

EICHENBERGER BLÖCHLINGER & PARTNER
ADVOKATUR NOTARIAT MEDIATION

Einschreiben
Gemeinderat Freienwil
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

5401 Baden, 31. Juli 2015
E/md/lS

MITWIRKUNGSEINGABE

für

Herr und Frau Edi und Marianne Laube, Hälslerweg 2, 5423 Freienwil,

Mitwirkende,

betreffend

- **Teiländerung Nutzungsplanung 2014 "Bücklihof"**
- **Gestaltungsplan "Bücklihof".**

Richard Eichenberger
lic. iur., Rechtsanwalt,
Mediator

Peter Blöchlinger
Dr. iur., Rechtsanwalt

Marcel Moser
lic. iur., Fürsprecher,
Notar

Roger Huber
lic. iur., Rechtsanwalt

Anita Hug
lic. iur., Rechtsanwältin

Christoph Thurnherr
Dr. iur., Rechtsanwalt

Eveline Gloor
lic. iur., Rechtsanwältin LL.M.

Christoph Blöchlinger
Dr. iur., Rechtsanwalt

Angela Töndury
lic. iur., Rechtsanwältin

Eingetragen im Anwaltsregister,
Mitglieder des Schweizerischen
Anwaltsverbandes

EB&P

I. ANTRÄGE

1.

Die Teiländerung Nutzungsplanung 2014 "Bücklihof" sei nicht zu genehmigen.

2.

Der Gestaltungsplan "Bücklihof" sei nicht zu genehmigen.

II. FORMELLES

1.

In den Verfahren Teiländerung Nutzungsplanung 2014 "Bücklihof" und Gestaltungsplan "Bücklihof" läuft bis 31. Juli 2015 die Mitwirkung. Die Mitwirkenden halten die Frist ein.

2.

Der Unterzeichnete ist bevollmächtigt.

B e w e i s :

- Vollmacht
wird nachgereicht

III. VEREINIGUNG DER MITWIRKUNGSEINGABEN

Die beiden Verfahren sind inhaltlich derart eng miteinander verbunden, dass sich eine gemeinsame Mitwirkungseingabe aufdrängt. Rechtlich steht dieser Vereinigung nichts entgegen.

Die Mitwirkenden weisen zudem darauf hin, dass ihre Mitwirkungseingabe sehr kurz gehalten wird. Sie behalten sich vor, ihre Darlegungen im späteren Verfahren zu er-

gänzen, insbesondere im Rahmen der öffentlichen Auflage. Sie werden Einwendungen erheben, wenn Gemeinde und Bauherrschaft die Volumetrie und Ausdehnung des Pferdezentrums im Rahmen von Konzessionen nicht massiv reduzieren.

IV. MATERIELLES

Die Mitwirkenden haben gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 betreffend Teiländerung Nutzungsplanung "Bücklihof" kein Rechtsmittel eingelegt. Sie haben sich mit dem Konzept, der Volumetrie, der Ausgestaltung und dem Erscheinungsbild des geplanten Pferdesportzentrums abgefunden, obwohl sie als direkte Anstösser von dieser Einzonung und der geplanten Überbauung äusserst stark betroffen sind. Nachdem nun aber gemäss Gestaltungsplan und geplanter zweiter Teiländerung der Nutzungsplanung ein erweitertes Konzept sowie annähernd eine Verdoppelung des Bauvolumens stattfindet, setzen sie sich gegen die Pläne zur Wehr.

Was nun mehr, auch unter dem Titel "Humanmedizin", mit dem geplanten Pferdesportzentrum realisiert werden soll, sprengt das für die Gemeinde Freienwil Wünschbare. Es darf nämlich nicht ausser Acht gelassen werden, dass die geplante immissionsträchtige Institution zwar auf früherem Landwirtschaftsland, aber gleichwohl zwischen zwei Wohnbaugebieten, zwischen Reservoirweg und Bergstrasse, entstehen soll. Für die Mitwirkenden und andere Anwohner des Projektes ist dies nur schon wegen der Immissionen der Pferdehaltung nicht zumutbar.

1. Konzept

Gemäss den ursprünglichen Plänen, die zur Teiländerung der Nutzungsplanung vom 19. Juni 2013 geführt haben, war ein reines Pferdesportzentrum geplant. Konkret wurde dies in der Einladung als "Pferdekompetenzzentrum für Zucht, Veterinärmedizin, Forschung und Ausbildung" angepriesen.

Zwischenzeitlich ist das Konzept um den Bereich "Sportmedizin" erweitert worden, was sich aus dem Konzept vom 28. Oktober 2014 ergibt. Dies ist auch aus Seite 5 des Konzeptes zu schliessen, wo Räume für "Humanmedizinisches Personal" vorgesehen sind. Das ist etwas ganz anderes als das frühere Konzept, das sich auf Pferde beschränkte. Die Spezialzone Bücklihof ist gemäss § 9a BNO aber lediglich "zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre" vorgesehen, nicht für humanmedizinische Infrastruktur. Der Betrieb von Humanmedizin ist damit zonenwidrig.

2. Volumetrie der Gebäude und Grösse des Betriebs

Was geplant ist, ergibt sich aus dem Richtprojekt vom 29. Oktober 2014 von Stoos Architekten und dem Konzept vom 28. Oktober 2014. Vergleicht man den Inhalt dieser beiden Dokumente mit dem Inhalt der Dokumente, die dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2013 zugrunde gelegen haben, so stellt man einerseits eine Ausdehnung der geplanten Aktivitäten sowie gleichsam eine Verdoppelung der umbauten Kubatur fest. Insbesondere die Tatsache, dass neu Sportmedizin angeboten werden soll, ist von § 9a BNO nicht gedeckt.

Gemäss Abs. 3 dieser Bestimmung kann eine Reithalle mit einer Grundfläche von 25 m auf 45 m und einer Gebäudehöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 10 m bewilligt werden. Den First weggelassen ergibt dies eine Kubatur von 7'875 m³. Aufgrund der vorgesehenen Sondernutzungsplanung ist aber eine Halle von 63 m auf 23 m Grundfläche mit einer Höhe von 8,5 m (Sondernutzungsvorschriften § 5) geplant. Dies ergibt eine neue Kubatur von 12'316 m³, den Firstbereich nicht eingerechnet. Das ist eine Volumenerhöhung nur schon für die Reithalle von 56 %.

Eine Volumenvergrösserung soll auch in Bezug auf die Stallungen stattfinden, was sich aus einem Vergleich der Pläne aus dem Jahre 2013 mit dem neuen Gestaltungsplan vom 15. Juni 2015 ergibt.

Im Planungsbericht zur ersten Teiländerung der Nutzungsplanung vom 12. März 2013, Seite 9, wird die Behauptung aufgestellt, im Abs. 3 des neuen § 9a würden "*die Masse*

der neuen baulichen Volumen festgelegt, die am Übergang in die offene Kulturlandschaft vor allem in ihrer Höhe beschränkt sein müssen... Für die betrieblich notwendige Reithalle wird zusätzlich die maximale Grundfläche festgelegt." Die Mitwirkenden fühlen sich durch derartige Behauptungen in die Irre geführt. Wie aus den vorstehenden Ausführungen hervorgeht, werden alle früher als Maximalmasse dargestellte Volumenbegrenzungen massiv erhöht. Wegen des Gestaltungsplans gibt es also entgegen der Darstellung im erwähnten Planungsbericht keine "maximale Grundfläche" der betrieblich notwendigen Reithalle.

Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan vom 15. Juni 2015, Seite 6, haben die Stalltrakte eine Gesamtlänge von 92.8 m. Das ursprüngliche, für die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 vorgesehene Projekt betreffend Stallungen hatte eine Gesamtlänge von rund der Hälfte. Der neue, 92.8 m lange Gebäuderiegel ist auch bezüglich Einpassung etwas ganz anderes als die beiden ursprünglich geplanten Stalltrakte.

Im neuen Planungsbericht zum Gestaltungsplan vom 15. Juni 2015 wird die Reithalle neu als "Mehrzweckreithalle" definiert. Es wird eine "multifunktionale Nutzung" projiziert. Es sei "für externe und dem Netzwerk angeschlossene Institutionen... eine Vermietung möglich." Die Mehrzweckhalle soll tagsüber und auch abends vermietet werden, und auswärtige Reiter könnten mit ihren Pferden die Halle mitbenutzen. Dass dies sowohl erschliessungstechnisch als auch geruchsmässig zu erhöhten Immissionen führen wird, ist offensichtlich.

Was 2015 bewilligt werden soll, ist also etwas ganz anderes als das, was die Gemeindeversammlung am 19. Juni 2013 bewilligt hatte, indem sie die BNO teilrevidierte.

3. Massvorschriften gemäss § 9a BNO und Gestaltungsplan

Gemäss § 9a Abs. 3 BNO kann, wie bereits erwähnt, eine Reithalle mit einer Grundfläche von 25 m auf 45 m mit einer Gebäudehöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 10 m bewilligt werden. Aufgrund der am 19. Juni 2013 dem Stimmbürger zugänglichen Dokumente konnte dieser davon ausgehen, dass diese Masse das Maximum sein wür-

den, was auf dem Bücklihof realisiert werden soll. Nicht bemerkt hat der Stimmbürger aber offensichtlich, dass § 9a Abs. 3 Satz 4 dem Gemeinderat die Kompetenz einräumt, aufgrund eines Gestaltungsplanes noch grössere Volumen zu bewilligen. Nach § 21 BauG und § 8 BauV ist es zwar durchaus zulässig, dass aufgrund eines Gestaltungsplanes von den Grundmassen der kommunalen Nutzungsordnung abgewichen werden kann. Im vorliegenden Fall aber war für die Teilnehmer der Gemeindeversammlung das zulässige Maximalvolumen in § 9a Abs. 3 BNO grundsätzlich und definitiv limitiert. Mit einer Volumenerweiterung, wie das nun der Entwurf für den Gestaltungsplan vorsieht, musste er nicht rechnen.

Was hier dem Stimmbürger vorgelegt wurde, ist gesetzgeberisch – gelinde gesagt – unsorgfältig, vor allem aber täuschend.

Nebenbei sei auch die Bemerkung erlaubt, dass es angesichts der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und die gestützt darauf vom BVU am 23. Mai 2013 erlassenen Erläuterungen erstaunlich ist, dass die Gemeindeversammlung von Freienwil am 19. Juni 2013 die Zuweisung von rund einer Hektare Landwirtschaftsland in eine Bauzone beschliessen konnte und die Regierung das genehmigte.

4. Die Immissionen, Erschliessungsfragen

Pferdehaltung führt zu Geruchs- und Lärmimmissionen, ein Pferdesportzentrum, das auch noch für Sportmedizin ausgelegt ist, zu einem erheblichen Erschliessungsverkehr.

Dass Letzterer durch die Wohnquartiere geführt wird, ist offenbar unvermeidlich, angesichts der Grösse der geplanten Investition aber bedenklich.

Die Mitwirkenden grenzen mit ihrem Grundstück unmittelbar an den Bücklihof. Sie werden zweifellos von den Lärm- und Geruchsmissionen belästigt werden.

Gemäss den vorhandenen Unterlagen soll keine übermässige Immission nach FAT-Richtlinien stattfinden. Dies mindestens ergibt sich aus dem Planungsbericht vom

12. März 2013. Dasselbe ergibt sich aus dem Planungsbericht vom 12. Juni 2015, wo aufgrund eines Planes von Stoos Architekten AG festgestellt wird, dass die FAT-Richtlinien eingehalten seien. Die Mitwirkenden weisen auf die reichhaltige Judikatur des Aargauischen Verwaltungsgerichtes zur Pferdehaltung in der Nähe von Wohnbauten hin. Sie verlangen eine einlässliche Überprüfung der zu erwartenden Immissionen.

Gemäss aargauischer Gesetzgebung, § 41 ff. BauV, sind für die Erschliessung, die Dimensionierung von Erschliessungsstrassen und für die Anzahl notwendiger Parkplätze die VSS-Normen massgebend. Den Mitwirkenden stand aber in Bezug auf diese Fragen lediglich das Verkehrsgutachten für den Gestaltungsplan "Pferdezentrum Bücklihof" vom 29. Oktober 2014 des Ingenieurbüros für Verkehrsplanung IBV Hüsler AG zur Verfügung. Verfasst wurde dieses von Cyrill J. Burger. Ein Hinweis auf die VSS-Normen fehlt in diesem Gutachten. Dieses Verkehrsgutachten hat direkt Eingang gefunden in dem Planungsbericht vom 15. Juni 2015 der ARCO-Plan. Nach Art. 47 RPV hat der Planungsbericht objektiv zu sein. Er umfasst "die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde". Es sollte also vermieden werden, dass der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu einem "Parteigutachten" wird.

5. Mögliche Interessenkollisionen

Wie oben erwähnt, hat Cyrill J. Burger das Verkehrsgutachten erstellt. Cyrill J. Burger ist Eigentümer des Grundstücks.

Stoos Architekten hat das Richtprojekt vom 29. Oktober 2014 ausgefertigt. Jan Stoos ist Ortsbildberater der Gemeinde.

Das sind Fakten, die zwangsläufig die Frage nach Interessenkollisionen aufwerfen. Das ist durchaus bedenkend, geht es doch um die Einzonung und Überbauung eines Grundstückes von rund einer Hektare Ausdehnung (10'000 x CHF 500.00 = CHF 5 Mio. = Planungsmehrwert). An diesen Bedenken vermag die Tatsache nichts zu ändern, dass gemäss § 9a Abs. 6 BNO die Einzonung lediglich bedingt erfolgt ist. Diese Gesetzesklausel ist derart schwammig, dass sie von der Bauherrschaft problemlos ausgehebelt werden kann.

6. Ziele und Absichten der Mitwirkenden

Edi und Marianne Laube als unmittelbare Nachbarn des fraglichen Projektes wehren sich mit aller Entschiedenheit gegen die seit 19. Juni 2013 erfolgte Erweiterung des Konzepts des Pferdesportzentrums und gegen die bedeutend grössere Volumetrie der geplanten Bauten.

Die Formulierung des gesetzlichen Textes in § 9a BNO, die möglichen Interessenkollisionen im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Konzepts und der Pläne und die zu erwartenden Immissionen legen es nahe, dass die Mitwirkenden die kommende Entwicklung aufmerksam beobachten werden. Sie sind nicht gegen ein Pferdesportzentrum, sie sind aber gegen die Realisierung eines gegenüber früher bedeutend vergrösserten Konzepts, wo sogar Sportmedizin angeboten werden soll.

Sie bitten den Gemeinderat, den Inhalt dieser Mitwirkungseingabe in die zukünftige Planung einfliessen zu lassen.

Freundliche Grüsse

Richard Eichenberger