

Gemeinde **FREIENWIL**

Auftraggeber **EINWOHNERGEMEINDE FREIENWIL**

Objekt: **Erschliessung Vogtwiese**

Dokument: **Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab Kantonsstrasse**



SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

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

Doku Nr.:
Projekt Nr.:

13.01.01
FR3872R02

Erstellung:

Datum:
Projektleiter:

08.12.2021
BUI

Verfasser:
Geprüft:

BUI
DUS

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Freienwil vertreten durch:

Gemeinderat Freienwil
Schulstrasse 2
5423 Freienwil AG

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Daniel Buis, MSc Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	1
1.1	Anlass.....	1
1.2	Zielsetzung.....	2
1.3	Grundlagen.....	2
1.4	Situationsanalyse.....	3
1.5	Etappierung.....	4
1.6	Grundsätzliche Erschliessungsmöglichkeiten.....	5
2	<i>Erschliessungsvarianten</i>	5
3	<i>Beurteilung</i>	9
3.1	Bauvorhaben.....	9
3.2	Parzelle / Grundstück.....	11
3.3	Beurteilung verkehrstechnische Ausgestaltung.....	12
3.4	Interessensabwägung.....	13
4	<i>Kommunale Belange</i>	14

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Parzellen Nrn. 102, 103 (tw.), 104 sowie 616 – 618 (nachfolgend Areal Vogtwiese genannt) befinden sich in Freienwil an zentralster Lage neben der Bushaltestelle im Dreieck zwischen der Lokalverbindungsstrasse K 427 (Badenerstrasse) und der Dorfstrasse (vgl. Abbildung 1). Sie befinden sich im Privateigentum. Das Areal Vogtwiese befindet sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Dorfzone D und ist teilweise mit der Dorfbildschutzzzone überlagert. Teil des Areals ist auch ein Bereich der Strassenparzelle Nr. 74. Da darauf keine zusätzlichen Nutzungen möglich sind, wird dieses Teilstück jedoch nicht berücksichtigt.

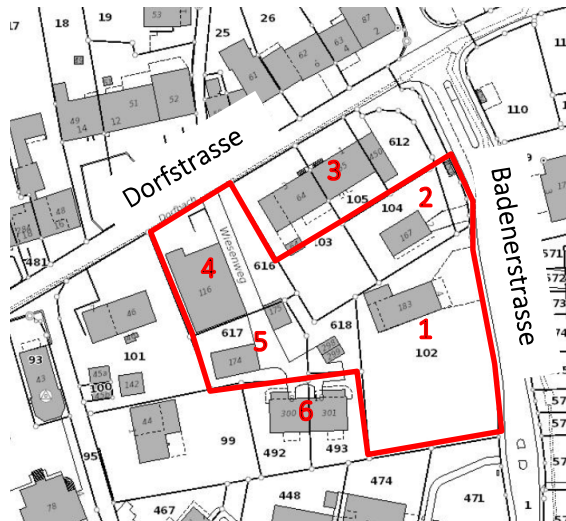


Abbildung 1 Situationsplan Areal Vogtwiese (rot umrandet)

Heute befinden sich auf dem bzw. um das Areal Vogtwiese nachfolgende Nutzungen:

- 1; Parzelle Nr. 102: Wiese und Dorfladen (Gebäude Vers.-Nr. 183) mit mehreren Parkfeldern, welche direkt in die Badenerstrasse münden
- 2; Parzelle Nr. 104: Wohnhaus mit privatem Garten
- 3; Parzellen Nrn. 103 und 105: Wohnhäuser mit privaten Gärten
- 4; Parzelle Nr. 616: Scheune mit diversen Zwischennutzungen
- 5; Parzellen Nrn. 617 und 618: Kleinbauten mit diversen Zwischennutzungen, Garagen für Wohnhäuser auf Parzellen Nrn. 492 und 493
- 6; Parzellen Nrn. 492 und 493: Wohnhäuser mit privaten Gärten

Am 2. Dezember 2020 und am 24. Februar 2021 fanden Besprechungen mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 102, 617 und 618 (Fam. Vogt) sowie der Gemeinde statt. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 102 planen, darauf eine Überbauung mit ca. 12 – 16 Wohneinheiten und den zugehörigen Aussenflächen zu realisieren. Mit Schreiben vom 28.03.2021 beantragen die Bauherren dem Gemeinderat die Erschliessung der dazu notwendigen Tiefgarage über eine Direkterschliessung in die Badenerstrasse (vgl. Kapitel 1.3 zur Haltung Gemeinde gemäss REL). Da das Bauvorhaben die Verkehrsverhältnisse auf der Badenerstrasse beeinflusst, ist der Entscheid vom zuständigen Departement BVU gutzuheissen. Das entsprechende Schreiben wurde am 20. Mai 2021 dem BVU eingereicht.

Im Rahmen dieser Voranfrage nahm das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) am 18. Juni 2021 zum Planungsvorhaben Stellung. Direkterschliessungen können demnach nur bewilligt werden, wenn der Antragsteller überzeugend begründen kann, dass seine Interessen gegen die rückwärtige Erschliessung die öffentlichen Interessen daran überwiegen. Folglich bedarf der Wunsch nach einer Direkterschliessung einer Umfeldanalyse, wonach ihre raum- und verkehrsplanerische Sachrichtigkeit

zu begründen ist. Nach Gesuch um Neuurteilung durch die Eigentümer vom 27. Juli 2021 nahm das BVU am 6. September 2021 erneut Stellung. Aufgrund der Gegebenheiten wurde darin abschliessend festgehalten, dass eine den Vorschriften und Anforderungen entsprechende Grundstückszufahrt durchaus möglich erscheint.

1.2 Zielsetzung

Wird eine Direkterschliessung (Grundstückzufahrt, die in eine Kantonsstrasse mündet) gewünscht, ist gemäss Richtlinie des Kantons Aargau ihre raum- und verkehrsplanerische Sachrichtigkeit mithilfe einer Umfeldanalyse zu begründen. Es ist ferner aufzuzeigen, dass sich die Direkterschliessung auch verkehrstechnisch sachgerecht ausbilden lässt.

1.3 Grundlagen

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

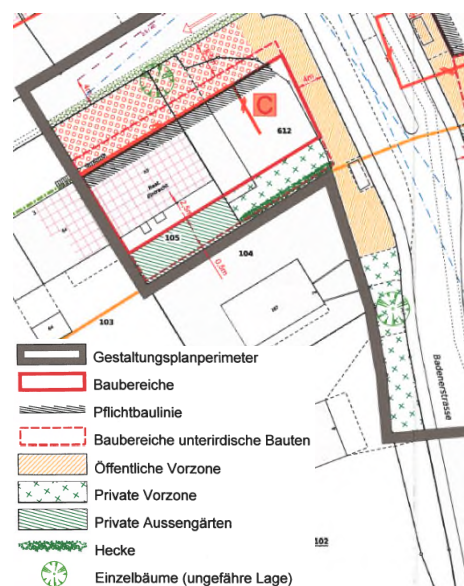
Das Räumliche Entwicklungsleitbild vom 9. November 2020 bezeichnet das Areal Vogtwiese als zentrales Schlüsselgebiet für die Gemeindeentwicklung. Das Areal sei deutlich unternutzt und biete grosse Reserven für die Innenentwicklung. Die bevorzugte Nutzung für das Areal ist Alters- oder Generationenwohnraum. Zudem soll die Errichtung einer zentralen Parkierungsanlage für den Ortskern angestrebt werden. Diese soll direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden. Eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal verknüpft die Parkierung optimal mit der Dorfstrasse und dem Weiherdörfli und verlängert den vorgesehenen Weg vom Roosquartier durchs Kämpf-Areal zu einer zweiten Fussweg-Achse durch das Dorf. Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freispielen.

Freienwil besitzt einen ausgesprochen grossen, weitgehend intakten Dorfkern mit breiten Vorgärten, die geschützt sind und die Parkierungsmöglichkeiten einschränken. Der Bau von privaten Tiefgaragenplätzen ist erschwert, da in den Dorfzonen keine Einfahrtsrampen zulässig sind. Die Innenentwicklung ist seit Längerem in Gang. Es ist zu erwarten, dass auch in den nächsten Jahren zusätzliche Wohnungen im Dorfkern entstehen.

Um die zunehmende Motorisierung abzufangen, sieht das REL, neben der weiteren Förderung des öffentlichen Verkehrs, ein Angebot zentraler Parkplätze vor, die den Parkierungsdruck auf den öffentlichen Raum abschwächen, insbesondere im Dorfkern. Eine zentrale Parkierung ist dort sinnvoll, wo die Erreichbarkeit für Anwohner maximal ist. Die Vogtwiese bietet sich hierfür in Freienwil als einziger ideal gelegener Ort an. Das Areal schliesst direkt an die traditionelle Bebauung beim Dorfkern an, liegt nahe an allen öffentlichen Bauten und ist durch Fusswege von allen Seiten erschlossen oder gut erschliessbar.

Umliegende Planungen

Der Perimeter des Gestaltungsplans Mitte (GP Mitte), der 2019 Rechtskraft erlangte, schliesst direkt nördlich an das Areal Vogtwiese an (vgl. Abbildung 2). Auf einem Teil der Parzelle Nr. 102 wurde dabei eine private Vorzone festgelegt. Gemäss § 13 der dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften sind private Vorzonen für die private Nutzung der jeweiligen Parzellen vorgesehen. Sie haben sich am Richtprojekt zu orientieren und sind in Abstimmung mit dem Gemeinderat und den zuständigen Fachpersonen (Ortsbildberater und Landschaftsarchitekt) zu gestalten. Entlang der Kantonsstrasse und in der Sicht zum Dorfladen in Baubereich C ist kein baulicher Sichtschutz erlaubt.



Die Überbauung der Parzelle Nr. 612 nördlich des Areals Vogtwiese ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung und direkt mit der Überbauung der Vogtwiese verknüpft. Seit mehreren Jahren ist vorgesehen, dass der heute im Areal Vogtwiese befindliche Dorfladen an die Dorfstrasse 1A (Parzelle 612) umzieht. Nun ist die Planung konkret geworden und soll bis 2023 zum Neubau des Dorfladens führen. Die Parzelle 102 wird damit frei und soll anschliessend bebaut werden.

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Um die vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele für das Areal Vogtwiese grundeigentümergebunden zu sichern, wird das Areal im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Dorfzone 2 Entwicklung zugewiesen und mit der Zone „Gebietsentwicklung Vogtwiese“ überlagert. In dieser Spezialzone:

- soll das Wohnen für verschiedene Generationen möglich sein.
- sollen unterschiedlich grosse Wohneinheiten entstehen. Ziel ist zu vermeiden, dass auf dem Areal mehrheitlich grosse Wohnungen entstehen. Ebenso ist eine aufeinander abgestimmte Formsprache der Bauten umzusetzen.
- soll ein öffentlicher Fussweg auf dem Areal Vogtwiese realisiert werden, mit Anschluss an den Fussgängerstreifen über die Badenerstrasse und weiter zum Quartier Roos als Entlastung für den künftig stärker belasteten Knoten untere Dorfstrasse sowie als Zugang zur geplanten Tiefgarage.
- soll eine Sammelgarage erstellt werden: Fam. Vogt bietet Hand, sofern von der Kantonsstrasse eingefahren werden kann und überzählige Parkplätze durch die Gemeinde gekauft werden. Die Erschliessung von der Badenerstrasse her wird in BNO vorgeschrieben.

Weitere Grundlagen

Weitere relevante Grundlagen sind:

- Kantonales Baugesetz (BauG) vom 19.01.1993, Stand 01.07.2020
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011, Stand 01.11.2021
- VSS-Normen 40 043, 40 045, 40 050, 40 284, 40 291a und 40 292a
- Richtlinie «Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen)» der Abteilung Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (BVU; 2015)
- Merkblatt „Sicht im Strassenraum“ der Abteilung Tiefbau des BVU (2021) mit Erläuterungen
- Studie «Überbauung Vogtwiese», Moser Architekt AG, vom 18. November 2021
- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Freienwil vom 12. April 2021
- Stellungnahmen des BVU vom 18. Juni 2021 und vom 6. September 2021
- Besprechungen und Mailwechsel mit den Eigentümern der Parzellen Nrn. 102, 617 und 618

1.4 Situationsanalyse

Das Areal Vogtwiese (violetter Perimeter, Abbildung 3) ist überwiegend von Wohnnutzungen sowie wenig Kleingewerbe und Dienstleistungsbetrieben umgeben. Rund 50 m westlich des Areals befinden sich die zentralen öffentlichen Nutzungen der Gemeinde (Schule, Gemeindehaus, Kirche). Östlich des Areals befindet sich direkt angrenzend die Bushaltestelle Freienwil, Dorf sowie die Lokalverbindungsstrasse K 427. Nördlich des Areals verläuft die Dorfstrasse, welche die wichtigste kommunale Verbindung durch den historischen Ortskern von Freienwil darstellt. Der Ortskern und die nördlichen Teile der Parzellen Nrn. 103 und 616 sind Teil des Ortsbildes von regionaler Bedeutung gemäss Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt).

Im Norden des Areals wird zudem der GP Mitte realisiert (blauer Perimeter). Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass die Parzelle Nr. 109 zeitnah überbaut und in diesem Zusammenhang eine neue Tiefgarage realisiert wird (rot gestrichelte Linie B), welche von der bestehenden Tiefgarageneinfahrt für

die Überbauung Kämpf abzweigt (kurze rote Linie). Aufgrund eines Eigentümerwechsels ist eine baldige Überbauung der Parzelle Nr. 109 nicht mehr vorgesehen. Entsprechend soll die Tiefgarage gemäss § 19 der Sondernutzungsvorschriften nur unter dem Baubereich A erstellt werden (rot gestrichelte Linie A). Die Realisierung des Baufelds A erfolgt mittelfristig durch die Gemeinde.

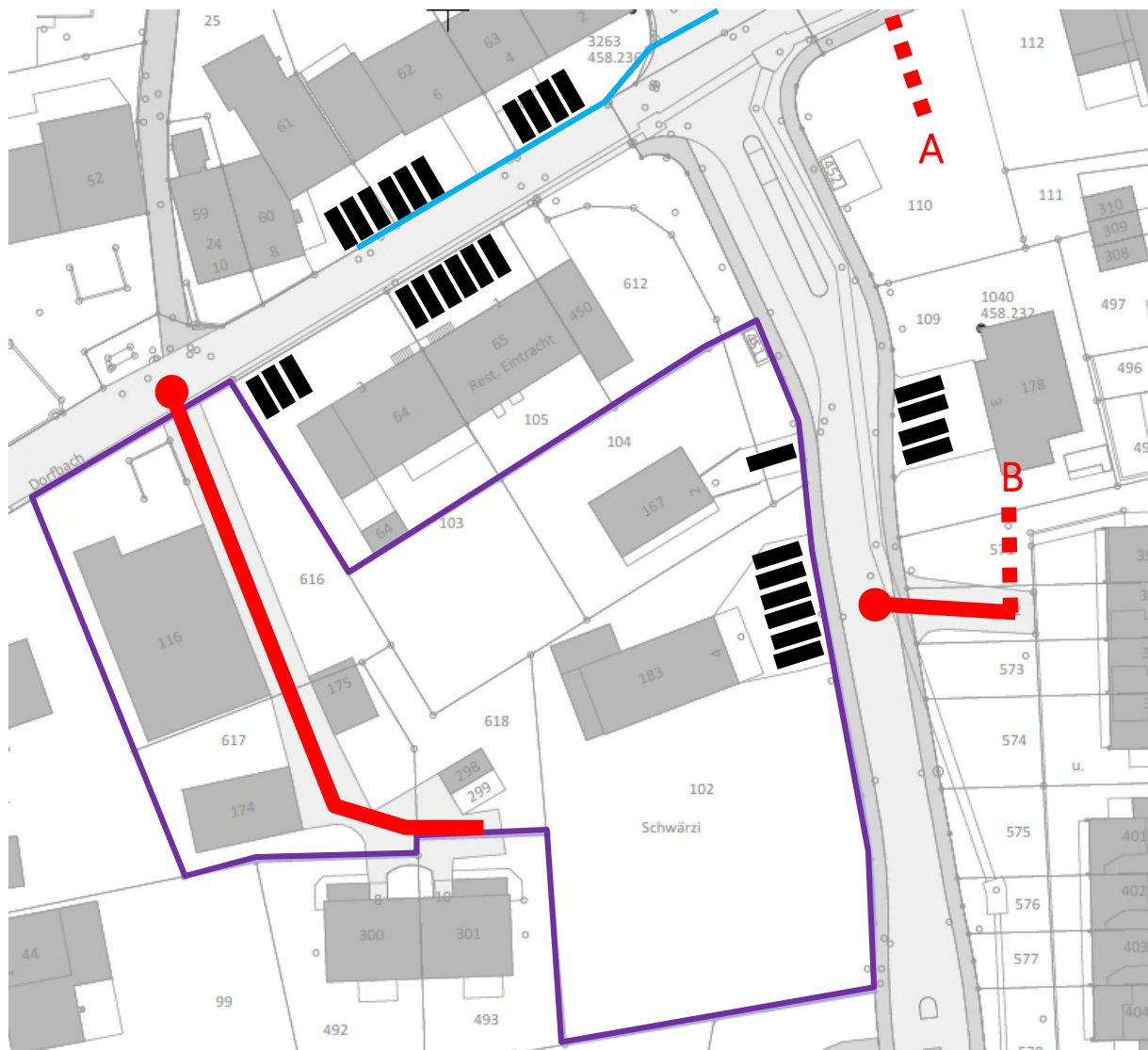


Abbildung 3 IST-Situation: Gesammelte Erschliessungen (rot), Einzelererschliessungen (schwarz), geplante Tiefgarageneinfahrt im GP Mitte (rot gestrichelt), Perimeter Vogtwiese (violett), Perimeter GP Mitte (blau)

Der öffentliche Raum in der Umgebung ist geprägt von Strassenräumen und wohnungsnahen Grünflächen sowie (halb-) privaten Freiräumen. Die bestehende Erschliessung des Areals Vogtwiese erfolgt über zwei Direkterschliessungen auf die Kantonsstrasse K 427 (von Parzellen Nrn. 102 und 104; schwarze Striche) sowie den Wiesenweg, ein heute unbefestigter Privatweg (Parzellen Nrn. 616 – 618, lange rote Linie). Die Parzelle Nr. 103 wird heute über die Dorfstrasse erschlossen, wobei der südliche Teil innerhalb des Perimeters noch unerschlossen ist. Eine interne Erschliessung der Parzelle Nr. 102 ist noch nicht erstellt. Nördlich des Areals Vogtwiese bestehen diverse private Parkfelder, welche direkt in die Dorfstrasse münden und deren Kapazität aufgrund aufwändiger Wendemanöver reduziert.

1.5 Etappierung

Das Areal Vogtwiese sowie die umliegenden Parzellen werden voraussichtlich in nachfolgender Reihenfolge bebaut:

- Kurzfristig (in den nächsten 5 Jahren): Parzelle Nr. 612 (Dorfladen; GP Mitte); Parzelle Nr. 102 (Vogtwiese)

- Mittelfristig (in 5 – 10 Jahren): Parzelle Nr. 110 (GP Mitte)
- Unbekannt (frühestens mittelfristig): Parzellen Nrn. 103, 104 und 616 – 618 (Vogtwiese); Parzelle Nr. 109 (GP Mitte)

1.6 Grundsätzliche Erschliessungsmöglichkeiten

Gegenüber dem heutigen Zustand sind bauliche Massnahmen erforderlich, um die Parzelle Nr. 102 angemessen zu erschliessen. Die bestehenden Parkfelder entlang der Kantonsstrasse genügen für die künftig vorgesehene Nutzung nicht. Die Verkehrserschliessung des Areals Vogtwiese für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist grundsätzlich entweder über die Dorfstrasse (und allenfalls den Wiesenweg) oder einen Direktanschluss ab der Kantonsstrasse möglich. Eine Zufahrt über die Parzellen Nrn. 99, 492 und 493 hätte einen massiv grösseren Flächenverbrauch zur Folge und ist nicht verhältnismässig. Letztere Variante wird daher nicht weiterverfolgt.

Für die möglichen Erschliessungsvarianten mit dem motorisierten Individualverkehr ist ausserdem die Etappierung zu berücksichtigen (vgl. voranstehende Ziffer). Während auf der Parzelle Nr. 102 baldmöglichst gebaut werden soll, bestehen für die angrenzenden Parzellen noch keine diesbezüglichen Pläne. Die künftige Erschliessungsvariante soll also aufwärtskompatibel sein und künftige Bauprojekte konzeptionell berücksichtigen. Aus diesem Grund kann auch eine Tiefgarageneinfahrt direkt ab der Dorfstrasse nicht weiterverfolgt werden, da die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 616 noch nicht baubereit sind. Die Verschiebung des Wiesenwegs an die Grenze zur Parzelle Nr. 103 ist mit Dienstbarkeiten rechtlich gesichert und jederzeit realisierbar.

Die Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr erfolgt einerseits über die Kantonsstrasse, andererseits über die Dorfstrasse sowie eine neu zu erstellende Fusswegverbindung auf der Parzelle Nr. 102. Die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die direkt angrenzende Bushaltestelle.

2 Erschliessungsvarianten

In nachfolgenden Erschliessungsvarianten sind der Perimeter des Areals Vogtwiese (violette Linie), die Pflichtbaulinien gemäss Ergänzungsplan zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Perimeter Areal Vogtwiese und GP Mitte (dünne, schwarze Linie), aufgehobene Direkterschliessungen in die Kantonsstrasse (schwarze X) sowie die vorerst bestehenbleibende Direkterschliessung in die Kantonsstrasse ab Parzelle Nr. 104 (dicker, schwarzer Strich) dargestellt. Letzterer kann bei geeigneter Anordnung und Grösse der vorgesehenen Tiefgarage künftig ebenfalls aufgehoben werden.

Der im REL vorgesehene Fussweg ist in nachfolgenden Erschliessungsvarianten nicht aufgezeigt. Der detaillierte Verlauf ist in den künftigen Bauprojekten aufzuzeigen. Der Fussweg soll so gestaltet werden, dass er zugleich als Notzufahrt dienen kann.

Variante 1 Befestigung und Verlängerung des bestehenden Wiesenwegs bis Parzelle Nr. 102.



Stärken

- Bestehende Verkehrsinfrastruktur (Wiesenweg) kann weitergenutzt werden
- Kein Direktanschluss notwendig
- Synergie mit geplantem Fussweg möglich (Mischverkehr auf Erschliessungsstrasse)
- Aufhebung der bestehenden Parkierung am Dorfladen; Verhinderung von Wendemanövern auf der Kantonsstrasse

Schwächen

- Direkt angrenzende Wohnnutzung auf Parzellen Nrn. 492 und 493 (Störende Lärm- und Verkehrsemissionen)
- Insgesamt grosser Flächenverbrauch der Erschliessung (Belastung mögliches Quartierinneres)
- Etappierbarkeit stark erschwert: Nachträgliche Erweiterung der Tiefgarage nach Norden / Westen verursacht hohe Kostenfolge
- Bebaubarkeit der Parzellen Nrn. 616 – 618 wird stark eingeschränkt
- Variante zementiert die Direkteinfahrt der Parzelle Nr. 104 in die Kantonsstrasse
- Pflichtbaulinie gemäss Ergänzungsplan zur Nutzungsplanung kann nicht gänzlich realisiert werden
- Verkehrsprobleme auf Dorfstrasse werden verstärkt
- Widerspricht Vorgaben des REL

Variante 2 Neubau Erschliessungsstrasse ab Dorfstrasse bis Parzelle Nr. 102



Stärken

- Kein Direktanschluss notwendig
- Aufhebung der bestehenden Parkierung am Dorfladen; Verhinderung von Wendemanövern auf Kantonstrasse
- Auswirkungen auf bestehende angrenzende Wohnnutzungen können geringfügig reduziert werden
- Bebaubarkeit Parzellen Nrn. 616 / 617 wird nicht eingeschränkt
- Synergie mit geplantem Fussweg möglich (Mischverkehr auf Erschliessungsstrasse)
- Pflichtbaulinie gemäss Ergänzungsplan zur Nutzungsplanung kann eingehalten werden

Schwächen

- Angrenzende Wohnnutzung auf Parzellen Nrn. 492 und 493 sowie künftig auf Parzelle Nr. 103 (geringfügig mehr störende Lärm- und Verkehrsemissionen)
- Grosser Flächenbedarf für Erschliessung (Belastung mögliches Quartierinneres)
- Etappierbarkeit erschwert: Nachträgliche Erweiterung der Tiefgarage nach Norden / Westen verursacht hohe Kostenfolge, ist aber möglich (Einfahrt bereits auf Parzelle Nr. 616)
- Bebaubarkeit Parzelle Nr. 618 wird eingeschränkt
- Verkehrsprobleme auf Dorfstrasse werden verstärkt
- Widerspricht Vorgaben des REL

Variante 3 Direktanschluss ab Badenerstrasse (K 427)



Stärken

- Minimale störende Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen
- Minimaler Flächenbedarf für Erschliessung
- Etappierbarkeit möglich: Nachträgliche Erweiterung der Tiefgarage nach Norden / Westen ohne hohe Kostenfolge möglich
- Mit Erweiterung Tiefgarage wäre Anschluss von Parzelle 104 möglich und damit Wegfall der Direkterschliessung.
- Bebaubarkeit Parzellen Nrn. 616 / 617 / 618 wird nicht eingeschränkt
- Dorfstrasse wird von zusätzlichem Verkehr befreit
- Pflichtbaulinie gemäss Ergänzungsplan zur Nutzungsplanung kann eingehalten werden
- Entspricht Vorgaben des REL
- Aufhebung der bestehenden Parkierung am Dorfladen; Verhinderung von Wendemanövern auf Kantonsstrasse

Schwächen

- Einverständnis seitens Kantons für eine Kantonsstrasseneinfahrt notwendig
- Geplanter Fussweg zur Dorfstrasse muss separat erstellt werden (könnte aber gleichzeitig als Notzufahrt dienen)

3 Beurteilung

3.1 Bauvorhaben

Bauvorhaben Parzelle Nr. 102

Auf der Parzelle 102 soll eine Wohnüberbauung mit ca. 12 – 16 Wohneinheiten realisiert werden. Dazu wurde in einem ersten Schritt eine Studie erarbeitet (vgl.



Abbildung 4).



Abbildung 4 Auszug der Studie vom 18. November 2021

Gemäss Stellungnahme des BVU vom 18. Juni 2021 sei aufgrund der zentralen Bedeutung für die Gemeindeentwicklung zu klären, dass eine baldige Überbauung des Grundstücks keine negative Vorwirkung für die anstehende Nutzungsplanungsrevision entsteht. Dies ist nicht der Fall. Im REL werden die Entwicklungsziele für das Areal Vogtwiese bereits ausführlich umschrieben und behördenverbindlich festgelegt. Explizit wurden auch verkehrstechnische Themen berücksichtigt. Die laufende Nutzungsplanungsrevision nimmt diese Anforderungen auf und setzt diese in zielführenden BNO-Vorschriften um. Im Sinne einer kooperativen Planung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern werden diese Ziel-

setzungen bereits im laufenden Bauprojekt berücksichtigt. Durch die gleichzeitige Eingabe der vorliegenden Umfeldanalyse und den Entwürfen der Nutzungsplanungsrevision ist die Koordination sämtlicher Verfahren gewährleistet. Entsprechend sind keine negativen Vorwirkungen zu erwarten und die notwendigen Grundlagen für eine umfassende Interessenabwägung liegen vor. Eine Festlegung der Direkterschliessung kann in einem allfälligen kommunalen Gesamtplan Verkehr auch zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden.

Sammelgarage

Mit der Überbauung von Parzelle 102 beginnt die Entwicklung des Areals. In einem ersten Schritt sind in der geplanten, eingeschossigen Tiefgarage 29 Abstellplätze geplant, davon sind 22 für die vorgesehenen Wohnungen (davon 2 Besucherparkplätze) und 7 für den übrigen Bedarf in der Gemeinde vorgesehen. Letzterer ist in der vorgesehenen Etappierung begründet (vgl. Ziffer 1.5). Von den zusätzlichen 7 Parkplätzen in der Tiefgarage sollen fünf für die künftigen Bewohner von Parzelle 612 (Dorflanden mit vier Wohnungen) und die restlichen zwei für weitere Anwohner in der Umgebung reserviert werden. Bei einer späteren Erweiterung der Tiefgarage könnten insgesamt bis zu 60 Abstellplätze entstehen. Davon sind weitere fünf Parkfelder für die Parzelle Nr. 110 notwendig (im Besitz der Einwohnergemeinde), sobald diese bebaut wird. Die Besitzer der weiteren angrenzenden Parzellen planen im Moment noch keine bauliche Aktivität. Dennoch soll die Planung der Parzelle 102 künftige Entwicklungen berücksichtigen.

Gründe für Direktanschluss

Eine rückwärtige Erschliessungstrasse ab der Dorfstrasse wäre nicht im Sinne des Grundsatzes der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Eine Weiterverfolgung der Variante 1 hätte zur Folge, dass die Bebaubarkeit der Parzellen Nrn. 616 – 618 stark eingeschränkt würde. Zudem würden die südlich angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigt. Variante 2 kann einige Schwächen von Variante 1 abmildern. So wird nur eine Parzelle baulich eingeschränkt (Parzelle Nr. 618) und die Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen können aufgrund der Lageverschiebung des Wiesenwegs geringfügig reduziert werden. Bei einer künftigen Bebauung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 103 ist jedoch ebenfalls mit gewissen zusätzlichen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen zu rechnen. Bei beiden Varianten einer rückwärtigen Erschliessung wäre der Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen deutlich höher als mit einem Direktanschluss. Sie widersprechen zudem dem kommunal behördenverbindlichen Räumlichen Entwicklungskonzept und werden von der Gemeinde daher nicht unterstützt.

Mit einem Direktanschluss werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete minimiert. Er erlaubt eine flächensparende Erschliessung des gesamten Areals Vogtwiese und ermöglicht zudem die nachträgliche Erweiterung der Tiefgarage nach Norden / Westen, um die Parkierungsbedürfnisse der künftigen Bauprojekte in der nahen Umgebung der Vogtwiese zu decken. Gleichzeitig werden die Dorfstrasse und das Ortsbild von regionaler Bedeutung nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet. Aus diesen Gründen wird die Variante 3 mit Direktanschluss weiterverfolgt.

Konsequenzen bei Nichtbewilligung Direktanschluss

Ohne Direktanschluss würde der Flächenverbrauch erhöht und die Dorfstrasse würde mit zusätzlichem Verkehr belastet. Dies würde die bereits bestehenden Verkehrsprobleme an der Dorfstrasse verstärken. Eine im Sinne einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen zweckmässige Bebauung der Parzellen wird insbesondere mit Variante 1 stark eingeschränkt. Zudem würden mit einer rückwärtigen Erschliessung die angrenzenden Wohnnutzungen durch zusätzliche Lärm- und Verkehrsemissionen beeinträchtigt.

3.2 Parzelle / Grundstück

Auf der Parzelle Nr. 616 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzellen Nrn. 102, 617, 618, 492, 493. Damit wurden grundsätzlich die rechtlichen Gegebenheiten einer rückwärtigen Erschliessung geschaffen. Jedoch wurden die Fuss- und Fahrwegrechte über die Parzellen Nrn. 617 und 618 nicht miteinbezogen. Da diese beiden Parzellen ebenfalls im Eigentum der Bauherrschaft sind, wäre eine rückliegende Erschliessung rechtlich jedoch grundsätzlich lös- und realisierbar.

Parz.-Nr.	Eigentümer	Relevante Dienstbarkeiten
102	Gesamteigentum Vogt Felix und Vogt Gabriela Wiesenweg 8, 5423 Freienwil	Fuss- und Fahrwegrecht Zu Lasten LIG 616
103	Alleineigentum Bächtiger Rolf Christian & Rosmarie Ida, Dorfstrasse 3, 5423 Freienwil	-
104	Alleineigentum Rauch Sacha Bruce Badenerstrasse 2, 5423 Freienwil	-
616	Gesamteigentum Suter Franz Xaver und Dora Rosmarie Dorfstrasse 12, 5423 Freienwil	Fuss- und Fahrwegrecht Zu Gunsten LIG 102, 617, 618, 492, 493
617	Gesamteigentum Vogt Felix und Vogt Gabriela Wiesenweg 8, 5423 Freienwil	Fuss- und Fahrwegrecht Zu Lasten LIG 616 Zu Gunsten LIG 616, 618
618	Gesamteigentum	Fuss- und Fahrwegrecht

Vogt Felix und Vogt Gabriela
Wiesenweg 8, 5423 Freienwil

Zu Lasten LIG 616, 617, 493
Zu Gunsten LIG 493

3.3 Beurteilung verkehrstechnische Ausgestaltung

Als Voraussetzung für die Bewilligung einer Direkterschliessung ist nachzuweisen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Variante	Anzahl Direktanschlüsse	Sachgerechte Anschlussausbildung möglich? **	Sichtzonen gewährleistet? **	Vorwärtsausfahren gewährleistet? **	Abstandsvorschriften durch Verkehrsanlagen eingehalten? **
1	0	ja*	ja	ja	ja
2	0	ja	ja	ja	ja
3	1	ja	ja	ja	ja

* Mit einer rückwärtigen Erschliessung gemäss Variante 1 ist eine verkehrstechnisch sachgerechte Anschlussbildung zwar möglich, aber aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht zweckmässig (keine haushälterische Nutzung des Bodens).

** Diese Aspekte sind im konkreten Baugesuch detailliert nachzuweisen. Technisch sind diese Voraussetzungen machbar.

Gemäss § 41 Abs. 2 BauV gilt für die Gestaltung von Grundstückzufahrten bis zu einer Anzahl von etwa 40 Parkfeldern als Richtlinie die VSS-Norm 40 050 «Grundstückzufahrten» vom März 2019. Dies genügt für die Erstellung der ersten Etappe des Parkhauses. Anschliessend sind für Grundstücke mit grösseren Verkehrsaufkommen die VSS-Normen über das Parkieren beizuziehen. Gemäss VSS-Norm 40 291a «Anordnung und Geometrie von Parkierungsanlagen» vom März 2019 sind bei der Anordnung der Parkierungsanlagen und Parkfelder folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Parkierungsverkehr darf den Verkehrsfluss des öffentlichen Strassennetzes nicht in unzumutbarer Weise behindern, insbesondere durch Manöver auf der Fahrbahn oder durch Rückstau bei Einfahrten.
- Der Parkierungsverkehr darf die Fussgänger und die Fahrer leichter Zweiräder nicht gefährden und soll deren Komfort nicht unnötig verringern, beispielsweise durch Umwege.
- Die Anordnung hat die Bedürfnisse von Behinderten zu berücksichtigen. Parkfelder für Behinderte sind leicht zugänglich, in der Nähe der Ein- und Ausgänge oder der Aufzüge anzuordnen.

Bei Parkierungsanlagen ausserhalb von Strassen ist der Gehweg immer vor der Parkierungsanlage zu führen. Die Anzahl der Gehwegquerungen ist minimal zu halten. Die Einfahrten und Ausfahrten sind gemäss VSS 40 050 «Grundstückzufahrten» vom März 2019 zu gestalten. Gemäss dieser Norm ist für Lokalverbindungsstrassen wie der K 427 eine Grundstückszufahrt vom Typ B zu erstellen.

Gemäss Konzept des Architekten ist eine einspurige Tiefgarageneinfahrt mit Gegenverkehr vorgesehen. Die notwendigen Stauräume, um das Kreuzen im Einmündungsbereich bei Gegenverkehr zu ermöglichen, sind zu gewährleisten. Die konkrete Leistungsfähigkeit der Ein-/Ausfahrt ist abhängig von deren Geometrie und der gewählten Kontrolleinrichtung. Sie ist im definitiven Baugesuch auszuweisen.

In der angestrebten Variante 3 sind die Anforderungen an Grundstückszufahrten vom Typ B einzuhalten. Als Begegnungsfall in der Einmündung gilt die Kreuzung zweier PW. Das Wenden der PW ist in der geplanten Tiefgarage möglich. Durch die zentrale Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage und die Integration der Besucherparkplätze in die unterirdische Parkierung ist künftig nur noch eine Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse notwendig (heute rund 5 Parkfelder mit individuellem Direktanschluss). Dadurch wird die heutige Situation stark verbessert.

Die Berechnung der Sichtzonen für Variante 3 hat sich nach dem Merkblatt „Sicht im Strassenraum“ aus dem Jahr 2021 zu richten. Bei einer signalisierten Geschwindigkeit von 50 km/h sind bei der Ein-

mündung in die Kantonsstrasse K 427 Sichtzonen von 2,5 m Beobachtungsdistanz auf 60 m Knotensichtweite (gemessen ab Hinterkante Gehweg) in beide Richtungen zu schaffen. Liegen die Sichtzonen nicht vollständig auf der eigenen Parzelle, sind die unveränderlichen Rechte an der Beanspruchung der Drittparzellen (Dienstbarkeit im Grundbuch) nachzuweisen. Die Sichtzonen ragen voraussichtlich geringfügig in die gemeindeeigene Strassenparzelle Nr. 73. Ein entsprechender Grundbucheintrag ist vorzunehmen. Die geforderten Sichtzonen sind im Bauprojekt zu gewährleisten und nachzuweisen.

Innerhalb des Areals wird eine Tiefgarage mit entsprechender Ein-/Ausfahrt erstellt. Damit ist die Wende innerhalb des Areals möglich. Durch die Gewährleistung des notwendigen Stauraums werden die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit der Kantonsstrasse minimiert. Das Vorwärtsausfahren ist in allen Varianten gewährleistet. Die exakte Dimensionierung ist unter Berücksichtigung der relevanten VSS-Normen 40 050, 40 284, 40 291a und 40 292a im konkreten Baugesuch nachzuweisen.

Gemäss Stellungnahme des BVU vom 18. Juni 2021 sind aktuell keine Bauprojekte auf der Kantonsstrasse vorgesehen. Die Kantonsstrasse kann entsprechend als ausgebaut betrachtet werden. Aufgrund der geringen Zunahme an Fahrten sind keine negativen Auswirkungen auf die Kapazität der Kantonsstrasse (mit einem durchschnittlichen Täglichen Verkehr von rund 4'000 Fahrten im Jahr 2012) zu erwarten.

3.4 Interessensabwägung

Mit der vorgesehenen Variante 3 wird die Funktionsfähigkeit der Kantonsstrasse gegenüber der heutigen Situation stark verbessert (Verkehrssicherheit, Verkehrsfluss) und durch Wendemöglichkeiten innerhalb des Perimeters nicht mehr beeinträchtigt. Der Freiraum für künftige Bedürfnisse des Verkehrs wird nicht eingeschränkt. Durch die Direkterschliessung kann das Gebiet zweckmässig erschlossen und gemäss kommunalen Vorgaben hochwertig bebaut werden. Eine Direkterschliessung ermöglicht eine etappierte und auf die Nutzungsbedürfnisse der umliegenden Parzellen abgestimmte Realisierung einer Sammelgarage. Damit werden die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Boden haushälterisch genutzt (nationales Interesse). Gleichzeitig werden die angrenzenden Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont (Art. 3 Abs. 3 RPG).

Eine Erschliessung über eine rückwärtige Erschliessung gemäss Varianten 1 oder 2 würde die benachbarten Wohngebiete zusätzlich beeinträchtigen, das Ortsbild regionaler Bedeutung (ISOS) negativ beeinträchtigen und den Flächenverbrauch deutlich erhöhen.

Mit der Verlagerung des Dorfladens an die untere Dorfstrasse wird die Leistungsfähigkeit der Dorfstrasse aufgrund der notwendigen Parkierungsvorgänge gegenüber heute reduziert. Die Dorfstrasse erschliesst einen grossen Teil des Gemeindegebiets und der öffentlichen Bauten. Aus Sicht des Gemeinderats muss die untere Dorfstrasse daher bestmöglich vom Verkehr entlastet werden. Die Zufahrt zur geplanten Sammelgarage und die Erschliessung des Areals Vogtwiese soll daher auf keinen Fall auch noch über die Dorfstrasse und den Wiesenweg erfolgen. Die Zufahrt von der Kantonsstrasse ist unkompliziert und direkt, was die Attraktivität der zentralen Parkierung erhöht.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen und privaten Interessen an einer Direkterschliessung die öffentlichen Interessen, welche dagegensprechen.

Es wird beantragt, eine Direkterschliessung an die Kantonsstrasse K 427 gemäss Variante 3 zu erstellen. Dazu ist im Sinne eines Vorentscheids zu beurteilen, ob eine Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse K 427 aufgrund der obenstehenden Interessensabwägung bewilligt werden kann, sofern im konkreten Bauprojekt eine geeignete verkehrstechnische Ausgestaltung gemäss Ziffer 3.3 nachgewiesen wird. Nach Erhalt eines positiven Vorentscheids wird das konkrete Bauprojekt durch die Bauherrschaft ausgearbeitet und die Erstellung einer Direkterschliessung in der Nutzungsplanung weiter vorgeschrieben.

4 Kommunale Belange

Gibt es einen SNP mit Erschliessungsfestsetzungen?

Nein. Diese Umfeldanalyse wird parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt, um Siedlung und Verkehr (Vorgabe zur Direkterschliessung in «Gebietsentwicklung Vogtwiese») aufeinander abzustimmen. Nach Erhalt eines positiven Vorentscheids wird die Festlegung in der BNO weiter vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser künftigen BNO-Vorgaben erfolgt das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Die Erstellung eines Sondernutzungsplans hätte gegenüber dem vorliegenden Bauprojekt keine Verbesserung der Erschliessungssituation zur Folge. Auch mit Sondernutzungsplan ist ohne Direktanschluss eine rückwärtige Erschliessung notwendig, welche mit grösserem Flächenverbrauch für die Erschliessung und einer weniger geeigneten Nutzungsanordnung verbunden wäre.

Hat die Bauzone hohe planerische Bedeutung für Grundstückzufahrten?

Ja, die Grundstückszufahrt befindet sich in der Dorfzone. Gemäss Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung müssen sich sämtliche Bauvorhaben in den Dorfzonen gut ins Ortsbild einfügen und dürfen die Gesamtwirkung des Ortsbilds nicht beeinträchtigen. Der nördliche Teil des Areals Vogtwiese befindet sich im historischen Dorfkern und wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die Dorfzone 1 Erhalt umgezont. Der südliche Teil des Areals, inklusive dem vorgesehenen Standort für die Direkterschliessung auf Parzelle Nr. 102, wird künftig in die Dorfzone 2 Entwicklung umgezont. Aus Ortsbildschutzgründen ist eine Direkterschliessung klar zu bevorzugen.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets ist zudem die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen höher zu gewichten als die Erstellung einer flächenintensiven rückwärtigen Erschliessung.

Belastet die rückwärtige Erschliessung sensible Bauzonen mit zonenfremdem Verkehr?

Ja, eine vollumfänglich rückwärtige Erschliessung hätte negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete und würde die Bebaubarkeit des Areals Vogtwiese stark einschränken.

Ist die Erschliessung privatrechtlich oder mit Erschliessungsplan sicherzustellen?

Die Erschliessung wird öffentlich-rechtlich im ordentlichen Baugesuchsverfahren sichergestellt. Mit geeigneten Mitteln (Dienstbarkeiten) ist privatrechtlich gegebenenfalls sicherzustellen, dass Dritte, auch bei einem erst zukünftigen Bedarf, die Direkterschliessung im Sinne einer zusammengefassten Direkterschliessung mitverwenden können.

Gibt es im Umfeld weitere Parzellen mit einem Erschliessungsdefizit?

Ja. Mit einer Direkterschliessung ist eine nachträgliche Erweiterung der Tiefgarage ohne unverhältnismässige Mehrkosten möglich, so dass die weiteren Parzellen im Areal Vogtwiese flächensparend erschlossen werden können. Mit einer rückwärtigen Erschliessung wird die Erweiterung der Tiefgarage je nach Variante verunmöglicht oder deutlich flächenintensiver und teurer. Damit würde die Bereitstellung von Parkfeldern für die weiteren Parzellen im Areal Vogtwiese in Zukunft erschwert.

Wie erfolgt die Ver- und Entsorgung (Last- und Lieferwagen)?

Die Ver- und Entsorgung ist Teil des Bauprojekts.