



Gemeinde Freienwil

Kanton Aargau

---

## GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

---

Auswertung des abschliessenden Vorprüfungsberichts des Kantons Aargau vom 27. August 2024

18. September 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Abschliessender Vorprüfungsbericht Kanton.....</i>	1
2	<i>Kantonale Beurteilung – Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 27. August 2024.....</i>	1
3	<i>Weitere Anpassungen.....</i>	4
4	<i>Kantonale Beurteilung – Prüfbericht Geodaten vom 14. November 2023.....</i>	4

## 1 Abschliessender Vorprüfungsbericht Kanton

Die aufgrund der fachlichen Stellungnahme vom 19. Juli 2022 und Mitwirkung vom 17. Oktober 2022 bis zum 16. Dezember 2022 überarbeiteten Entwürfe der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden am 7. November 2023 der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zur Vorprüfung eingereicht. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 27. August 2024 zu den eingereichten Planungsunterlagen Stellung genommen.

Die im abschliessenden Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise werden in der vorliegenden Auswertung behandelt. Zusätzlich wird in der Auswertung der Prüfbericht Geodaten behandelt.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem sind noch wichtige Hinweise enthalten. Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Die bereinigte Vorlage ist zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen.

## 2 Kantonale Beurteilung – Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 27. August 2024

Ziffer	Thema	Aussage abschliessender Vorprüfungsbericht	Umsetzung in der Nutzungsplanung
2	Gesamtbeurteilung	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.	Auf die erforderlichen Anpassungen wird im Folgenden eingegangen.
2.3	Verfahren	<b>Hinweis:</b> Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.	<b>Umsetzung:</b> Mitwirkungsbericht wird öffentlich aufgelegt.
3.1 / 3.2	Richtplan / Regionale Abstimmung	Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung.
3.3.3	Bücklihof	<b>Wichtiger Hinweis:</b> Die parallellaufende Teiländerung der Spezialzone «Bücklihof» ist beschwert. Die Ergebnisse dieses Rechtsverfahrens sind im weiteren Verlauf der Planung zu beachten.	Teiländerung wurde vom Regierungsrat Ende 2023 bewilligt, Rechtsverfahren ausstehend. Vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ist der aktuelle Verfahrensstand abzuklären und gegebenenfalls mit der Gesamtrevision zu koordinieren (Tel. Kreisplaner vom 10.09.2024).
3.3.3	Nicht bewilligte Bauten und Anlagen	<b>Hinweis:</b> Auf den Parzellen 75, 563 und 564 wurden nicht bewilligte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gefunden und nachträgliche Baugesuche eingefordert.	Kenntnisnahme, kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung

Ziffer	Thema	Aussage abschliessender Vorprüfungsbericht	Umsetzung in der Nutzungsplanung
3.3.4	Ortsbild	<b>Hinweis:</b> Es wird empfohlen, in der Dorfzone 2 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.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung. Umsetzung mit Baubewilligungsverfahren.
3.3.4	Dacheinschnitte	<b>Wichtiger Hinweis:</b> Aus fachlicher Sicht wird empfohlen zu prüfen, Dacheinschnitte in beiden Dorfzonen ohne Ausnahmen auszuschliessen, um eine intakte Dachlandschaft sicherzustellen.	<b>Keine Umsetzung.</b> In der Dorfzone 2 Entwicklung sollen Dacheinschnitte und vorgesezte Balkone an strassenseitig nicht einsehbaren Fassaden weiterhin möglich bleiben. Dies erhöht den Handlungsspielraum der Eigentümerschaften.
3.3.4	Strassenbild Gebäude Nrn. 2 und 3	<b>Hinweis:</b> Es ist ungewiss, ob die das Strassenbild der Dorfstrasse prägende Erscheinung der Gebäude Nr. 2 (Parzelle 123) und Nr. 3 (Parzelle 77) ohne AZ gewahrt werden kann. Es wird angeregt, im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens diesem Aspekt die notwendige Beachtung zu schenken.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung. Umsetzung mit Baubewilligungsverfahren, gestützt auf Ergänzungsplan.
3.3.6	Erschliessung	Einer Direkterschliessung für das Gebiet Vogtwiese kann grundsätzlich zugestimmt werden. Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist aber mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen. Dies sollte im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sichergestellt werden.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung. Umsetzung mit Baubewilligungsverfahren. Im aktuell eingereichten Bauprojekt wird dies gewährleistet.
3.4.1	Fruchtfolgeflächen	<b>Hinweis:</b> Die Darstellung der FFF im Orientierungsinhalt ist seit der Änderung des Richtplans vom 27. Juni 2023 nicht mehr zwingend.	<b>Keine Umsetzung;</b> FFF bleiben dargestellt.
3.4.5	L-Standort	<b>Hinweis:</b> Für den Berghof wurde ein neuer L-Standort festgelegt. 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.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung. Umsetzung mit Baubewilligungsverfahren.
3.5.1	Gewässerraum Maasbach	<b>Vorbehalt:</b> Im Bauzonenplan muss die Gewässerraumzone beim Maasbach (entlang der Parzelle 607 auf der Badenerstrasse) stellenweise ergänzt werden (Uferstreifenbreite 6 m).	<b>Umsetzung</b> in Nutzungsplanung, inkl. Ergänzung Vermassung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan sowie Planungsbericht.</li> </ul>
3.5.1	Gewässerraum Ortskern	<b>Hinweis:</b> Im Ergänzungsplan sind die Abstandslinien durchzuziehen (ohne Unterbrechung bei den Parzellen 92 und 93) und die Gewässerraumzone beziehungsweise der Abstand im Bereich	<b>Umsetzung</b> in Nutzungsplanung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung Ergänzungsplan.</li> </ul>

Ziffer	Thema	Aussage abschliessender Vorprüfungsbericht	Umsetzung in der Nutzungsplanung
		der Badenerstrasse entlang der Parzelle 607 ist zu ergänzen.	
3.5.1	Grundwasser	<b>Hinweis:</b> Es wird empfohlen, die Betriebserweiterung Berghof mit der Schutzzonenüberarbeitung der Schutzzonen der Quellsfassungen Hüttewis und Hütterai abzustimmen. Zudem seien die Schutzzonen parallel mit der Revision der Nutzungsplanung zu revidieren.	Die Schutzzonen werden aktuell revidiert und mit der Betriebserweiterung Berghof abgestimmt. Vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung werden die Schutzzonen, sofern sie bis dahin rechtskräftig sind, im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans aktualisiert.
3.5.1	Bericht Erweiterung Berghof	<b>Hinweis:</b> Im Bericht "Beschreibung Erweiterung Berghof Freienwil von Fabian Zeller" der Strüby Konzept AG werde fälschlicherweise erwähnt, der Standort 2 tangiere keine Grundwasserschutzzonen.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung. Der Hinweis wird den Erstellern des Berichts zugestellt. Umsetzung in separatem Verfahren.
3.5.1	GEP	<b>Wichtiger Hinweis:</b> Die Auswirkungen und der Handlungsbedarf der Gesamtrevision auf die Siedlungsentwässerung sind in einem Generellen Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation aufzuzeigen.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung. Umsetzung in separatem Verfahren.
3.5.3	Lärm	Die Lärmanforderungen an die Umlagerung der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind erfüllt.	Kein Handlungsbedarf in der Nutzungsplanung.
3.6	IVHB	<b>Vorbehalt:</b> Der Begriff «Hauptbaute» in § 22 Abs. 1 BNO ist IVHB-konform zu ändern.	<b>Umsetzung</b> in Nutzungsplanung. Anpassung BNO wie folgt: <i>Die im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Baulinien gelten als Pflichtbaulinien und bestimmen die Lage der Gebäude.</i> - Anpassung BNO sowie Planungsbericht
3.6	Asylunterkunft	<b>Vorbehalt:</b> Da es sich bei einer Asylunterkunft um eine Wohnnutzung handelt, wird die Erstellung derselben in der Arbeitszone gemäss § 18 Abs. 1 BNO als nicht zonenkonform eingestuft. Es ist eine Verlagerung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu vorzunehmen.	<b>Umsetzung</b> in Nutzungsplanung. Zuweisung der bisherigen Arbeitszone zur neuen «Arbeits- und Wohnzone mit Spezialnutzung». Diese Zone zählt als Wohn- und Arbeitszone (Mischzone), wobei deren Zonenzweck wie in der bisherigen Arbeitszone beschränkt ist auf gewerbliche Nutzungen, (private und öffentliche) Dienstleistungsbetriebe, Versorgungsinfrastrukturen sowie die Erstellung einer Asylunterkunft. Neu wird die Gebäudelänge unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt (bisher: 40 m). Dadurch kann die Bebauung der Parzelle optimal den Bedürfnissen von Gemeinde und Gewerbe angepasst werden. Zur Qualitätssicherung soll § 8 BNO bereits ab einer Landfläche von 100 m <sup>2</sup> angewandt werden. - Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan, BNO (§ 12, 18, 43) und Planungsbericht

### 3 Weitere Anpassungen

Weitere Anpassungen gegenüber den zur abschliessenden Vorprüfung eingereichten Unterlagen sind:

- Anpassung Planungsbericht aufgrund durchgeführter Mehrwertabgabeschätzung
  - o Anpassung Planungsbericht inkl. Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
- Aufgrund eines Verkehrsunfalls wurde der Baum auf Parzelle Nr. 455 in der Nähe des Friedhofs irreparabel beschädigt. Er wird aus dem Schutz entlassen.
  - o Anpassung Bauzonenplan, Änderungsplan Bauzonenplan und Planungsbericht (kein Anpassungsbedarf in der BNO)
- § 15 Abs. 3 BNO wird wie folgt angepasst: *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. Die Erhaltung der Substanz ist unzumutbar. Ein unabhängiges fachliches Gutachten gemäss § 65 Abs. 1 BNO belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit.*

Hintergrund der Anpassung ist, dass so klarer zum Ausdruck kommt, dass Abbrüche in begründeten Ausnahmefällen durchaus möglich bleiben.

- o Anpassung BNO und Planungsbericht
- § 38 Abs. 1 BNO wird wie folgt angepasst: ~~Bei (Doppel-)Einfamilienhäusern und Reihenhäusern kann der~~ Der Grenz- und Gebäudeabstand kann unter Ausnahme von Abs. 2 gemäss Baugesetz ungleich verteilt, reduziert oder aufgehoben werden. Hintergrund ist, dass so auch eine Anpassung der Grenz- und Gebäudeabstände bei weiteren Gebäudetypen möglich ist. Die Formulierung bleibt so ähnlich wie die heute geltende Bestimmung.
- Schlierenbach: Gemäss Auskunft der zuständigen Projektleiterin Frau Senn wurde das Bauprojekt für die Bachöffnung des Schlierenbachs im Rahmen der Melioration Ehrendingen noch nicht begonnen. Im Rahmen der Gesamtrevision sind keine Anpassungen erforderlich.
  - o Anpassung Planungsbericht

### 4 Kantonale Beurteilung – Prüfbericht Geodaten vom 14. November 2023

Gemäss Prüfbericht Geodaten ist keine Überarbeitung der Daten erforderlich.