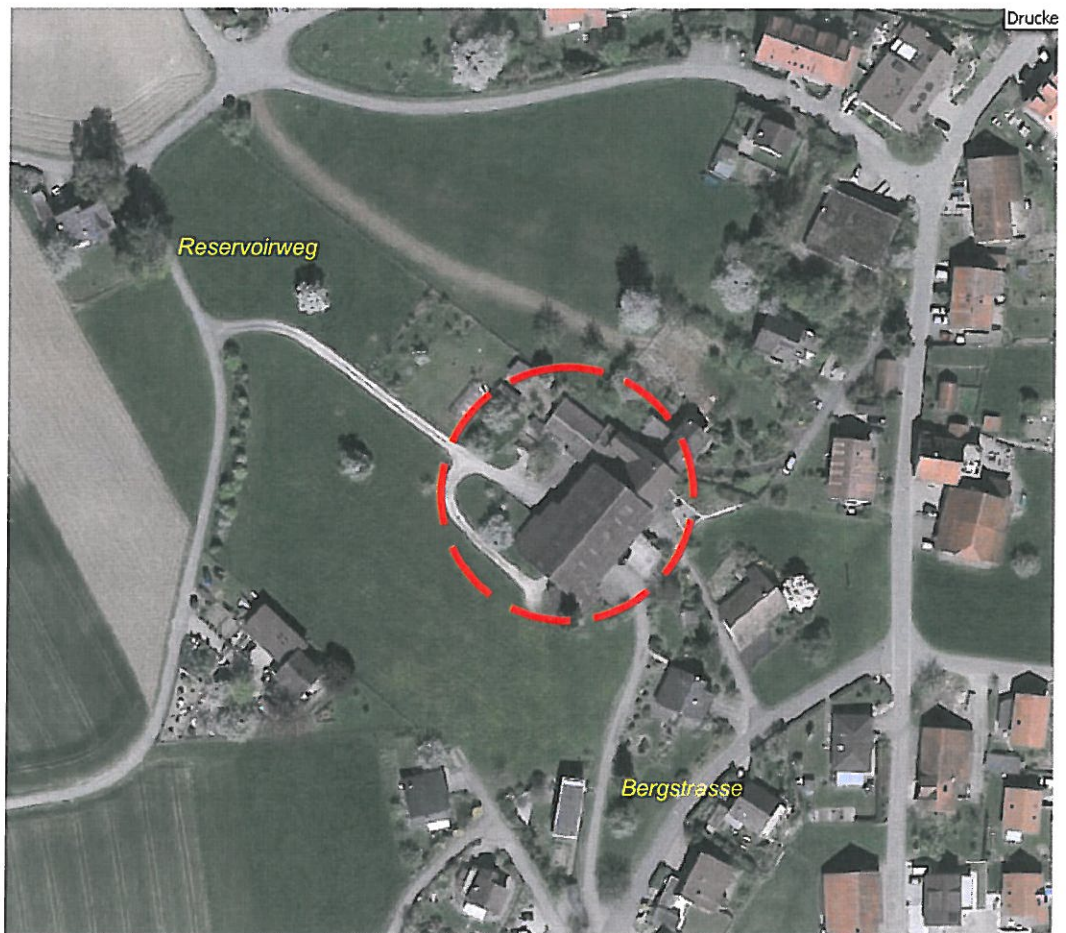


## Teiländerung Nutzungsplanung - Bücklihof

### Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

1	2	3	4	5
<b>E</b>		14. März 2013		
Erl. ....				



Quelle: AGIS, Orthophoto 2011

Stand: 12.03.2013, kantonale Vorprüfung

*/ Auflage exemplar*

## 1. Ausgangslage

Das zum ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb Bücklihof gehörende Land wurde mit Ausnahme der Hofparzelle Nr. 119 vor kurzem verkauft. Im Juni 2011 gelangte die Besitzerfamilie Burger an den Gemeinderat mit der Absicht, ein Pferdekompetenzzentrum für Zucht, Veterinärmedizin, Forschung und Ausbildung realisieren zu wollen. Der heutige Grundeigentümer, Herr Kurt Burger, möchte den Hof und das zugehörige Land Herrn Dr. med. vet. Dominik Burger zur Verfügung stellen. Herr Dominik Burger ist seit 1989 Klinikleiter am Schweizerischen Nationalgestüt ([www.nationalgestuet.ch](http://www.nationalgestuet.ch)) in Avenches und leitet zudem eine Reihe von Forschungsprogrammen zu den Themen Gesundheit, Reproduktion und Verhalten. Seit 2005 führt er das Netzwerk Pferdeforschung Schweiz ([www.netzwerkpferdeforschung.ch](http://www.netzwerkpferdeforschung.ch)). Er möchte seine fachliche Kompetenz dazu nutzen und den Bücklihof zu einer Plattform von regionaler bis internationaler Bedeutung für die Pferdebranche machen. Vorgesehen ist eine privatrechtliche Organisation, für die als Partner das Schweizerische Institut für Pferdemedizin in Bern / Avenches, ALP-Haras und Universität Bern, sowie andere Universitäten und staatliche und private Institutionen gewonnen werden sollen.

Der Gemeinderat Freienwil steht der Nutzungsabsicht positiv gegenüber, da diese eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Pferdehalterbetrieben im Dorf darstellt und neue willkommene Aktivitäten mit sich bringt. Auch werden damit Arbeitsplätze geschaffen und die bestehende Liegenschaft kann einer geeigneten Nutzung zugeführt werden. Durch ein fachlich hochstehendes Pferdezentrum besteht die Möglichkeit, den Bekanntheitsgrad der Gemeinde zu steigern. Beachtet werden müssen jedoch aus der Sicht des Gemeinderates die durch die neuen Nutzungen entstehenden Emissionen, um in der Nachbarschaft und in der gesamten Bevölkerung die nötige Akzeptanz für die neue Nutzung zu erreichen.

Die vorgesehenen Nutzungen für das Pferdekompetenzzentrum sind in der aktuell geltenden Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Um die Nutzungskonzeption realisieren zu können, müssen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dazu ist eine Zuweisung in eine dafür geeignete Zone nötig. Zu diesem Zweck wurden für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung bei der kantonalen Abteilung Raumentwicklung die Grundlagen und Hinweise für ein „Pferdezentrum Bücklihof“ eingeholt. Diese wurden am 8. September 2011 dem Gemeinderat eröffnet. Zur Klärung einzelner Punkte fand am 24. November 2011 eine Besprechung mit den kantonalen Fachstellen statt. In der Folge wurde das Konzept überarbeitet und präzisiert (flächensparendere Auslegeordnung der Bauten, Erarbeitung Umgebungsplanung, Präzisierung Erschliessungskonzeption) und dem Gemeinderat eingereicht. Im Protokollauszug vom 12. Dezember 2011 stellt der Gemeinderat fest, *dass mit einem Pferdezentrum Bücklihof die Attraktivität der Gemeinde Freienwil gesteigert werden könnte. Die nun aufgezeigte Möglichkeit „Begegnung Mensch / Pferd, Naturerlebnis soll in das Projekt unbedingt einfließen und passt auch zum Slogan „wohnen und erholen“.*

Gestützt auf die Vorabklärungen wurde dem Planungsbüro Arcoplan in Ennetbaden der Auftrag für die Teiländerung der Nutzungsplanung „Bücklihof“ erteilt. Die Kosten gehen zu Lasten der Familie Burger.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

#### Übergeordnete Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 inkl. spätere Anpassungen
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 inkl. spätere Anpassungen

- Richtplantext und Richtplan-Gesamtkarte des Kantons Aargau
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung zum Baugesetz (BauV) vom 1. September 2011

#### Kommunale Nutzungsplanung

- Kulturlandplan vom 3. Juni 1993 / 30. Mai 1995
- Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Juni 1998 / 6. Januar 1999

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde zwar am 24. November 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen, jedoch in der darauf folgenden Referendumsabstimmung abgelehnt. Seither ist die Planung sistiert.

## 2.2 Projektspezifische Grundlagen

Als Basis für die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung „Bücklihof“ dienen folgende projektspezifischen Unterlagen:

- Pferdezentrum Bücklihof Freienwil, Zucht - Veterinärmedizin - Forschung - Ausbildung, Konzept vom 30. Juli 2011
- Grundlagen und Hinweise zur Nutzungsplanung Kulturland „Pferdezentrum Bücklihof“, kantonale Abteilung Raumentwicklung, 8. September 2011 (BVURO.11.120-1)
- Überarbeitete Auslegeordnung der Bauten und Anlagen vom 5. Dezember 2011, Landschaftliche Einbettung vom 9. Dezember 2011 (siehe Pläne Seite 3 / 4)
- Pferdezentrum Bücklihof Freienwil, Zucht - Veterinärmedizin - Forschung - Ausbildung, Konzept vom April 2012 (Visualisierungen, Querschnitt, Terrainaufnahmen)

## 2.3 Bestandteile

Die Teiländerung der Nutzungsplanung besteht aus folgenden verbindlichen Unterlagen:

- Teiländerung Bauzonenplan 1:2'500 - Bücklihof
- Teiländerung BNO, Ergänzung § 9a BNO - Bücklihof

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

## 2.4 Terminprogramm

Verabschiedung der Unterlagen durch Gemeinderat	29. Oktober 2012
Provisorische kantonale Vorprüfung	Nov. 2012 bis Jan. 2013
Bereinigung provisorische Vorprüfung	Februar 2013
Abschliessend kant. Vorprüfung inklusive Bereinigung	März 2013
Mitwirkungsverfahren / öffentliche Auflage (30 Tage) <sup>1)</sup>	April 2013
Bereinigung allfälliger Einwendungen	Mai 2013
Beschluss Gemeindeversammlung	18. Juni 2013
Genehmigung Regierungsrat	nach Programm RR

<sup>1)</sup> Gemäss § 3 BauG kann in begründeten Fällen das Mitwirkungsverfahren zusammen mit dem Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG) durchgeführt werden. Die Teiländerung der Nutzungsplanung umfasst im Verhältnis zur gesamten Nutzungsplanung der Gemeinde eine relativ kleine Fläche. Sie liegt weiterhin im Kontext der Gesamtplanung, da das bestehende Zonenregime beibehalten wird.



### 3. Konzept Pferdezentrum Bücklihof / Einpassung in den örtlichen Kontext

Das Nutzungskonzept sieht in einer ersten Phase die Unterbringung von 15 Pferden im bestehenden Ökonomieteil des Bücklihofes vor. Die Stallungen werden auf 2 Geschosse verteilt. Vorgesehen sind die Zucht von Pferden sowie Reproduktionsmedizin und Rehabilitation. Die Pferde sollen voraussichtlich je zur Hälfte in Einzelboxen und in Gruppen gehalten werden. Unmittelbar angrenzend an das bestehende Gebäude werden diverse Auslaufmöglichkeiten geschaffen. Im bestehenden Volumen sind auch die für die Pflege und Behandlung der Pferde nötigen Räume vorgesehen: Raum für Untersuchung und Therapie, Allzweckraum, Geräteraum, Futterlager, Büro. Der bestehende Wohnteil bleibt wie bisher erhalten.

In einer zweiten Phase sollen im nordwestlichen Bereich voraussichtlich folgende Bauten und Anlagen realisiert werden:

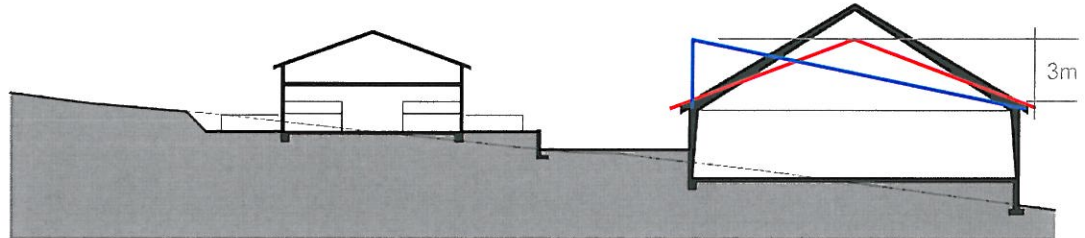
- A. 2 Stallgebäude mit je 10 Einzelboxen im Erdgeschoss und Futterlager im Dachgeschoss, unmittelbar vor den Boxen der nötige Auslaufbereich auf befestigtem Boden
- B. 1 permanent genutzte Allzweckhalle von rund 20 m Breite und 40 m Länge für Ausbildungs-, Forschungs- und Rehabilitationszwecke, wo z.B. das Verhalten der Pferde geprüft wird
- C. 1 zweigeschossiges Gebäude für Labor- und Büroräume im Erdgeschoss sowie für Wohnraum der Angestellten im 1. Obergeschoss
- D. 1 gedeckte Pferdeführanlage
- E. 4 Sandpaddock-Plätze für die nötige Bewegung der Pferde, welche im Sinne der modernen Forschung und Ausbildung grosszügig dimensioniert sein müssen
- F. 1 Isolations- und Quarantänestall
- G. gelegentlich genutzte Parkplätze für Besucher von Kursen, Seminaren und dgl., Anlieferung von Pferden und Waren über bestehende Strasse



Nutzungskonzept, Anordnung der geplanten Bauten und Anlage

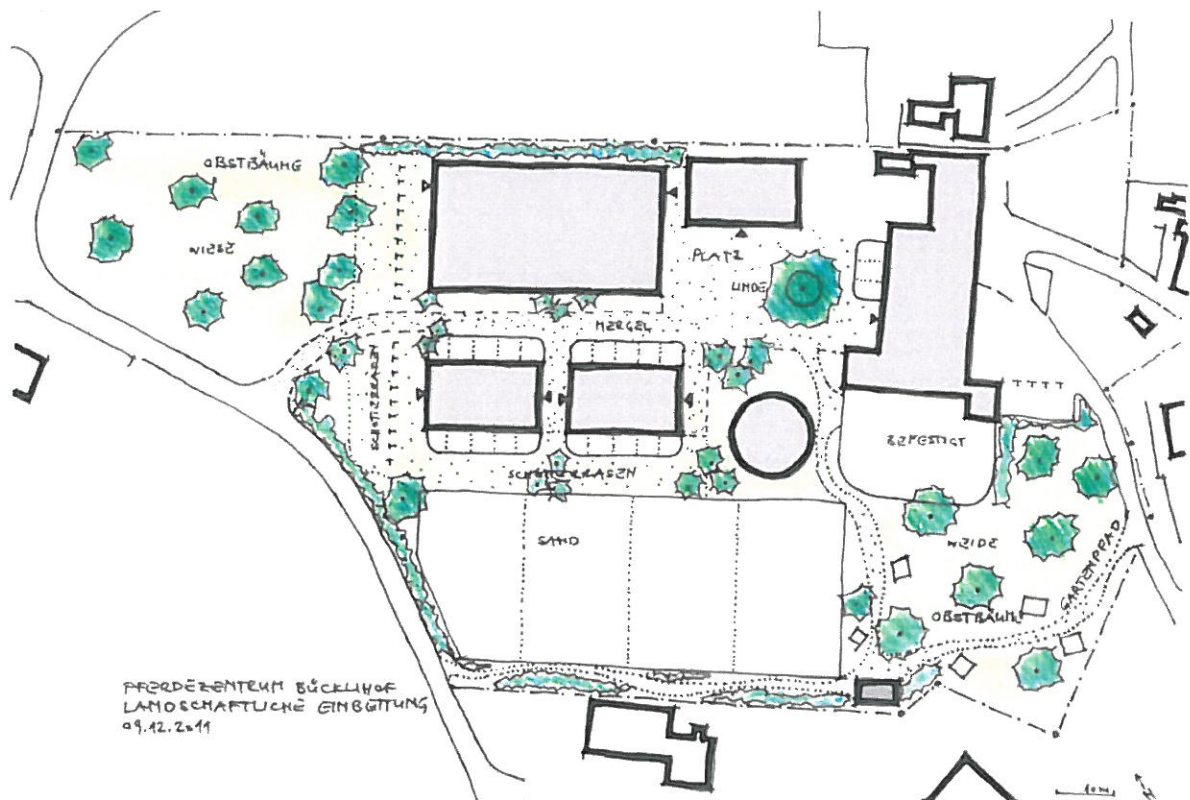
Die Haupteinschliessung des künftigen Pferdezentrums ist von der Bergstrasse vorgesehen. Hier finden sich gemäss Nutzungskonzept auch die Parkplätze für die Angestellten und Bewohner. Vom Reservoirweg werden einzig Parkplätze erschlossen, die nur gelegentlich durch Besucher von Kursen oder Seminaren belegt werden. Auch die Anlieferung der Pferde und der Waren erfolgt über die Reservoirstrasse.

Die geplanten Bauten und Aussenanlagen lassen sich gemäss nachfolgenden Schemaquerschnitt in das nach Nordosten abfallende Gelände integrieren. Damit das Volumen der Allzweckhalle nicht allzu dominant in Erscheinung tritt, darf der First maximal rund 3 m über die Traufhöhe hinausragen (vgl. blaue und rote Linien mit möglicher Dachform).



SCHEMASCHNITT | M 1:250

Um die geplanten Bauten und Anlagen kann eine grosszügige Aussenraumkonzeption mit optisch wirksamer Bepflanzung und von hohem ökologischem Wert entstehen. Im südlichen und nördlichen Randbereich des geplanten Pferdezentrums sind Hochstammobstbäume vorgesehen, die als Weide genutzt werden können und eine sanfte Integration für die geplanten Bauten und Anlagen gewährleisten. In den Randbereichen der Bauten und Aussenanlagen sollen Hecken gepflanzt werden, um so eine gewisse Abschirmung zu erreichen. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg soll ein durchgehender Fussweg entstehen, welcher die Begegnungsmöglichkeiten für Mensch und Pferd schafft und so auch spannende Einblicke in die Arbeiten des Pferdezentrums erlaubt. In einzelnen Wegabschnitten werden attraktive Aufenthalts- und Erlebnisorte geschaffen. Das künftige Pferdezentrum lässt sich so insgesamt sehr gut in die dörflich geprägte Situation integrieren.



PFERDEZENTRUM BÜCKLHOF  
LANDSCHAFTLICHE EINBETUNG  
09.12.2011



Die geplanten Hochbauten finden sich im rückwärtigen Bereich des Bücklihofes um einen zentralen Platz und können so in konzentrierter Form wie auch funktional auf die Bedürfnisse des Pferdezentrums abgestimmt angeordnet werden. Die Stallungen liegen im Zentrum der gesamten Anlage. Dies führt zu grösstmöglichen Abständen gegenüber den benachbarten Wohnbauten, so dass bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände bei Tierhaltungsanlagen (nach FAT-Bericht Nr. 476, vgl. Abschnitt 4.5) optimale Voraussetzungen entstehen. Im übrigen muss das Pferdezentrum die aktuellen Standards der Schweizerischen Tierschutzverordnung erfüllen und soll in diesem Zusammenhang auch eine Vorbildfunktion für moderne Pferdehaltung ausüben.

#### 4. Raum- und umweltplanerische Situation

##### 4.1 Kantonaler Richtplan AG



Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte der Gemeinde Freienwil, richtplanrelevante Vorgaben:

- Landschaft von kant. Bedeutung (grüne Schraffur) reicht bis ca. 150 m an westliche Grenze des künftigen Pferdesportzentrums
- Siedlungsgebiet wird um ca. 0.96 ha vergrössert, liegt unter dem Schwellenwert von 1 ha gemäss Richtplanbeschluss S1.2/1.4
- Teilweise sind Fruchtfolgefleichen FFF (braune Fläche) betroffen

Quelle: AGIS, 01.10.2012

##### **Fazit**

*Die vorgesehene Einzonung erfordert keine Anpassung des kantonalen Richtplanes. Sie kann direkt in einer Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgen.*

##### 4.2 Standortwahl / -begründung



Quelle: AGIS Orhophoto, 01.10.2012

Der Standort auf dem Bücklihof geht aus einem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb hervor, der nicht mehr als solcher genutzt wird und dessen Lage am Siedlungsrand sich für die Nutzung eines Pferdezentrums in optimaler Weise eignet. Pferde gehörten seit jeher zur bäuerlich geprägten Dorfstruktur. Das Pferdezentrum erhält so eine unverwechselbare Identität. Ein alternativer Standort, z.B. in einer herkömmlichen Gewerbezone oder einer anderweitig ausgeschiedenen Bauzone, würde einer solchen Nutzung eine wesentlich geringere Ausstrahlung verleihen. Auch ist eine Fläche in der angestrebten Grössenordnung nicht einfach so verfügbar (näheres vgl. Abschnitt 5.2).

##### **Fazit**

*Der Standort unmittelbar angrenzend an die bestehenden Bauzonen ist raumplanerisch für die vorgesehene Nutzung gut geeignet, da für die geplanten Bauten der nötige Siedlungszusammenhang gewährt werden kann und die erforderlichen Anlagen samt der Umgebung gestalterisch einen sanften Übergang ins Kulturland ermöglichen.*

#### 4.3 Nachfrage für Pferdekompentenzzentrum / Absichtserklärungen

In der Schweiz herrschen Angebotslücken bezüglich Rehabilitation bei orthopädischen Problemen und Lösungen bei Reproduktionsproblemen. Eine Forschungsstätte und medizinisches Zentrum unterscheidet sich klar von anderen herkömmlichen Pferdehaltungsbetrieben. Im gesamten Schweizer Mittelland besteht nebst dem Nationalgestüt Avenches kein weiteres Zentrum mit dieser Ausrichtung. Auch bei Tierkliniken ist keine Marktsättigung im Mittelland und der Ostschweiz vorhanden.

Herr Dominik Burger, Mitglied des Managements und Gründerteams, verfügt über gute Kontakte zur Universität Bern, welche grosses Interesse am Projekt „Pferdezentrum Freienwil“ zeigt. Die Universität Bern und im Besonderen die Vetsuisse-Fakultät kann jedoch nach intensiven Abklärungen vorerst aus rechtlichen Gründen keine verbindliche Unterstützung in Aussicht stellen. Um das Kostenrisiko möglichst gering zu halten, können deshalb die konkreteren Planungs- und Projektarbeiten erst nach Vorliegen der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen angegangen werden.

Die Pferdehaltung mit den damit verbundenen Aktivitäten prägt in Freienwil das Erscheinungsbild des Dorfes wie auch der Kulturlandschaft wesentlich mit. Das Pferdezentrum schafft durch seine eigenständige Nutzungskonzeption keine Konkurrenz zu anderen Pferdehaltungsbetrieben in der Gemeinde wie auch in der Region, sondern erweitert vielmehr die Kompetenzen und die pferdespezifischen Dienstleistungen. Reitsportwettkämpfe sind keine vorgesehen. Ein verbreitertes Angebot im Bereich der Pferdebranche und auch in der Nähe des Wohnumfeldes von Freienwil liegt somit auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

#### **Fazit**

*Die Nachfrage für ein Pferdezentrum in den Bereichen Zucht, Veterinärmedizin, Forschung und Ausbildung ist in der Pferdebranche in weiten Kreisen anerkannt. Ohne konkrete Absichtserklärungen und auf Grund der projektspezifischen Einzonungsvorlage muss planerisch gesichert werden, dass keine Einzonung „auf Vorrat“ entsteht, das geschaffene Bauland nicht gehortet wird oder anderen kommerziellen Zwecken zugeführt werden kann, welche die Rechtsgleichheit gegenüber anderen Landbesitzern in ähnlicher Lage verletzt. Deshalb ist eine auf die spezifischen Nutzungsbedürfnisse ausgerichtete Zone zu schaffen, die dahin fällt, wenn das Konzept nicht innert angemessener Frist umgesetzt wird.*

#### 4.4 Verkehrssituation

Vom Bücklihof liegt das Dorfzentrum und die Bushaltestelle in einer Entfernung von rund 400 m bis 500 m. Diese sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. In der heutigen Situation können die Wohn- und Ökonomiebauten über die Bergstrasse erreicht werden, von wo der Anschluss für den motorisierten Individualverkehr ans übergeordnete Strassennetz (Badenerstrasse K427) möglich ist. Die Stichstrasse ist an der schmalsten Stelle 2.5 m breit, weshalb hier nur Personenwagen und kleinere Lieferwagen zufahren können.



Obere Zu- und Wegfahrt von der Bergstrasse



Bestehende Stichstrasse zum Ökonomiegebäude



Das geplante Pferdezentrum soll mit einem kleinen Personalbestand bewirtschaftet werden. Vorgesehen ist eine temporär vor Ort anwesende Leitung und Administration sowie permantes Stall- und Betreuungspersonal, bestehend aus einem Betriebsarbeiter sowie 2 bis 3 in- und ausländischen Studenten resp. Personen in Ausbildung. Dafür sollten die 5 vorgesehen Parkplätze genügen.

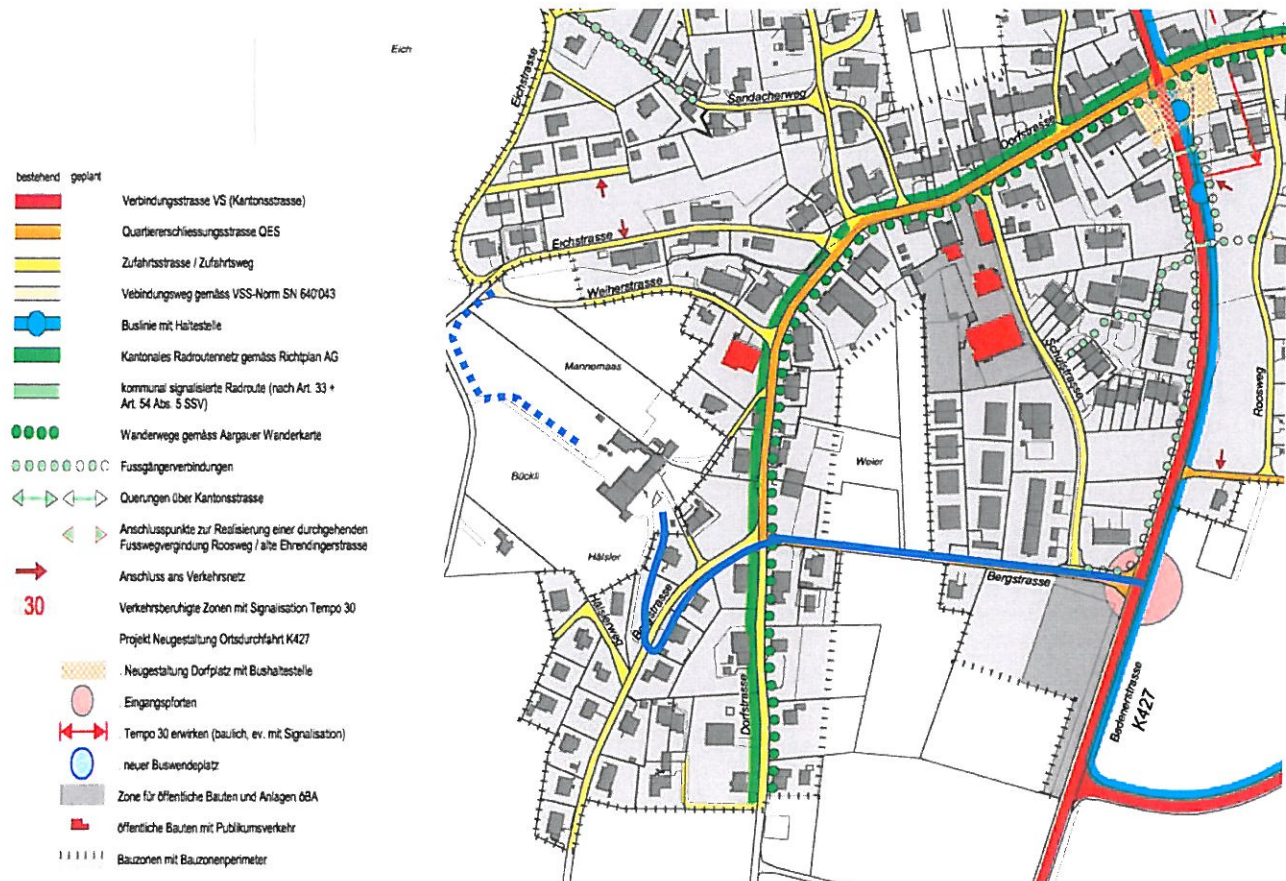
Für gelegentliche Besucher von Kursen und Seminaren sowie für die Anlieferung der Pferde und der Waren ist die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg vorgesehen. Dieser dient schon heute für landwirtschaftliche Fahrzeuge und ist deshalb auch für das Pferdezentrum zweckdienlich. Ein Ausbau für die Nutzung des Pferdezentrums ist nicht nötig und auch rechtlich nicht möglich. Da mit sehr geringen Pferdefluktuationen gerechnet werden kann, entsteht nur eine äusserst geringe Anzahl Fahrten.



Zu- und Wegfahrt vom Reservoirweg



Arealinterne Erschliessung innerhalb Spezialzone

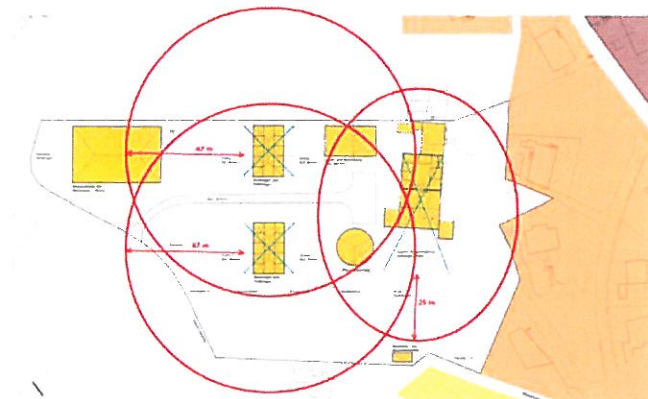


Verkehrsrichtplan Freienwil: Zu- / Wegfahrten über Bergstrasse (blau), Reservoirweg (blau punktiert)



#### 4.5 Abstände infolge Geruchsmissionen

Gestützt auf den FAT-Bericht 476 wurden für die jeweiligen Anzahl Pferde pro Stall die nötigen Abstände berechnet, die auf Grund der zu erwartenden Geruchsmissionen gegenüber den benachbarten Zonen eingehalten werden müssen. Daraus ergaben sich die in der untenstehenden Skizze dargestellten Abstände (vgl. Anhang: Berechnung).



### 5. Teiländerung Bauzonenplan / BNO

#### 5.1 Grundeigentümergebundene Inhalte

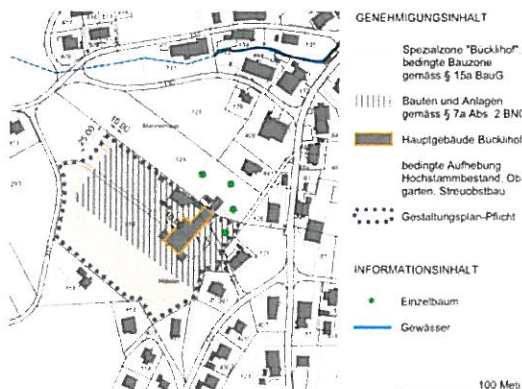
Gegenstand dieser Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Umzonung einer insgesamt 1.26 ha grossen Fläche von der Landwirtschaftszone in die Spezialzone Bücklihof. Im neuen § 9a BNO werden gebietsweise diejenigen projektspezifischen Bauten und Anlagen zugelassen, um das geplante Pferdezentrum realisieren zu können.

- Um eine möglichst kompakte Anordnung zu sichern, wird ein schraffierter Bereich von rund 120 m Länge und 60 m Breite ausgeschieden. Gemäss Abs. 1a sollen hier die optisch wirksamen Bauten realisiert werden, so dass in der Fortsetzung des Bücklihofes gut ins Gelände integrierte Volumen möglich sind. Aus funktionalen Überlegungen soll der Bereich südlich des Bücklihofes nicht überbaut, sondern als Weide genutzt werden, die mit Hochstammobstbäumen ökologisch aufgewertet wird. In ortsbaulicher Hinsicht behält der Bücklihof so seine prägende Stellung.
- In der verbleibenden Fläche sind gemäss Abs. 1b in erster Linie die Aussenanlagen (v.a. Sandpaddocks) und zusätzlich die nötige Nebennutzung zugelassen (z.B. Isolations- und Quarantänestall, temporär genutzte Parkplätze und Wege). Somit wird gegenüber dem offenen Kulturland gleichzeitig ein sanfter Übergang geschaffen, der mit optisch wirksamer, standortheimischer Bepflanzung attraktiv gestaltet ist.

Rechtsgültiger Bauzonen- und Kulturlandplan 1 : 2'500 vom 30. Mär. 1995



Änderung Bauzonenplan - Bücklihof 1 : 2'500



Da es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung und um ein projektspezifisches Bauvorhaben handelt, wird lediglich die Parzelle 119 in dieses Planungsverfahren einbezogen. Eine raumplanerisch durchaus zweckmässige Zuweisung des Wohngebäudes auf der Parzelle 124 soll erst im Rahmen einer Gesamtrevision geprüft werden.



Bestehende Wohnbauten



Bestehender Ökonomieteil

Im Abs. 2 wird eine sehr gute Einpassung in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand verlangt. Um für die gesamte Anlage des zukünftigen Pferdezentrums bezüglich optimierter Anordnung und Platzierung der Bauten wie auch bezüglich architektonischer Konzeption und Umgebungsgestaltung die erforderlichen Qualitäten zu sichern, wird als Voraussetzung für die Überbauung ein Gestaltungsplan verlangt. In diesem soll auch die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt werden. Im Gestaltungsplan soll folgendes geklärt werden:

- Ortsbauliche und architektonische Konzeption; Anordnung und Ausformung der Volumen anhand eines Richtprojektes (mittels Situation, Schnitt, ev. Volumenmodell)
- Verfeinerte Aussenraumkonzeption (Grün-, Platz- und Wegflächen) unter Einbezug der Thematik „Begegnung Mensch / Pferd“, mit Vorteil durch Beizug eines Landschaftsarchitekten
- Grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich Materialisierung / Farbgebung der Bauten und Anlagen, Ausstattung der Platz- und Wegflächen, Art der Bepflanzung (Bäume und Sträucher) und sowie der Terrainmodulierung
- Weitere spezifische Themen: Umgang mit Siedlungsrand, Beziehung zum Dorfkern, Einbindung Verkehrs- und Parkplatzflächen.



Leicht geneigtes Gelände auf Rückseite Bücklihof



Blick vom Reservoirweg auf Rückseite Bücklihof

Im Absatz 3 werden die Masse der neuen baulichen Volumen festgelegt, die am Übergang in die offene Kulturlandschaft vor allem in ihrer Höhe beschränkt sein müssen. Um im Hinblick auf die weitere Planung und Projektierung die nötige Flexibilität zu wahren, sollen gestützt auf den Gestaltungsplan grössere Volumen ermöglicht werden, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Für die betrieblich notwendige Reithalle wird zusätzlich die maximale Grundfläche festgelegt. Die Reithalle kann im übrigen nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb



der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Die qualitativen Anforderungen an den Aussenraum sind im Absatz 4 gesichert, so dass eine dem Ort gerecht werdende Umgebungsgestaltung entsteht. Sowohl die Bepflanzung wie auch die Terraingestaltung inklusive der nötigen Stützmauern erfordern eine detaillierte und sorgfältige Umgebungsgestaltung, die zwingender Bestandteil des Baugesuches sein muss.

Das vorgesehene Erschliessungsregime ist im Abs. 5 festgelegt (vgl. hierzu auch Abschnitt 4.4). Von Seiten der Gemeinde wird, neben der Erschliessung für das Pferdezentrum, ein durchgehender Fussweg von der Bergstrasse zum Reservoirweg verlangt. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof“ ist ausdrücklich kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen.

Die Spezialzone Bücklihof soll ausschliesslich für das geplante Pferdezentrum geschaffen werden. Kommt diese Nutzung innert 7 Jahren nach Rechtskraft nicht zustande, so fällt die Einzonung dahin und es gelten gemäss Abs. 6 automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die vorgelegte ausserordentliche Nutzungskonzeption und das Interesse der Gemeinde an der Realisierung einer solchen Nutzung auf dem Bücklihof rechtfertigen die Ausscheidung einer Bauzone nach § 15a BauG. Zudem müssen Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

## 5.2 Bedarf (§ 15 RPG, § 4 Abs. 1 BauV)

Die aktuelle Übersicht über den Stand der Erschliessung zeigt, dass in Freienwil innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen keine Flächen vorhanden sind, welche sich für die Ansiedlung eines Pferdekompetenzzentrums in der vorgesehenen Grössenordnung eignen. Allein die Nutzung einer bestehenden Baute innerhalb des Siedlungsgebietes kann den Anforderungen eines Pferdekompetenzzentrums nicht gerecht werden, da in unmittelbarer Nähe zu den Stallungen ein genügender Auslauf und Trainingsplätze für die pflegebedürftigen Pferde vorhanden sein müssen. Auch sprechen die einzuhaltenden Abstände aus den Geruchsimmissionen der Pferdehaltung gegen solche Standorte. Ein Standort am Rande der Bauzonen ist optimal, um den rechtlich nötigen Siedlungszusammenhang für die bedingte Spezialzone „Bücklihof“ zu gewährleisten. Gleichzeitig kann ein erheblicher Anteil des künftigen Pferdezentums innerhalb eines bestehenden Gebäudevolumens des Bücklihofes realisiert werden. Schliesslich sind hier die benötigten Aussenanlagen und Weiden in unmittelbarer Nähe zu den Stallungen möglich, weil genügend verfügbares Land vorhanden ist. Aus den erwähnten Gründen ist der Standort „Bücklihof“ für die vorgesehene Nutzung raumplanerisch gut geeignet.

Von der zulässigen Nutzung her betrachtet wäre ein Pferdekompetenzzentrum innerhalb der noch unüberbauten Gewerbezone an der Bergstrasse möglich. Diese Fläche ist jedoch deutlich zu klein. Die Gemeinde sieht hier zurzeit die Nutzung für einen Werkhof und für örtliches Gewerbe. Im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision soll geprüft werden, inwiefern eine Auszonung und damit eine Kompensation möglich ist.

Innerhalb der Region hat sich die Gemeinde Freienwil in verschiedenen Bereichen der „herkömmlichen“ Pferdehaltung etabliert. Das geplante Pferdekompetenzzentrum auf dem Bücklihof führt zu einer zweckmässigen Ergänzung dieser Nutzungen. Von seiner betrieblichen Ausrichtung her betrachtet ist eine solche Nutzung in der Region wie auch in einem noch grösseren geografischen Umfeld einmalig (vgl. Abschnitt 4.3 und fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung vom 21. Januar 2013). Unter diesen Gesichtspunkten sollten die Voraussetzungen der regionalen Abstimmung erfüllt sein.

An der Realisierung des Pferdekompentenzentrums besteht ein übergeordnetes Interesse, weil dafür eine Nachfrage vorhanden ist (vgl. Abschnitt 4.3 und fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung) und ein wesentlicher Beitrag im Bereich der Forschung und Bildung geleistet wird. Die vorgesehene Einzonung soll entsprechend auf diese spezielle Nutzung ausgerichtet werden und nicht für andere „herkömmlichere“ Pferdehaltungen dienen. Zur Verhinderung der Baulandhortung muss die Nutzung auch innert einer angemessenen Frist realisiert werden. Um diese wichtigen raumplanerischen Ziele zu sichern, wird eine bedingte Einzonung im Sinne von § 15a BauG vorgenommen. Zudem müssen die allenfalls neu erstellten Bauten und Anlagen nach Ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden. Im Übrigen soll die Reithalle nur bewilligt werden, wenn die Mitbenutzung anderer Pferdehalter innerhalb der Gemeinde gewährt wird.

### 5.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

(§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 4 Abs. 2 BauV)

Wie im Abschnitt 4.4 beschrieben, ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen äusserst gering und die bestehenden Strassen reichen zur Erschliessung der neu geschaffenen, bedingten Bauzone gemäss § 15a BauG aus. Die Verkehrserzeugung und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind im Abschnitt 4.4 näher beschrieben.

Durch das neu entstehende Pferdezentrum soll von der Bergstrasse zum Reservoirweg ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof geschaffen werden, der in der BNO rechtlich verbindlich gesichert ist.



## 6. Ergebnisse der Planung

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat am 21. Januar 2013 zur Teiländerung Nutzungsplanung - Bücklihof eine fachliche Stellungnahme abgegeben. Zur Klärung der Hinweise und der offenen Fragen fand am 28. Februar 2013 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde, des Kantons sowie dem beauftragten Planer statt. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung präsentieren sich wie folgt:

Nr.	Hinweise Kanton <sup>1)</sup>	Berücksichtigung / Bemerkungen
3.1	Richtplanrelevante Einzonung beträgt 0.93 ha, keine Anpassung Richtplan nötig, Fläche wird aber dem innert 10 Jahren maximal zulässigen Kontingent von 3 ha angerechnet.	➤ Kenntnisnahme (infolge minimaler Anpassung Zonengrenze im nordwestlichen neu 0.96 ha)
3.2.1	Bedarf / Regionale Abstimmung	
	Bedarf ist auszuweisen, spezifische Einzonung erfordert eine Betrachtung des Gesamtraumes von Freienwil. Mitbenutzungsrecht der Reithalle und der Sandpaddocke prüfen.	➤ Neuer Abschnitt 5.2 eingefügt ➤ Mitbenutzungsrecht der Reithalle wird verbindlich gesichert
	Abstimmung Siedlung und Verkehr gemäss § 4 Abs. 2 BauV vornehmen. Hinweis auf regional bis international wichtiges Pferdezentrum im Widerspruch mit Aussage, dass nur wenige Fahrten entstehen. Erschliessung und Bewegungen auf Reservoirweg klar definieren.	➤ Neuer Abschnitt 5.3 eingefügt ➤ Pferdezentrum ist auf Forschung und Bildung ausgerichtet, weshalb das Verkehrsaufkommen wie im Planungsbericht dargestellt äusserst gering ist. ➤ In der BNO wird präzisiert, dass kein Ausbau des Reservoirweges in Zusammenhang mit der Nutzung in der Spezialzone Bücklihof zugelassen ist.
3.2.2	Grösse und Abgrenzung Bauzonen	
	Ganze Einzonung nur bedingt im Sinne von § 15a BauG vornehmen.	➤ In Ordnung, ganze Fläche als bedingte Bauzone im Sinne von § 15a BauG ausgedehnt.
	Dienstwohnungen ausserhalb Hauptgebäude problematisch.	➤ Nutzungsverteilung, insbesondere betriebsnotwendige Wohn- und Arbeitsräume, werden im Gestaltungsplan festgelegt. Auf diesbezügliche Bestimmung in BNO wird deshalb verzichtet.
	Rund 0.25 ha umfassende unüberbaute Fläche südlich des Hauptgebäudes wird als bedingte Bauzone ausgeschlossen. Reservoirweg ist befestigter Flurweg, davon ausgehen, dass dieser für die neuen Belastungen genügt.	➤ Wird neu auch als bedingte Einzonung definiert wie gesamte Spezialzone „Bücklihof“. ➤ Kein Ausbau Reservoirweg vorgesehen. Nordwestlicher Zufahrtbereich innerhalb der Parzelle 119 in bedingte Bauzone aufgenommen.
3.2.3	Gesamtkonzept / Emissionen	
	Überbauungskonzept im Planungsbericht weicht von Betriebskonzept vom Juli 2011 ab.	➤ Nutzungskonzept im Abschnitt 3 des Planungsberichtes ist die Weiterentwicklung des Betriebskonzeptes vom Juli 2011.
	Beurteilung Geruchsmissionen nicht möglich.	➤ Diesbezügliche Unterlagen wurden mit abschliessender Vorprüfung nachgeliefert, neuer Abschnitt 4.5 im Planungsbericht.

Nr.	Hinweise Kanton <sup>1)</sup>	Berücksichtigung / Bemerkungen
3.2.4	Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen	
	Reduktion Bauten und Anlagen noch möglich?	➤ Benötigte Fläche ergibt sich aus kompakter Anordnung der Gebäude und aktuellen Standards der Tierschutzverordnung
3.2.5	Ortsbild	
	Angemessene Durchgängigkeit für zu Fuss gehende und attraktiv gestalteter Freiraum schaffen.	➤ Wird im Plan „Landschaftliche Einbettung“ aufgezeigt und soll mittels Gestaltungsplan gesichert werden.
	Skizze landschaftliche Einbettung zeigt gute Ansätze, Bauten scheinen relativ kompakt angeordnet.	➤ In Ordnung.
	Für anspruchsvolle Einpassung am Siedlungsrand, Bezug zum Ortskern, Terraingestaltung usw. Instrument des Gestaltungsplanes einsetzen.	➤ Festlegung Gestaltungsplanpflicht in Teiländerung Bauzonenplan und mit Beschreibung der wichtigsten Ziele in der BNO.
	Geschützter Hochstammobstbestand am nordwestlichen Rand weist kaum mehr Bäume auf.	➤ Kann im Rahmen des Gestaltungsplanes und der späteren baulichen Realisierung als ökologischer Ausgleich dienen.
3.2.7	Waldgrenzenplan	
	Einzonung erfordert Nachführung Waldgrenzenplan, welche mit Teiländerung Nutzungsplanung aufgelegt werden muss.	➤ In Ordnung, wird beim Kreisforstamt veranlasst.
3.3	Bau- und Nutzungsordnung BNO	
	Anforderungen Gestaltungsplan in BNO aufnehmen In Abs. 2 Konzept für die Aussenraumgestaltung explizit fordern In Abs. 4 anstelle „Hecken“ präziser „Wildhecken“ mit ökologisch wertvollen Arten fordern, zudem Obsthochstämme verlangen Erschliessung Reservoirweg  Abs. 6 ergänzen „so fällt Einzonung dahin“ Mitbenutzung Reithalle durch andere Reithöfe	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ § 9a Abs. 2 BNO ergänzt</li> <li>➤ Aussenräume werden mit einbezogen</li> <li>➤ anstelle „Hecken“ den Begriff „Wildhecken“ verwendet und Bäume mit „hochstämmig“ ergänzt</li> <li>➤ Abs. 5 präzisiert, dass kein Ausbau zugelassen ist für Nutzung „Bücklihof“</li> <li>➤ § 9a Abs. 6 BNO ergänzt</li> <li>➤ in Abs. 3 im Sinne des kantonalen Hinweises ergänzt</li> </ul>

<sup>1)</sup> vgl. fachliche Stellungnahme kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom 21. Januar 2013 (BVURO.11.120-1)



Anhang:

**Berechnung von Mindestabständen bei Tierhaltungsanlagen vom 29. Aug. 2011**

**Berechnung von Mindestabständen bei Tierhaltungsanlagen** (nach FAT-Bericht Nr. 476)

Update 23.04.99/ko

Gemeinde:	Freienwil	Auftrags-Nr.	225570 / b
Betrieb:	Burger Dominik, Bücklihof, Freienwil	Datum:	29. Aug 11
Vorhaben:	Pferdezentrum Bücklihof	Sachbearbeiter:	SBV/T&S/BS/hus

Tabelle 1 Geruchsbelastungsfaktoren (fg)					Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5
Tierart (i)		GB-Faktor (fg)	Korrektur für Weide	Tier einheit	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)	Eingabe Anzahl (Z)
Rindvieh*	Aufzucht-Kälber, Rinder, Kühe, Pferde	0.15	1.00	GVE	7	7	15		
Schafe*	geschlechtsreife männliche Tiere	0.20	1.00	Tier					
	weibliche und Jungtiere	0.08	1.00	Tier					
Ziegen*	geschlechtsreife männliche Tiere	0.30	1.00	Tier					
	weibliche und Jungtiere	0.10	1.00	Tier					
Schweine	Vormast und Aufzucht 25- 60 kg	0.15		Tier					
	Vor-, Endmast und Aufzucht 25-110 kg	0.20		Tier					
	Endmast und Aufzucht 60-110 kg	0.25		Tier					
	Jungsauen	0.25		Tier					
	Galtsauen, tragende Sauen	0.30		Tier					
	Säugende Sauen mit Ferkeln	0.35		Tier					
	Eber	0.30		Tier					
Geflügel	Hühner, Aufzucht und Mast	0.007		Tier					
	Legehennen, Elterntiere, Trutenaufzucht	0.010		Tier					
	Trutenelterniere, Trutenmast	0.015		Tier					
Mastkälber	Mastkälber bis 100 kg (bis 2,5 Monate)	0.20		Tier					
	Mastkälber über 100 kg (über 2,5 Monate)	0.25		Tier					
Kaninchen	Kaninchen	0.005		Tier					
<b>Ergebnis Formel 1</b>	<b>Total Geruchsbelastung (GB) = SummeZi*fgi</b>			<b>GB</b>	<b>1.05</b>	<b>1.05</b>	<b>2.25</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Ergebnis Formel 2</b>	<b>Normabstand (N) = 43 * ln (GB) - 40</b>			<b>m</b>	<b>19.61</b>	<b>19.61</b>	<b>19.61</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Tabelle 2 Korrekturfaktoren fk für Mindestabstand					Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5
Kriterium		Korrekturfaktor (fk)			Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)	Eingabe Korrekturfaktor (fk)
1. Geländeform					1.2	1.2	1.2		
	- relativ ebenes Terrain	1.0							
	- am Hang oder am Rand eines Hanges	1.2							
	- in einem engen Tal oder einem Talkessel	1.2							
2. Höhenlage					1.0	1.0	1.0		
	- unter 600 m ü.M.	1.0							
	- zwischen 600 - 1000 m ü.M	0.9							
	- über 1000 m ü.M.	0.8							
3. Aufstallung / Entmistung					1.0	1.0	1.0		
	- Rindvieh, Pferde, Ziegen, Schafe	1.0							
	- Offenfrontstall, Kaltstall, Freilaufstall für Schweine, Mastkälber ohne StrohfILTER	0.8							
	mit StrohfILTER	0.5							
	- Geflügel: Freilauf, Tiere oft draussen	0.8							
	- Geschloss. Stall: Schweine, Mastkälber, Geflügel	1.0							
4. Hoildüngerproduktion					0.9	0.9	0.9		
	- Vorwiegend Festmist	0.9							
	- Vorwiegend Flüssigmist								
	mit Umspühlsystem od. offenem Lagerbeh. ohne Umspühlsyst. + geschlossener Lagerbeh.	1.1							
5. Sauberkeit					1.0	1.0	1.0		
	- gut bis zufriedenstellend	1.0							
	- mangelhaft bis schlecht	1.2							
6. Fütterung					1.0	1.0	1.0		
	- Getreide, Kartoffeln, Gras, Milch usw.	1.0							
	- Schotte über 20 % der Futtermenge (in TS)	1.2							
	- Küchenabfälle über 20 % der Futtermenge (in TS)	1.3							
	- Kadaver, Schlachtabfälle	1.5							

7. Lüftung				1.2	1.2	1.2		
	- Lüftung seitlich oder über Kamin mit "Hut"							
	. keine Schutzobjekte im Nahbereich	1.0						
	. Schutzobjekte im Nahbereich (Abluftführung nicht gegen Schutzobjekte)	1.2						
	- Grossflächiger Bodennaher Luftaustritt (z.B. Biofilter, Offenfrontstall)	1.0						
	- Kaminlüftung senkrecht über Dach							
	. Kamin-H über Dach > 1.5 m, Gebäude-H > 10	0.8						
	. Kamin-H über Dach < 1.5 m, Gebäude-H < 10	1.0						
8. Geruchsreduzierung Stallabluft				1.0	1.0	1.0		
	- keine Geruchsreduzierung	1.0						
	- Biowäscher bei 80 % Wirkungsgrad	0.3						
	- Biofilter bei 90 % Wirkungsgrad	0.2						
9. Geruchsreduzierung bei der Güllelagerung				1.0	1.0	1.0		
	- Keine	1.0						
	- Güllebelüftung, Biogasanlage	0.9						
<b>Ergebnis Formel 3</b>	<b>Mindestabstand (MA) = N * fk1 * fk2 *....fk9</b>		<b>m</b>	<b>25.42</b>	<b>25.42</b>	<b>25.42</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

<b>Gebäudeabstände</b>		Stall 1	Stall 2	Stall 3	Stall 4	Stall 5
Eingabe Abstand zwischen Gebäuden						
Abstand von Stall 1 zu		0.00	37.00	63.00		
Abstand von Stall 2 zu			0.00	62.00		
Abstand von Stall 3 zu				0.00		
Abstand von Stall 4 zu					0.00	
Abstand von Stall 5 zu						0.00

<b>Gewichtete Geruchsbelastung bei mehreren Ställen</b>							
	Mindestabstand	Gewichtete Geruchsbelastung					
Beeinflussung durch Stall 1	25.42	4.58	1.94	0.00	0.00	0.00	0.00
Beeinflussung durch Stall 2	25.42	1.94	4.58	0.00	0.00	0.00	0.00
Beeinflussung durch Stall 3	25.42	1.06	1.08	4.58	FALSCH	FALSCH	
Beeinflussung durch Stall 4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Beeinflussung durch Stall 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gewichtete Geruchsbelastung pro Stall		7.57	7.60	4.58	0.00	0.00	

<b>Ergebnis Formel 4</b>	<b>Gewichteter Mindestabstand mehrerer Ställe gegenüber</b>	Wohnzone = 100 %	gemischte Zone = 70 %	Landw. Zone = 50 %
<b>Stall Nord</b>	<b>m</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>24</b>
<b>Stall Süd</b>	<b>m</b>	<b>47</b>	<b>33</b>	<b>24</b>
<b>Stall Hauptgebäude</b>	<b>m</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>13</b>

Bemerkungen:

Abstand von Abluftaustrittsöffnung bis Zonengrenze, innerhalb derselben Zone bis zur Fassade mit Wohnnutzung messen.

Ort & Datum \_\_\_\_\_

Stempel & Unterschrift \_\_\_\_\_