone (entlang der Parzelle 607 auf der Badenerstrasse) jedoch stellenweise ergänzt werden (Uferstreifenbreite 6 m). **(Vorbehalt)**

Im Ergänzungsplan Ortskern wird anstelle der Gewässerraumzone nur ein Gewässerabstand dargestellt. Diese Darstellungsform kann als Orientierungsinhalt beim Ergänzungsplan toleriert werden, jedoch sind die Abstandslinien durchzuziehen (ohne Unterbrechung bei den Parzellen 92 und 93) und die Gewässerraumzone beziehungsweise der Abstand im Bereich der Badenerstrasse entlang der Parzelle 607 ist zu ergänzen. **(Hinweis)**

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quellwasserfassungen und Grundwasserschutzarealen sind in den Plangrundlagen dargestellt. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen.

Die Schutzzonen der Quellfassungen Eichbrunnen wurden im Jahr 2015 überarbeitet und verfügt. Es besteht deshalb kein Handlungsbedarf.

Die Schutzzonen der Quelfassungen Hüttewis und Hütterai stammen aus dem Jahr 2009 und müssen überarbeitet werden. Daher empfiehlt sich, diese parallel mit der Revision der Nutzungsplanung zu revidieren (§ 26 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern [V EG UWR]) und im weiteren Verfahren die neuen Schutzzonen zu berücksichtigen. Die Überarbeitung der Schutzzonen und der dazugehörigen Reglemente ist relevant für die raumplanerische Auseinandersetzung und Interessensabwägung im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung des Berghofs in Freienwil. Es wird empfohlen, die Betriebserweiterung mit der Schutzzonenüberarbeitung abzustimmen. **(Hinweis)**

Im Bericht "Beschreibung Erweiterung Berghof Freienwil von Fabian Zeller" der Strüby Konzept AG wird erwähnt, dass der geplante Standort 2 keine Grundwasserschutzzonen tangiert. Das ist nicht korrekt. Der Standort 2 tangiert im nördlichsten Bereich die Grundwasserschutzzone S3. Aus Sicht des Grundwasserschutzes mit den aktuell verfügbaren Grundwasserschutzzonen ist der Standort 2 grundsätzlich denkbar. Hier gilt es aber zu beachten, dass gemäss der Wegleitung "Grundwasserschutz" (Bundesamt für Umwelt [BAFU], 2004) und dem Merkblatt "Planung und Bau von Güllegruben, Güllesilos und Schwemmkanälen" (Koordination Nordwestschweiz Landwirtschaft/Umweltschutz, 2015) im Gewässerschutzbereich Au und der Schutzzone S3 Güllegruben oder ähnliche Bauten über dem höchstmöglichen Grundwasserspiegel erstellt werden müssen. Der höchstmögliche Grundwasserspiegel wäre deshalb beim Standort 2 zu ermitteln. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 222 Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen in der Grundwasserschutzzone S2 keine Anlagen und Bauten erstellt werden. **(Hinweis)**

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt (AfU) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), enthalten im Ordner "[Siedlungsentwässerung](#)".

Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in einem noch zu erstellenden Generellen Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation aufzuzeigen. **(wichtiger Hinweis)**

3.5.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Da mittelfristig keine weiteren wasserbaulichen Massnahmen geplant sind, setzt die Gemeinde die Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung gemäss dem Vorschriftenmodell um. Dies ist sachgerecht. Auf dem BZP werden die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) korrekterweise im Genehmigungsinhalt und die Flächen mit Restgefährdung Hochwasser im Orientierungsinhalt aufgeführt. Die Flächen der HWZ und jene der Restgefährdung wurden sachgerecht umgesetzt. Die in der § 37 BNO "Hochwassergefahrenzonen" aufgeführten Bestimmungen sind sachgerecht.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Auf dem Gemeindegebiet von Freienwil ist das Freihaltegebiet Hochwasser nicht von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Hochwasserereignisfall. Die Gemeinde verzichtet daher korrekterweise auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser im KLP. Das ist sachgerecht.

Oberflächenabfluss

Gemäss den neuen Bestimmungen in § 36c Bauverordnung (BauV) "Schutz vor Hochwasserschutz" wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt.

3.5.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wird korrekt im KLP als Orientierungsinhalt dargestellt. Das ist sachgerecht.

Naturschutzzonen im Wald

Die Vertragsflächen der AHI Holzgatter und der Pflegefläche Frauenschuhe Risi werden im KLP dargestellt und in der BNO beschrieben. Weiter wird der aufgewertete Waldrand im KLP dargestellt und in der BNO aufgeführt. Das ist sachgerecht.

Lärm

Die Bauzonenumlagerung der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird als Neueinzonung entlang der K427 beurteilt. Damit muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Die Arbeitszone mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III soll neu direkt an der K427 liegen. Gemäss § 18 Abs. 1 BNO ist die Arbeitszone für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie Versorgungsinfrastrukturen bestimmt. Somit sind nur betriebliche Nutzungen zulässig. Für diese gelten gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte. Mit den im kantonalen Emissionskataster ausgewiesenen Emissionen für die K427 ($L_{r,e} = 74.9 \text{ dB(A)}$ am Tag) ist der massgebende Planungswert der ES III, der für Betriebsräume 65 dB(A) beträgt, auf der ordentlichen Baulinie zur K427 eingehalten. Somit sind die Anforderungen von Art. 29 LSV erfüllt und es müssen keine zusätzlichen Bestimmungen in die BNO aufgenommen werden. Ansonsten sind keine relevanten weiteren Einzonungen geplant.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht erwähnt, mehrere belastete Standorte. Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden.

Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (BZP, KLP und BNO). In erster Linie betrifft dies bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen).

Nach Art. 3 AltIV-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff. AltIV bei belasteten Standorten wird von der AfU im Einzelfall Stellung genommen.

3.5.4 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur

indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich (www.geoportal.ag.ch).

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetzes (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen, oder die entsprechenden Baugesuche an die Abteilung für Baubewilligungen (AfB) zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen.

Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

3.5.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in den Kapiteln 2.2.4 Ortsbildschutz und 4.1.5 Historische Verkehrswege des Planungsberichts angemessen behandelt. Die historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind im BZP und KLP mit einer Einheitssignatur dargestellt. Da es sich nur um wenige Objekte handelt und die Behandlung im Planungsbericht darauf abgestimmt ist, wird diese Darstellung ausnahmsweise akzeptiert.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Es gilt zu beachten, dass die IVHB den Begriff "Hauptbaute" in § 22 Abs. 1 BNO nicht verwendet. Es handelt sich somit um keinen kantonalen Begriff und ist planungsrechtlich nicht definiert. In der IVHB wird umschrieben, was unter einem Gebäude zu verstehen ist (vgl. IVHB 2.1). Der Begriff ist IVHB-konform zu ändern. **(Vorbehalt)**

Rückmeldung zu BNO

Nachfolgender Vorbehalt ist zu beachten:

- § 18 Abs. 1 BNO Da es sich bei einer Asylunterkunft um eine Wohnnutzung handelt, wird die Erstellung derselben in der Arbeitszone als nicht zonenkonform eingestuft. Es ist eine Verlagerung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu vorzunehmen. **(Vorbehalt)**

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Kreisplaner