

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

14. Juli 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.524 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Aufhebung Sondernutzungspläne

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 15. Dezember 2021 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 Aufzuhebende Vorlagen

- Kommunalen Überbauungsplan (ÜP) "Chloster – Rohr" vom 30. Juni 1978 (genehmigt durch den Grossen Rat am 18. September 1979)
- ÜP "Schwärzi" vom 12. Dezember 1980 (genehmigt durch den Grossen Rat am 25. August 1981)
- ÜP "Bünthe" vom 12. Dezember 1980 (genehmigt durch den Grossen Rat am 25. August 1981)
- ÜP "Dorfstrasse Süd" vom 11. Dezember 1986 (genehmigt durch den Grossen Rat am 30. Juni 1987)
- "Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone" vom 8. Juni 1990 (genehmigt durch den Grossen Rat am 30. März 1993)
- Gestaltungsplan (GP) "Sandacher" vom 23. Februar 2009 (genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2009)

1.1.2 Weitere Grundlagen

Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 30. August 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die ÜP und GP sind überholt und sollen im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung aufgehoben werden.

2. Gesamtbeurteilung

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

Die vorliegende Aufhebung der Sondernutzungspläne (SNP) und die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Genehmigung der Aufhebung der SNP kann jedoch frühestens gemeinsam mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen (**Vorbehalt**).

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Sondernutzungspläne (SNP)

SNP lassen sich aufheben, wenn die Bauten und Erschliessungswerke erstellt, die Vorschriften in die allgemeine Zonenplanung überführt wurden oder auch, wenn die Festlegungen in den Sondernutzungsplanungen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen.

Mit der Aufhebung der Baulinien gelten wie im Planungsbericht erläutert, die Strassenabstände gemäss § 111 Gesetz über die Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Bezüglich der Erschliessung wird auf § 83 und § 84 BauG verwiesen.

Weichen Pläne von den allgemeinen Vorschriften deutlich ab, stellt sich die Frage nach der Rechtbeständigkeit. Beim Verzicht auf Baulinien, die den allgemeinen gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten, geraten rechtmässig erstellte Bauten in einen rechtswidrigen Zustand und unterstehen fortan der kantonalen Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG). Eine Beurteilung erfolgt in erster Linie durch die Gemeinde als Planungsbehörde.

Im Planungsbericht wird erläutert, wie mit den Sichtzonen umzugehen ist. Neu gilt als Richtlinie das "Merkblatt Sicht im Strassenraum". Diesbezüglich wird auf § 42 Bauverordnung (BauV) verwiesen. (**Hinweis**)

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Chloster – Rohr"

Der ÜP wurde zur Erschliessung neuer Bauzonen erstellt, die im Rahmen der letzten Gesamtrevision nicht eingezont wurden. Daher wurde diese Planung nicht umgesetzt und kann aufgehoben werden.

Im ÜP ist eine Verlängerung der kommunalen Rohrstrasse mit Anschluss an die Kantonsstrasse K 427 – die bislang nicht umgesetzt wurde – festgelegt. Mit Aufhebung des Überbauungsplans geht das Recht auf diesen Anschluss verloren. (**Hinweis**)

Die in diesem Zusammenhang noch unbebaute Parzelle 446, innerhalb welcher der Perimeter der vorgenannten Verbindungsstrasse festgelegt ist, darf künftig ausschliesslich rückwärtig über die kommunale Kirchstrasse erschlossen werden. Dies gilt auch bei einer allfälligen Parzellierung dieser Parzelle. (**Hinweis**)

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Schwärzi"

Der ÜP wurde teilweise umgesetzt. Die nicht umgesetzten Inhalte sollen im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung zweckmässig gesichert werden. Die Aufhebung ist bis auf die Sicherstellung der Wegverbindung im Gebiet "Vogtwiese" sachgerecht. Für das Gebiet "Vogtwiese" sollte im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht mit unter anderem der Zielsetzung dieser Wegverbindung festgelegt werden (siehe fachliche Stellungnahme zu BVUARE.21.522). (**Wichtiger Hinweis**)

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Bünte"

Der ÜP wurde teilweise umgesetzt. Die darin enthaltenen Vorgaben sind nicht mehr aktuell und daher ist die Aufhebung sachgerecht.

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Dorfstrasse Süd"

Die Baulinien aus dem ÜP wurden im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung angepasst in den Ergänzungsplan Ortskern überführt. Für die Regelungen zu den Sichtzonen besteht kein Bedarf. Die Aufhebung ist daher sachgerecht.

"Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone"

Die Inhalte des GP wurden gestützt auf das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde anhand des Masterplans Ortskern Freienwil materiell verifiziert und im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung angepasst in den Ergänzungsplan Ortskern überführt. Das ist sachgerecht.

Im Rahmen der fachlichen Stellungnahme (BVUARE.21.522) wurde eingehend zum Ergänzungsplan Stellung genommen. Die Aufhebung ist somit nachvollziehbar.

Gestaltungsplan (GP) "Sandacher"

Dieser GP ist realisiert und die Aufhebung somit sachgerecht.

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