

Gemeinde Freienwil

## Gestaltungsplan „Bücklihof“

Situationsplan 1:500 mit Sondernutzungsvorschriften

## Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - Bücklihof

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Quelle: AGIS, Orthophoto 2013

Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - Bücklihof infolge angepasstem Konzept Pferdezentrum  
Gestaltungsplan Bücklihof gestützt auf Richtprojekt der Stoos Architekten AG vom 30. März 2016

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2. Grundlagen</b>	<b>2</b>
2.1 Eigentumsverhältnisse	2
2.2 Rechtliche Grundlagen	2
2.3 Kommunale Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO)	3
2.4 Projektspezifische Grundlagen	4
2.5 Bestandteile der Planung	4
2.6 Terminprogramm	5
<b>3. Vertiefung Konzept Pferdezentrum</b>	<b>6</b>
3.1 Konzept Pferdezentrum (vgl. Beilage A)	6
3.2 Richtprojekt (vgl. Beilage B)	7
3.3 Verkehrstechnische Grundlagen und Konzeption (vgl. Beilage C)	9
3.4 Abstände infolge Geruchsemissionen	11
<b>4. Inhalte Planungsinstrumente</b>	<b>12</b>
4.1 Festlegungen Gestaltungsplan: Situationsplan / Sondernutzungsvorschriften	12
4.2 Festlegungen Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - Bücklihof	15
<b>5. Ergebnisse der Planung</b>	<b>16</b>
5.1 Kantonale Vorprüfung	16
5.2 Mitwirkungsverfahren	16
5.3 Einwendungen zur öffentlichen Auflage ( <i>wird später eingefügt</i> )	
<b>6. Zusammenfassung und Fazit</b>	<b>17</b>
6.1 Rechtsbeständigkeit / wesentliches öffentliches Interesse	17
6.2 Verhältnismässigkeit	17
6.3 Interessenabwägung / öffentliches Interesse	18

### Beilagen

- a. Konzept Pferdezentrum vom 28. Oktober 2014, Dr. med. vet. Dominik Burger
- b. Richtprojekt vom 30. März 2016, Stoos Architekten AG
- c. Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014, IBV Hüsler AG  
ergänzt und aktualisiert 24. Mai 2016

## 1. Ausgangslage

Am 19. Juni 2013 hat die Gemeindeversammlung Freienwil die Teiländerung des Bauzonenplanes „Bücklihof“ beschlossen. Diese beinhaltet die Zuweisung einer Fläche von 1.26 ha in die Spezialzone „Bücklihof“ (bedingte Bauzone gemäss § 15a BauG). Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pferdezentrum geschaffen. Mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 25. September 2013 wurde die Teiländerung rechtskräftig.

Gestützt auf diese Planänderung und des neuen § 9a BNO besteht für die Spezialzone „Bücklihof“ eine Gestaltungsplanpflicht. Gemäss § 9a Abs. 2 BNO muss *„als Voraussetzung für die Überbauung ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.“* Gemäss zugehörigem Planungsbericht vom 12. August 2013 zur „Teiländerung Nutzungsplanung - Bücklihof“ soll im Gestaltungsplan 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) sowie der Terrainmodulierung*
- *Weitere spezifische Themen: Umgang mit Siedlungsrand, Beziehung zum Dorfkern, Einbindung Verkehrs- und Parkplatzflächen.*

Als Basis für den Gestaltungsplan „Bücklihof“ wurde durch die Stoos Architekten AG ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses geht aus dem eigens für die vorgesehene Nutzungskonzeption zusammengestellten Raumprogramm hervor, in welchem die benötigten Räume mit ihren Flächen und spezifischen Anforderungen zusammengestellt sind. Das Raumprogramm basiert auf einem adaptierten Konzept, welches die zusätzliche Möglichkeit bietet, den Faktor Mensch als Reiter und Einheit mit dem Pferd im Rahmen dessen Gesunderhaltung und Rehabilitation miteinzubeziehen, was eine noch grössere Nachhaltigkeit im Rahmen der Reiterei und Pferdegesundheit ergibt. Diese ergänzende Konzeption wurde nötig, weil seit der am 25. September 2013 rechtskräftigen Teiländerung der Nutzungsplanung eine rasante Entwicklung stattfand, welche mit der Publikation des Bücklihof-Konzepts noch beschleunigt wurde. So wurden mindestens sechs Zentren im näheren Umkreis mit ähnlichen Infrastrukturen und Möglichkeiten eröffnet. Zudem soll die geplante Halle auch für andere Pferdehalter in Freienwil zugänglich sein (ein entsprechendes Projekt auf dem Zedernhof kam nicht zu Stande). Dabei fand eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Projektabsichten statt, indem insbesondere die schwierige topografische Situation berücksichtigt werden musste, um die funktionalen und ortsbaulichen Qualitäten erfüllen zu können. Hier zeigte sich, dass nicht alle planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können. Im Speziellen haben die optimale Platzierung der Bauvolumen und die benötigten Manövriertflächen zur Folge, dass eine Vergrösserung des im Bauzonenplan dargestellten Bereiches für Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO erforderlich ist.

Aus diesen Gründen muss parallel mit der Erarbeitung des Gestaltungsplanes eine nochmalige kleine Anpassung des Bauzonenplanes und von § 9a BNO vorgenommen werden. Diese soll soweit wie möglich parallel mit dem Gestaltungsplan das öffentlich-rechtliche Verfahren durchlaufen. Damit soll insbesondere der im Bauzonenplan dargestellte Bereich gemäss § 9a Abs. 1a BNO vergrössert werden. Mit der Anpassung der

Grösse der Mehrzweckreithallen und für die übrigen Hochbauten in § 9a Abs. 3 BNO sollen die nun nötig gewordenen Masse bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

Dieser Planungsbericht gibt einen Überblick über die aktuellen Projektabsichten und fasst die relevanten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen sowie die wesentlichen Umweltbelange zusammen. Diese Unterlagen dienen als Basis für den grundeigentü-merverbindlichen Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG sowie die geringfügige Teilände-rung des Bauzonenplanes und der BNO gestützt auf § 15 BauG. Im weiteren Prozess dient der Planungsbericht als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Be-schluss des Gemeinderates (GP) bzw. der Gemeindeversammlung (NP) und der kanton-alen Genehmigung (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die anstehende Realisie-rung ist er ein wichtiges Dokument über die Hintergründe der Planung und kann im Baubewilligungsverfahren bei Auslegungsfragen herbeigezogen werden.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Eigentumsverhältnisse

Parzelle Nr.	Fläche	Grundeigentümer
119	14'452 m <sup>2</sup>	Kurt W. Burger, langjähriger Eigentümer und Landwirt; neuer Eigentümer ab 3. Sept. 2013 Cyrill J. Burger

Das Gründerteam Kurt Burger, Cyrill Burger und Dr. med. vet. Dominik Burger ist ver-wandtschaftlich eng miteinander verbunden.

### 2.2 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegenden Planungen basieren im Wesentlichen auf folgenden rechtlichen Grund-lagen:

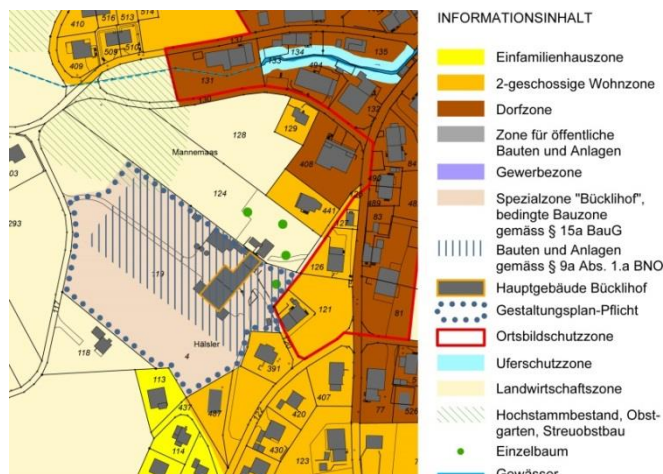
#### Übergeordnete Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 inkl. spätere Anpas-sungen
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 inkl. spätere Anpassungen
- Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Okt. 1893 (Umweltschutzgesetz, USG)
- Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV)
- Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Ge-wässer vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht, EG UWR)
- 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
- Teiländerung Bauzonenplan „Bücklihof“ vom 19. Juni 2013 / 25. September 2013

## 2.3 Kommunale Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO)



Das Planungsgebiet „Bücklihof“ liegt in der bedingten Bauzone „Spezialzone Bücklihof“. Im senkrecht schraffierten Bereich sind nur Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO zulässig.

Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan

Die Bestimmungen zur „Spezialzone Bücklihof“ finden sich § 9a BNO und lauten wie folgt:

<sup>1</sup> Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

- Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.
- Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkplätze und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.

<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.

<sup>3</sup> Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Alle übrigen Hochbauten müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Hauptgebäudes, innerhalb einer Firsthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

<sup>4</sup> Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

<sup>5</sup> Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof“ ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.

<sup>6</sup> Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

## 2.4 Projektspezifische Grundlagen

Als Basis für den vorliegenden Gestaltungsplan „Bücklihof“ und für die geringfügige Teiländerung der Nutzungsplanung „Bücklihof“ dienen folgende projektspezifischen Unterlagen:

- Pferdezentrum Bücklihof Freienwil, Sportmedizin - Zucht - Forschung - Ausbildung, Konzept vom 28. Oktober 2014, Verfasser Dr. med. vet. Dominik Burger (vgl. Abschnitt 3.1 / Beilage A)
- Pferdezentrum Bücklihof Freienwil, Richtprojekt vom 30. März 2016, Verfasser Stoos Architekten AG (vgl. Abschnitt 3.2 / Beilage B)
- Verkehrsgutachten für den Gestaltungsplan „Pferdezentrum Bücklihof“ vom 29. Oktober 2014, ergänzt und aktualisiert am 24. Mai 2016, Verfasser IBV Hüsler AG (vgl. Abschnitt 3.3 / Beilage C).

## 2.5 Bestandteile dieser Planungsvorlage

### Gestaltungsplanung (verbindlich)

- Gestaltungsplan Bücklihof, Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften

### Teilrevision Nutzungsplanung (verbindlich)

- Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - „Bücklihof“ (Massstab 1:2'500)
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung, Anpassung § 9a BNO - Bücklihof

### Gestaltungsplanung und Nutzungsplanung (orientierend)

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit folgenden Beilagen
  - Konzept Pferdezentrum vom 28. Oktober 2014, Dr. med. vet. Dominik Burger
  - Richtprojekt vom 30. März 2016, Stoos Architekten AG
  - Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014, IBV Hüsler AG ergänzt und aktualisiert am 24. Mai 2016

## 2.6 Terminprogramm

Gleichzeitig mit der Durchführung des öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplanverfahrens ist eine nochmalige kleinere Anpassung des Bauzonenplanes vorgesehen. Die beiden Verfahren sollen soweit möglich parallel durchgeführt werden. Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich folgendes voraussichtliches Terminprogramm:

<b>Verfahrensschritte</b>	<b>Bauzonenplan</b>	<b>Gestaltungsplan</b>
Eingabe Entwürfe an den Gemeinderat	Oktober 2014	Oktober 2014
Verabschiedung durch Gemeinderat	Mitte Nov. 2014	Mitte Nov. 2014
Informationsveranstaltung	Anfangs Dez. 2014	Anfangs Dez. 2014
Provisorische kantonale Vorprüfung	Dez. 2014 - Febr. 2015	Dez. 2014 - Febr. 2015
Stellungnahmen	9. April 2015	9. März 2015
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	18. Juni - 31. Juli 2015	18. Juni - 31. Juli 2015
Gespräche mit Mitwirkenden	Nov. / Dez. 2015	Nov. / Dez. 2015
Bereinigung Vorprüfung	Juni - Nov. 2015	Juni - Nov. 2015
Eingabe an den Gemeinderat	Dez. 2015	Dez. 2015
Verabschiedung durch Gemeinderat	Januar 2016	Januar 2016
Abschliessende Vorprüfung	Februar 2016	Februar 2016
Abschliessender Vorprüfungsbericht	9. Mai 2016	9. Mai 2016
Vorbereitung öffentliche Auflage	Jun 2016	Juni 2016
Öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG	Juni / Juli 2016	Juni / Juli 2016
Bereinigung allfälliger Einwendungen	August 2016	August 2016
Beschluss Gemeindeversammlung	November 2016	-
Beschluss Gemeinderat	-	Dezember 2016
Genehmigung Kanton	ca. Februar 2017	ca. Februar 2017

### 3. Vertiefung Konzept Pferdezentrum

#### 3.1 Konzept Pferdezentrum (vgl. Beilage A)

Auf dem Bücklihof soll ein einzigartiges und innovatives Kompetenzzentrum für Pferde mit den Schwerpunkten Sportmedizin, Zucht, Forschung und Ausbildung geschaffen werden, das höchsten qualitativen Ansprüchen genügt, topfunktionell und auch image-wirksam ist. Zusammenfassend lässt sich die geplante Nutzung wie folgt umschreiben:

- Im umgebauten Ökonomieteil des alten Hofgebäudes entsteht Platz für ein Diagnostik-, Therapie- und Trainingszentrum für Pferde und Reiter. Unterrichts- und Administrationsräume komplettieren diese Nutzungen. Im Bereich des alten Wohnteiles des Bücklihofes sind Wohnungen für den Betriebsleiter und das Personal untergebracht.
- Im nahestehenden, südlichen Neubau ist eine komplementäre Anlage für 30 Pferde vorgesehen. Diese beinhaltet 3 Stallungen mit je 10 Innen- und Aussenboxen (Auslauf). In jedem Gebäude ist die nötige Infrastruktur wie Futterlager, Sattelkammer usw. enthalten. Eine Mistentsorgungsanlage dient der erneuerbaren Energieproduktion.
- Im nordöstlichen Bereich dient eine 63.3 m lange und 25 m breite Mehrzweckreithalle (Innenmasse) in erster Linie der Diagnostik, Ausbildung, Forschung und Rehabilitation von Pferden. Die vorgesehenen Raummasse und eine mobile Trennwand ermöglichen eine multifunktionale Nutzung. Für externe und dem Netzwerk angeschlossene Institutionen ist eine Vermietung möglich, welche diese Bereiche fast ausschliesslich tagsüber benutzen werden. Zudem können auswärtige Reiter mit ihren Pferden die Halle mitbenutzen und sich einmieten. Diese Nutzung dürfte sich primär auf die Abende oder auf die Wochenenden konzentrieren. Diesbezügliche Details sollen in Benützungsreglementen geregelt werden.
- Auf dem restlichen Land sind Auslaufmöglichkeiten (Sandpaddocks), unterschiedlichste Grünflächen und ein öffentlich zugänglicher Weg / Lehrpfad durch die Anlage geplant. Für diesen können vielfältige Begegnungsmöglichkeiten von Mensch / Pferd geschaffen werden, die auch zu einer Bereicherung für die Bewohner von Freienwil führen.

Das Pferdezentrum soll insgesamt alle Bedürfnisse der anwenderorientierten Klinikarbeit, Forschung sowie der praktischen Lehre und Ausbildung in vernetzter Zusammenarbeit mit öffentlichen Institutionen und Privaten nachhaltig erfüllen. Vorgesehen ist eine privatrechtliche Organisation mit noch zu bestimmender Rechtsstruktur. Als Partner sollen das Schweizerische Institut für Pferdemedizin in Bern / Avenches, ALP-Haras und Universität Bern, sowie andere Universitäten und staatliche oder private Institutionen gewonnen werden.

Der Standort für das Pferdezentrum Bücklihof geht aus einem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb hervor, der nicht mehr als solcher genutzt wird und dessen Lage am Siedlungsrand sich für diese Nutzung in optimaler Weise eignet. Pferde gehören seit jeher zur bäuerlich geprägten Dorfstruktur von Freienwil. Die Pferdehaltung mit den damit verbundenen Aktivitäten prägt das Erscheinungsbild des Dorfes Freienwil 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 die Kompetenzen und die pferdespezifischen Dienstleistungen.

Das Pferdezentrum erhält im Umfeld eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes eine unverwechselbare Identität. Da eine Plattform von regionaler bis internationaler Bedeutung geschaffen werden soll, wird Freienwil zu einer bekannten Adresse für die Pferdebranche. Aus dem geplanten Nutzungskonzept dürften sich rund 1500 Stellenprozent (15 Arbeitsplätze à 100%) ergeben.



### 3.2 Richtprojekt (vgl. Beilage B)

Das Planungsgebiet Bücklihof liegt am südwestlichen Siedlungsrand. Das Areal grenzt ost- und südostseitig an zweigeschossige Wohnzonen (EF, W2). Es ist auf allen übrigen Seiten von der Landwirtschaftszone umgeben und ragt in die offene Kulturlandschaft. Das Hautgebäude des Bücklihofes ist ein ehemaliger Vielzweckbau, der aus Wohn- und Ökonomieteil besteht. Das Umfeld um den bestehenden Hof wird als Wiesland genutzt. Das Gelände fällt im westlichen Bereich nach Norden und im südöstlichen Bereich nach Nordosten ab. Der Höhenunterschied im Querschnitt Nord-Süd beträgt rund 10 m, was einem durchschnittlichen Quergefälle von rund 10.5% entspricht.



Bestehende Wohnbauten und Ökonomieteil

Bestehender Ökonomieteil

Gemäss Richtprojekt der Stoops Architekten AG wird das Volumen des bestehenden Hauptgebäudes des Bücklihofes verwendet, um die im Betriebskonzept vorgesehenen Nutzungen unterzubringen. Die klassische Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil bleibt bestehen. Die architektonische Konzeption orientiert sich stark an der bestehenden Gebäudetypologie (vgl. Ostansicht unten).



Ostansicht Richtprojekt Bücklihof



Ansicht West Mehrzweckreithalle / Stallungen

Die Mehrzweckreithalle und die Stallungen sind um den Hofraum im rückwärtigen, noch unüberbauten Bereich des Bücklihofes angeordnet. Ihre Firstlinien verlaufen parallel zu den Höhenlinien. Beide Gebäude weisen je ein Satteldach mit ca. 15° Neigung auf. Eine solche Dachform passt am besten zum dörflichen Erscheinungsbild, andere Schrägdachformen sind aber denkbar. Die Materialien dieser beiden Gebäude sollen soweit technisch möglich natürlich und erdfarbig in Erscheinung treten. Für die Fassaden sind z.B. Holz und Ziegel möglich. Die Dacheindeckungen sollen dunkel und mit ruhigen Oberflächenstrukturen versehen sein.

- Südseitig bildet das längliche Volumen der Stallungen eine L-Form mit dem Hauptgebäude. Die drei Stalltrakte sind unter einem Dach zusammengefasst, so dass ein Volumen von 92.8 m Länge, von 5.8 m Höhe an der Längsfassade und von 7.5 m Höhe an der Firstlinie entsteht. Eine Gliederung des Daches wird in der weiteren Planung unter architektonischen und ortsbaulichen Kriterien geprüft (z.B. Unterbrechung oder Höhenstaffelung).
- Nordseitig ist die Mehrzweckreithalle parallel zu den Stallungen angeordnet mit einer Länge von 63.3 m und einer Breite von 25 m (Innenmasse). Sie ist an der Längsfassade 7 m (talseitig) bzw. 4 m (bergseitig) und an der Firstlinie 10.7 m hoch.

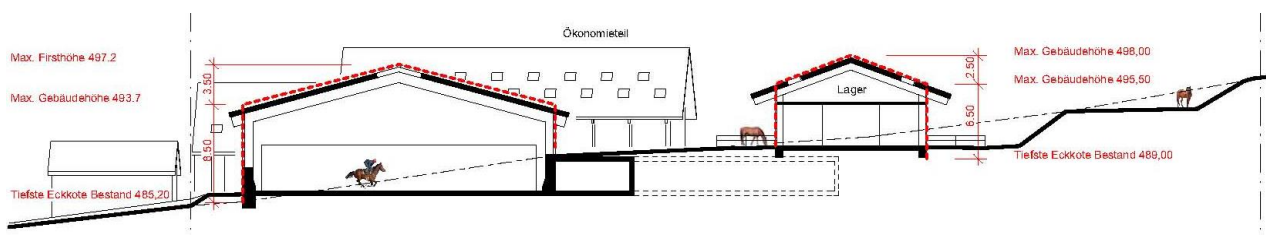
Insgesamt entsteht ein Gebäudeensemble, das trotz unterschiedlichsten Volumen mit einer sorgfältig abgestimmten architektonischen Konzeption ein zusammengehöriges

Erscheinungsbild aufweist. Die drei Gebäudekomplexe sind in konzentrierter Form angeordnet, verfügen aber auch über die nötigen Abstände untereinander, so dass dem dörflichen Umfeld und den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechend genügend Raum in den Zwischenbereichen sicher gestellt ist. Mit der konzentrierten Anordnung um den Hof (in der unteren Ebene) und um den Vorplatz (in der oberen Ebene) können die Funktionen des Pferdezentrums einwandfrei zugeordnet 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 optimale Voraussetzungen entstehen. Im übrigen muss das Pferdezentrum die aktuellen Standards der Schweizerischen Tierschutzverordnung erfüllen und soll auch eine Vorbildfunktion für moderne Pferdehaltung ausüben. Diese zusätzlichen Aspekte bedingen einen angemessenen Flächenbedarf für die Ausläufe der Pferde.



*Dachaufsicht, Richtprojekt Stoos Architekten AG*

Aus den Raumbedürfnissen entstehen sehr unterschiedliche Gebäudeflächen und lichte Höhen. Zudem müssen im Arealinnern die verkehrlichen Anforderungen an die Manövrierbarkeit und das Abstellen von Fahrzeugen berücksichtigt werden. Diese Faktoren stellen eine besondere Herausforderung dar, um die unterschiedlich grossen Volumen optimal ins relativ stark geneigte Gelände setzen zu können. Zwischen dem Hof (untere Ebene) und dem Vorplatz (obere Ebene) entsteht eine Höhendifferenz von ca. 4.0 m. Durch diese Platzierung kommen alle Firstlinien (sowohl Neubauten als auch beste Gebäude) in etwa auf die gleiche Höhe zu liegen und die Aussenanlagen können im näheren Umfeld der Gebäude zweckmässig eingebunden werden. Insgesamt werden die Höhenunterschiede grösstenteils mit natürlichen Böschungen überwunden.



*Querschnitt Richtprojekt Stoos Architekten AG*

Um die geplanten Bauten und Anlagen des künftigen Pferdezentrums kann eine grosszügige Aussenanlage mit optisch wirksamer Bepflanzung und ökologisch hohem Wert entstehen. Dies gewährleistet insbesondere am Übergang ins offene Kulturland eine sanfte Integration. Im nordwestlichen Randbereich des Pferdezentrums sind auf einer Fläche von rund 15 Aren Hochstamm-bäume (z.B. Nussbäume, Eichen, Obstbäume) vorgesehen, die als Weide genutzt werden soll. Zur ergänzenden Integration der Gebäudevolumen gegenüber der offenen Kulturlandschaft werden Hecken gepflanzt. Solche Bepflanzungen sind entlang des Reservoirweges (rund 53 m Länge) und auf der Talseite der Mehrzweckreithalle (rund 65 m Länge) vorgesehen. Im Umfeld der drei Paddocks können Gehölzgruppen und weitere Hochstamm-bäume angepflanzt werden, die eine offene parkartige Fläche bilden, durch welche der vorgesehene öffentliche Fussweg geführt werden kann. Optionen für die Beläge im Hof sind Kies oder grobkörniger Asphalt sowie stoss- und schallabsorbierende Beläge, wo Flächen von Pferden betreten werden. Die 33 m lange Rampe zwischen den beiden Aussenebenen kann für die Pferdediagnostik benutzt werden. Dieser Belag muss jedoch fest sein z.B. mit grobkörnigem Asphalt (keine Rutschgefahr). Von der Bergstrasse zum Reservoirweg soll ein durchgehender Fussweg entstehen, welcher Begegnungsmöglichkeiten für Mensch und Pferd schafft und so auch spannende Einblicke in die Arbeiten des Pferdezentrums erlaubt. In einzelnen Wegabschnitten können attraktive Aufenthalts- und Erlebnisorte geschaffen werden. Das künftige Pferdezentrum lässt sich so insgesamt sehr gut in die dörflich geprägte Situation integrieren.

### 3.3 Verkehrstechnische Grundlagen und Konzeption (vgl. Beilage C)

Vom Bücklihof liegen das Dorfzentrum und die Bushaltestelle in einer Entfernung von rund 400 m bis 500 m. Diese Orte sind somit zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. In der heutigen Situation können die Wohn- und Ökonomiebauten des Bücklihofes über die Bergstrasse erreicht werden, von wo der Anschluss für den motorisierten Individualverkehr ans übergeordnete Strassennetz (Badenerstrasse K427) möglich ist. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht via Weiherstrasse und Reservoirweg, welche aus der landwirtschaftlichen Nutzung hervorgeht und seit jeher besteht.



*Obere Zu- und Wegfahrt von der Bergstrasse*

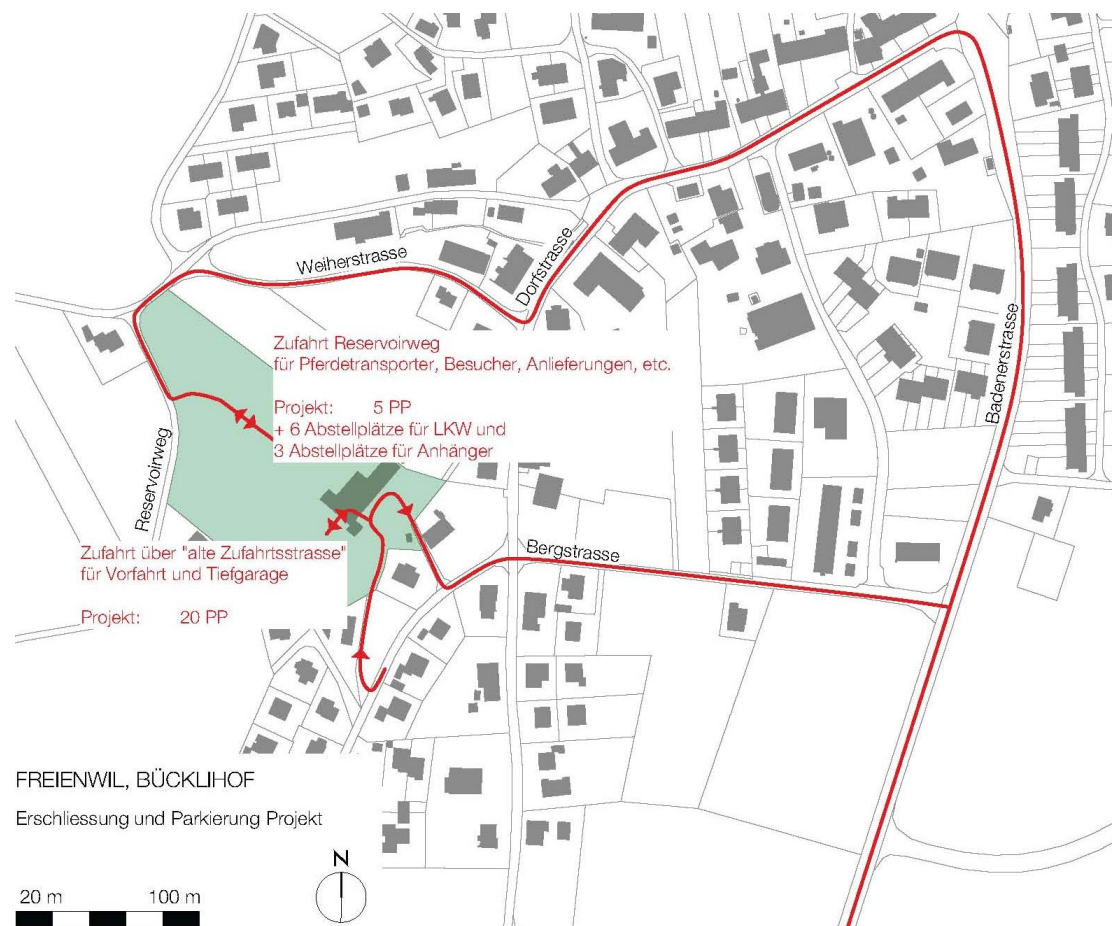


*Rückwärtige Zu- und Wegfahrt Reservoirweg*

Im Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG wird die verkehrliche Erschliessung von und zum Pferdezentrum wie auch die Manövrierbarkeit und Parkierung im Arealinnern aufgezeigt. Neben der Zu- und Wegfahrt für Personenwagen muss die Befahrbarkeit für Pferdetransporter und Anlieferungsfahrzeuge gewährleistet sein. Ausgehend von der betrieblichen Konzeption wurden eine Parkplatz- und Fahrtenberechnung erstellt. Daraus ergibt sich ein Parkfelderbedarf von 15 Personenwagen für Mitarbeiter und von 24 für Kunden / Besucher (inkl. Kursteilnehmer). Infolge möglicher Doppelnutzungen reduziert sich der effektive Bedarf auf 25 permanent bereit zu stellende Parkfelder für Personenwagen. Für den Betrieb wurden 9 Parkplätze für Lastwagen und Anhänger berech-

net. Diese setzen sich aus Parkplätzen für kleine Lastwagen (3), grosse Lastwagen (3, wovon 1 für Anlieferung) und Anhängerabstellplätzen (3) zusammen. Die Zu- und Wegfahrten zum Bücklihof werden wie folgt ausgewiesen:

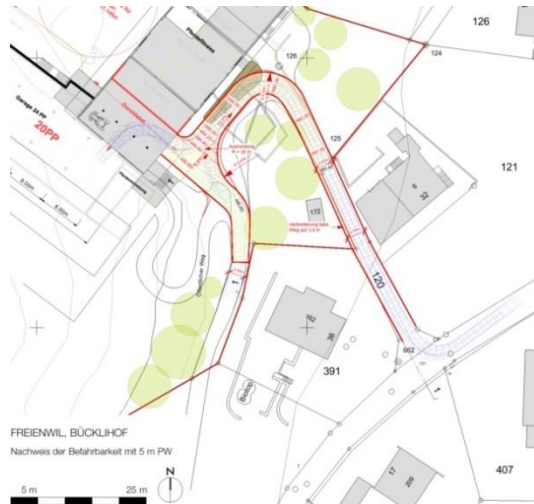
- Die Erschliessung für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher / Kunden des Pferdezentums erfolgt via Bergstrasse über zwei bestehende Zufahrten zum Bücklihof. Das errechnete Verkehrsaufkommen aus den insgesamt 25 Parkfeldern führt in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu insgesamt ca. 19 Fahrten. Pro Tag werden 95 Fahrten errechnet. Diese Fahrten sind im örtlichen Kontext gut vertretbar. Über diese Route ist auch eine Zufahrt mit einem LKW bis 10 m Länge möglich.
- Die rückwärtige Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse über das bestehende kommunale Strassennetz (Dorfstrasse, Weiherstrasse und Reservoirweg). Über diese Route müssen primär Pferde transporter und Anlieferungsfahrzeuge geführt werden. Lediglich eine sehr geringe Anzahl von 5 Parkfeldern soll für Besucher / Kunden, allenfalls temporär auch für Seminare und Kurse, genutzt werden. Die Schleppkurven dieser Route wurden auf Lastkraftwagen mit 12 m Länge untersucht. Die geringfügigen Frequenzen für den Betrieb und die Anlieferungen erfolgen ausserhalb der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden. Entsprechend vermag das bestehende Strassennetz diesen zusätzlichen Verkehr ohne weiteres aufzunehmen.



Übersicht Verkehrserschliessung, Quelle: IBV Hüsler AG

Die Zufahrt / Vorfahrt Bergstrasse kann für 5 m lange Personenwagen z.B. über ein Einbahnsystem über gelöst werden. Dazu ist eine Verbreiterung der unteren Zufahrt auf 3.5 m nötig, damit die Befahrbarkeit mit Personenwagen gewährleistet werden kann. Die benötigten Flächen können auf Grund der Eigentumsverhältnisse privatrechtlich gesichert werden. Damit ist für Personenwagen eine direkte Erschliessung mit guter Auffindbarkeit gewährleistet, welche für die 20 Parkfelder in der Sammelgarage genutzt werden (15 Parkfelder für Bewohner / Mitarbeiter, 5 Parkfelder für Besucher). Die Zu- und Weg-

fahrt zur unterirdischen Sammelgarage liegt im Gebäudeinnern des südlichen Teils des Ökonomiegebäudes. Lastwagen bis 10 m Länge müssen in beiden Richtungen die obere Zufahrt benutzen. Diese haben die Möglichkeit, die Durchfahrt im Ökonomieteil in den rückwärtigen Hof und weiter nach Westen über die Rampe in Richtung Reservoirweg zu nutzen. Für die betrieblich nötigen Zufahrten über den Reservoirweg ist zwischen der Mehrzweckreithalle und den Stallungen eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die ein Wenden für 12 m lange Lastwagen ermöglicht. Bis zu drei Pferdetransporter können vorübergehend entlang der Rampe bei der Mehrzweckreithalle abgestellt werden. Für Pferdeanhänger sind jeweils vor den Stallungen Plätze vorgesehen.



Zu- und Wegfahrt Bergstrasse, Einbahn



Zu- und Wegfahrt vom Reservoirweg

### 3.4 Abstände infolge Geruchsemissionen

Für die Abstandsberechnung infolge der Geruchsemissionen wurde von 30 Pferden ausgegangen. Für Gross-Pferde wird ein Korrekturfaktor von 0.7 angewendet, was für die Geruchsberechnung 21 Grossvieheinheiten ergibt.



Übersicht Abstände Geruchsemissionen, Darstellung: Arcoplan

Die Tierhaltungsanlage mit drei Stallungen kann auf Grund der Ausläufe im Aussenbereich als ein Stall beurteilt werden. Gegenüber der Wohnzone muss somit ein Mindestabstand von 21 m bis zur Zonengrenze eingehalten werden. Gegenüber der Landwirtschaftszone muss der ermittelte Abstand von 11 m nicht bis zur Zonengrenze, des nächstgelegenen, betriebsfremden Wohnhauses eingehalten werden. Daraus ergeben sich die in der vorgängigen Skizze dargestellten Abstände.

#### 4. Inhalte der Planungsinstrumente

##### 4.1 Festlegungen Gestaltungsplan: Situationsplan / Sondernutzungsvorschriften

###### Grundsätzliches

Gestützt auf die vertieft erarbeiteten Grundlagen zum Konzept Pferdezentrum legt der Gestaltungsplan für das gesamte Areal die Lage und die Höhe der Bauten, die gestalterischen Anforderungen, die Erschliessung und Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung verbindlich fest. Ebenso werden die Umweltbelange ökologischer Ausgleich, Dachwasser, Energie und Geruchsimmissionen mit einbezogen.

Der Gestaltungsplan stützt sich auf das Richtprojekt und das Verkehrsgutachten ab. Das Richtprojekt der Stoos Architekten AG vom 30. März 2016 ist für die weitere Projektierung hinsichtlich der geforderten Qualitäten wegleitend. Der Gestaltungsplan wird aber so ausgelegt, dass auch ähnliche Lösungen realisierbar sind. Der Gestaltungsplan gewährleistet, dass

- einerseits die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV sicher gestellt werden können und
- andererseits den Bauherren in der späteren Projektierung die nötigen Handlungsspielräume offen bleiben.

###### Zu den Inhalten im Einzelnen

Die **allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen** sind in den §§ 1, 2, 3 SNV (Zweck, Perimeter und Bestandteile, Verhältnis zum übergeordneten Recht) sowie in § 16 SNV (Inkrafttreten) enthalten:

- In § 1 SNV ist der Zweck auf die vorgesehene Nutzung als Pferdezentrum ausgerichtet, weil es sich gemäss § 9a BNO um eine bedingte Bauzone (§ 15a BauG) handelt.
- In § 2 SNV wird auf die Beilagen zu diesem Planungsbericht hingewiesen. Von diesen ist das Richtprojekt der Stoos Architekten AG die zentrale Grundlage, worauf sich der Qualitätsstandard in § 15 SNV abstützt.

Die **Baufelder für Hochbauten** sind in § 4 SNV definiert und im Situationsplan 1:500 ausgeschieden. Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Gebäude, wobei als Ausnahme § 6 SNV erwähnt ist, um darüber hinaus Sammelgaragen und weitere Nebennutzungen zu ermöglichen. Der Begriff Gebäude lehnt sich an die Ziffer 2.1 gemäss BauV, Anhang 1. In jedem Baufeld A, B und C werden zudem die aus dem Richtprojekt hervorgegangenen Dachformen und -neigungen sowie die wesentlichen ortsbaulichen und architektonischen Vorgaben festgelegt. Die Begrenzungen der Baufelder und die einzelnen Festlegungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Das Baufeld A - aufgeteilt in A1 und A2, um unterschiedliche Höhen definieren zu können - umfasst den ehemaligen Vielzweckbau. Dessen Stellung, Ausrichtung und typologische Merkmale müssen weiterhin erkennbar bleiben. Typologische Merkmale sind z.B. die Aufteilung in Wohn- und Ökonomieteil, die Fassadengestaltung

(Lochfassade Wohnteil, Holzschalung oder Ziegel Ökonomieteil) und die Dachlandschaft (ruhig, geschlossen, dunkler Farbton). Entsprechend wird das Baufeld relativ eng um das bestehende Gebäude gezogen, so dass in der Anordnung nur wenig Handlungsspielraum bleibt. Die Planungsabsicht wird durch die Vorgabe der Dachform (Satteldach) und das eingegrenzte Spektrum der Dachneigung (30° bis 40°) unterstützt. Die Belichtung über die Dachflächen soll gemäss Richtprojekt mit einer gleichmässigen Perforation erfolgen (z.B. Dachflächenfenster max. 140 x 114 cm, die gleichmässig über die ganze Fläche verstreut sind und die eine Gesamtfläche von höchstens 75 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen).

- Das Baufeld B ist primär für eine Mehrzweckreithalle und den dafür erforderlichen Räumen vorgesehen. Parallel dazu werden in der BNO die mögliche Gebäudefläche von 25 m x 45 m auf 27.5 m x 65 m sowie die Gebäude- und Firsthöhen angepasst, damit die neue Masse bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können. Die Grösse des Baufeldes lässt einen Handlungsspielraum in Richtung Südosten von 2 m und in Richtung Südwesten von 4 m zu. Damit sich das Volumen ins Gelände und die dörfliche Struktur einpasst, muss die Dachfläche eine Neigung von minimal 10% und einen parallel zu den Höhenlinien verlaufenden First aufweisen. Die Dachform wird im Übrigen offen gelassen. Das Richtprojekt sieht ein Satteldach vor, denkbar sind allenfalls auch Pultdächer oder Schrägdächer mit ungleichmässigen Neigungen. Die Belichtung über die Dachflächen soll gemäss Richtprojekt mit einem durchlaufenden Firstoberlicht (mit einer Breite beidseits des Firstes von je 2 m) erfolgen mit einer Gesamtfläche von höchstens 260 m<sup>2</sup>.
- Im Baufeld C werden die Gebäude ebenfalls parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet. Parallel dazu werden in der BNO die mögliche Firsthöhe von 7 m auf 9 m angepasst, damit das neue Mass bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden kann. Der Abstand zwischen den Baufeldern B und C beträgt 13.4 m, jedoch dürften die Mehrzweckreithalle und die Stallungen infolge der verkehrstechnischen Anforderungen kaum so nahe aneinander gelegt werden können. In der flächigen Ausdehnung wird innerhalb des Baufeldes C gegenüber dem Richtprojekt auf alle Seiten ein Handlungsspielraum von 2 m bis 3 m gewährt, um die Gebäudefläche im Hinblick auf das Baugesuch allenfalls noch optimierter einpassen zu können. Die Belichtung über die Dachflächen soll gemäss Richtprojekt mit einer gleichmässigen Perforation erfolgen (z.B. Dachflächenfenster von max. 118 x 94 cm, die gleichmässig über die ganze Fläche verstreut sind und die eine Gesamtfläche von höchstens 52 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen). Auf die Option, bei Bedarf im Baufeld C ein Wohnhaus für den Betriebsleiter zu realisieren, wird verzichtet.

Im Rahmen des Baugesuches sind die folgenden Details in der gestalterischen Anforderung zu berücksichtigen:

- 1 Lichtöffnungen liegen in der Ebene der Ziegel wie z.B. Glasziegel (keine erhöhten Elemente wie Rahmen, Kasten von Verdunklungs- und Sonnenschutzelementen sowie keine Randabschlüsse z.B. Bleilappen / Bleche, wie dies z.B. bei Veluxfenstern vorkommt).
- 2 Die Konstruktionsdetails werden im Massstab 1:5 und die Flächenwirkung im Massstab 1: 100 präzise mit der Baueingabe aufgezeigt, ev. auch Muster 1:1.
- 3 Es wird am Bau eine Bemusterung vorgenommen mit min. 3 Fensterelementen.

**Höhenmasse:** In § 5 SNV werden die unterschiedlichen Gebäude- und Firsthöhen für die Baufelder festgelegt, welche sich auf das Richtprojekt abstützen. Auf Grund der grossen Gebäudeflächen und dem unregelmässigen Verlauf des Geländes enthalten die festgelegten Höhen einen Handlungsspielraum in der Grössenordnung von 0.5 m bis maximal 1 m. Mit der parallel geplanten Teiländerung der BNO ergeben sich keine Abweichungen von der Regelbauweise mehr. Die Höhen lassen sich wie folgt herleiten:

- Baufeld A: Die geplanten Gebäude- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand des bereits vorhandenen Hauptgebäudes.

- Baufeld B: BNO angepasste Gebäudehöhe 7 m auf 8.5 m und angepasste Firsthöhe von 10 m auf 12 m; gemäss § 5 SNV Gebäudehöhe 8.5 m / Firsthöhe 12 m.
- Baufeld C: Firsthöhe 9 m in BNO wie auch in § 5 SNV; Die Gebäudehöhe wird auf 6.5 m festgelegt, um eine Treppe vom Erdgeschossniveau ins Zwischengeschoss an die Aussenwand legen zu können. Damit bleibt eine genügende lichte Höhe von 2.3 m über der Treppe bzw. unter der Dachschräge übrig: Herleitung; Geschosshöhe 3.5 m / Zwischendecke und Dach je 0.35 m / neu verbleibende minimal lichte Höhe von 2.3 m gemäss BNO.

**Baubereich Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen:** Dieser in § 6 SNV definierte Bereich ermöglicht, Parkfelder und weitere Nebenräume in unterirdischen bzw. erdüberdeckten Bereichen bis maximal 2 m über dem gewachsenen Terrain anzuordnen.

**Erschliessung und Parkierung:** Die Erschliessung muss über die bestehenden, im Situationsplan 1:500 bezeichneten Zu- und Wegfahrten erfolgen (§ 7 Abs. 1 SNV). Gestützt auf das Verkehrsgutachten erfolgt die primäre Erschliessung für die Parkierung und Besucher sowie für kleinere Lieferwagen über die beiden Anschlüsse von der Bergstrasse. Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsflächen können privatrechtlich sicher gestellt werden. Die im Situationsplan 1:500 bezeichnete Durchfahrtsoption (§ 7 Abs. 2 SNV) ermöglicht, die arealinternen Betriebsflächen im rückwärtigen Bereich und den Vorplatz für die Anlieferung zu verbinden. Die Durchfahrtsoption kann auch als Ein- und Ausfahrt zur Sammelgarage von der Bergstrasse genutzt werden. Der Reservoirweg darf zusätzlich nur für Materiallieferungen, Pferdetransporter und Besucherparkplätze benutzt werden (§ 7 Abs. 3 SNV). Die Pflichtparkfelder müssen im Vorplatz- / Vorgartenbereich (maximal 5 oberirdische Parkfelder) oder innerhalb des Baubereiches Sammelgarage / erdüberdeckte Nutzungen angeordnet werden. Zusätzliche 5 oberirdische, aber nur temporär nutzbare Parkfelder für Besucher sowie für Pferdetransporter und Anhänger sind auf den arealinternen Betriebsflächen zulässig (§ 7 Abs. 4 SNV). Die temporär nutzbaren Parkfelder sind vor allem für grössere Anlässe gedacht. Im Verkehrsbericht wurden dafür 34 Tage für Tagungen / Kurse angenommen. Die Lage des öffentlichen Fussweges wird im Bauprojekt rechtlich festgelegt. Es muss eine Mindestbreite von 1 m eingehalten werden (§ 7 Abs. 5 SNV). Die erforderlichen Velo- und Mo-faabstellplätze innerhalb der Gebäude oder unter Vordächern anzuordnen (§ 7 Abs. 6 SNV).

**Arealinterne Umgebungsflächen:** Gestützt auf das Richtprojekt werden in §§ 8 bis 10 SNV und im Situationsplan 1:500 drei Aussenbereiche ausgeschieden:

- Der **Vorplatz- / Vorgartenbereich** ist im Sinne der Umgebungstypologie im Dorfteil zu gestalten. Es ist eine zurückhaltende Möblierung und Bepflanzung anzustreben. Vorgärten sind mit niedrigen Sockelmauern einzufassen. (§ 8 SNV).
- Die **arealinternen Betriebsflächen / Plätze** befinden sich um die Baufelder B und C. Sie sind als überwiegend offene, grosszügig und gegliederte Fläche auszugestalten. Die Betriebsflächen können als befestigte, sollen aber soweit möglich als sickerfähige Flächen gestaltet werden, wobei für den Aufenthalt und für Begegnungen auch eine angemessene Ausstattung erwünscht ist (§ 9 SNV).
- Die **Aussenanlagen Pferdezentrum** sind in erster Linie für die Sandplätze (Paddock) als temporär zugängliche Auslauflächen) bestimmt. Diese Nutzungen sind auf wenige Stunden pro Tag tagsüber beschränkt. Als Bepflanzungselemente sind einheimische Bäume (min. 50 % Hochstammobstbäume) und Sträucher als Solitär und Gruppen zu pflanzen. Die befestigten Flächen haben sich auf die Sandplätze (Paddock) und Wegverbindungen zu beschränken (§ 10 SNV).

**Ökologischer Ausgleich:** Die im Situationsplan 1:500 ausgeschiedenen Flächen dienen einem angemessenen ökologischen Ausgleich: Hochstammbestand (z.B. Nussbäume, Eichen, Obstbäume) mit mindestens 12 Bäumen, Hecken mit standortheimi-



schen Bäumen und Sträucher (§ 11 SNV). Für die geplante Hecke an der nordöstlichen Parzellengrenze ist wenig Platz vorhanden. Eine Hecke dient hier primär zur optischen Eingliederung der Bauten. Für alle übrigen Hecken kann die Qualitätsstufe II realisiert werden: 2 m breit plus Krautsaum von 3 m bis 6 m.

**Rückhaltung und Nutzung Dachwasser:** Gemäss § 12 SNV ist das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anfallende Dachwasser zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu nutzen.

§ 13 SNV verlangt ein **Energiekonzept** bei Einreichung des Baugesuchs. Dabei ist der Heizwärmebedarf sowie der Bedarf für Warmwasser vollständig mit erneuerbaren Energien zu decken.

In § 14 SNV werden die Mindestabstände für **Geruchsimmission** definiert, welche auf 30 Pferde (21 Grossvieheinheiten) ausgelegt sind. Zudem wird die ungefähre Lage der Mistsammlung im Situationsplan 1:500 bezeichnet und im Abs. 2 eine unterirdische Anordnung verlangt mit der Möglichkeiten, dass eine Mistverbrennung zur Energiegewinnung realisiert werden kann, wenn dies umweltrechtlich zulässig ist.

**Qualitative Anforderungen:** Um die nötigen Qualitäten gemäss § 21 Abs. 2 BauG / § 8 Abs. 3 BauV zu erreichen, werden in den Sondernutzungsvorschriften verschiedene Massnahmen festgeschrieben:

- Sorgfältige Gestaltung der Bauten, innerhalb der einzelnen Baubereiche A, B und C; Dabei ist insbesondere auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen und -anlagen zu achten. Infolge der grossflächigen Gebäude und der Lage am Siedlungsrand ist der Übergang ins Kulturland sanft zu gestalten. Die grossen Gebäudeflächen verlangen nach besonderen Lösungen für die optimierte Belichtung, weshalb gut auf die Dachform und die Nutzung abgestimmte Dachdurchbrüche mit den in § 4 SNV definierten Massvorgaben zugelassen werden sollen. Solardächer dürfen keine Rahmenwirkung aufweisen und Fenstermodule sind annähernd flächig zu integrieren. (§ 15 Abs. 1 SNV).
- Das Richtprojekt wird in § 15 Abs. 3 SNV als Massstab verankert, aus dem sich die gestalterischen Qualitäten ergeben. Diese sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.
- Für die Beurteilung der qualitativen Anforderungen und zur Überprüfung von Ziel und Zweck des Gestaltungsplan holt der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten ein (§ 15 Abs. 4 SNV).
- Für die Umgebungsgestaltung der gesamten Anlage ist ein qualifizierter Landschaftsarchitekt beizuziehen, der auch die Ausführung überwacht (§ 15 Abs. 5 SNV).

#### 4.2 Festlegungen Teiländerung Nutzungsplanung 2016 - Bücklihof

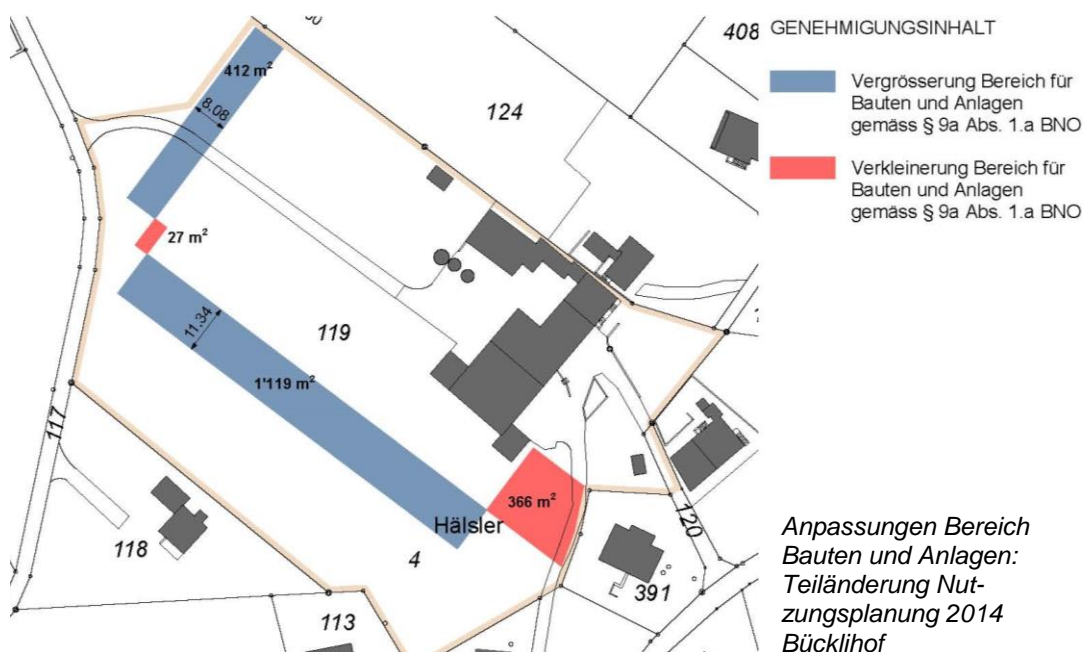
Am 25. September 2013 wurde die Teiländerung Nutzungsplanung „Bücklihof“ mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig. Damit wurde ein erster Schritt der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um das geplante Pferdezentrum auf dem Bücklihof realisieren zu können.

Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet, welches die örtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt und auch die verlangten funktionalen und ortsbaulichen Qualitäten aufweist. Das Richtprojekt basiert auf dem Nutzungs- und Betriebskonzept sowie dem konkretisierten Raumprogramm und bezieht die schwierigen topografischen Verhältnisse mit ein. Zudem müssen die verkehrstechnischen Anforderungen im Arealinnern erfüllt sein, was im Verkehrsgutachten ausgewiesen ist.

In der vertieften Auseinandersetzung mit den Projektabsichten zeigte sich schliesslich, dass nicht alle planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können. Insbeson-

dere hat eine überzeugende Situierung der Bauvolumen zur Folge, dass eine Vergrößerung des im Bauzonenplan dargestellten Bereiches für Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO nötig ist. Als Kompensation ist an zwei Stellen eine Reduktion möglich. Die drei Gebäudekomplexe sind zwar in möglichst konzentrierter Form anzuordnen, müssen aber auch über die nötigen Abstände untereinander verfügen, so dass dem dörflichen Umfeld und den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechend genügend Raum in den Zwischenbereichen sichergestellt ist.

Müssten alle Gebäude innerhalb des rechtsgültig ausgeschiedenen Bereiches gemäss § 9a Abs. 1a BNO angeordnet werden, so hätte dies zu enge Gebäudeabstände zur Folge und in den Zwischenräumen würden ungenügende Manövrierrflächen entstehen. Deshalb umfasst die Teiländerung des Bauzonenplanes die Erweiterung eines Streifens von ca. 8 m auf der nordwestlichen und von ca. 11 m auf der südwestlichen Seite für die überlagerte Zone für Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO.



Mit der soweit wie möglich parallelen Durchführung des Gestaltungsplan- und des Nutzungsplanungsverfahrens (vgl. Abschnitt 2.6) bietet sich die Gewähr, dass die geringfügige Ausdehnung des schraffierten Bereiches innerhalb der Spezialzone Bücklihof betrieblich genügend belegt ist und gleichzeitig die Erfüllung aller geforderten Qualitäten und funktionalen Rahmenbedingungen möglich ist.

Die geltende BNO-Bestimmung (§ 9a BNO) bleibt bestehen mit Ausnahme folgenden Anpassungen der Grösse der Reithalle und der Stallungen:

- Anstelle „Grundfläche von 25 m auf 45 m“ neu „Gebäudefläche von 27.5 m auf 65 m“
- Anpassung Gebäudehöhe von 7 m auf 8.5 m und Firsthöhe von 10 m auf 12 m
- Anpassung der Firsthöhe für die übrigen Hochbauten von 7 m auf 9 m.
- Streichung „Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können.“

Damit können die neuen Masse bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Mit dieser Anpassung wird auch ein absolute Begrenzung der in wesentlichen Teilen zu realisierenden Anlage bis ins Jahr 2020 nötig. Mit dem Gestaltungsplan werden die vorgegebene Nutzungsverteilung und das Erschliessungsregime gesichert, gleichzeitig aber auch die qualitativen Anforderungen der Bauten und der Umgebung präzisiert. Die im Gestaltungsplan festgelegten Masse weichen somit nicht mehr von der Grundnutzungsordnung ab.

## **5. Ergebnisse der Planung**

### **5.1 Kantonale Vorprüfung**

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat am 9. März 2015 zum Gestaltungsplan (BVU.RO.15.16-1) und am 9. April 2015 zur Teiländerung der Nutzungsplanung (BVU.RO.15.17-1) je eine fachliche Stellungnahme abgegeben (vgl. BVURO.13.98-1). Die Ergebnisse dazu sind in den Tabellen vom 11. Januar 2016 zusammengefasst.

Mit den abschliessenden Vorprüfungsberichten vom 9. Mai 2016 wurde die Freigabe für die öffentliche Auflage erteilt.

### **5.2 Mitwirkungsverfahren**

Während dieser Frist vom 18. Juni 2015 bis 31. Juli 2015 wurden vier Eingaben eingereicht, aus denen verschiedene Anträge entnommen werden konnten. In der „Beantwortung der Mitwirkungseingaben“ vom 11. Januar 2016 sind die Anträge und Begründungen der Mitwirkenden im Detail zusammengestellt sowie die zugehörigen Erwägungen und Antworten ausführlich formuliert.

## **6. Zusammenfassung und Fazit**

### **6.1 Rechtsbeständigkeit / wesentlich geänderte Verhältnisse**

Seit der ersten, bewilligten Konzeptversion hat eine rasante Umfeldentwicklung stattgefunden, welche mit der Publikation des ursprünglichen Bücklihof-Konzepts noch beschleunigt wurde. So wurden mindestens sechs Zentren im näheren Umkreis mit ähnlichen Infrastrukturen und Möglichkeiten eröffnet. Die Gesuchsteller sind deshalb betriebswirtschaftlich gezwungen, eine Adaptation des Konzeptes vorzunehmen. Mit der ergänzenden Entwicklung des Konzeptes besteht neu die zusätzliche Möglichkeit, den Faktor Mensch als Reiter und Einheit mit dem Pferd im Rahmen dessen Gesunderhaltung und Rehabilitation miteinzubeziehen, was eine noch grössere Nachhaltigkeit im Rahmen der Reiterei und Pferdegesundheit ergibt. Das Studium der Interaktionen zwischen Pferd und Reiter erlaubt einen von der Pferdebranche sehr benötigten innovativen, ganzheitlichen und praxisorientierten Forschungszweig des Kompetenzzentrums.

Insgesamt hat die Gebäudegrundfläche gegenüber dem Konzept von 2013 um ca. 21% zugenommen (vgl. Skizze Stoos Architekten vom 19.08.2015, Gebäudegrundfläche 2013 / 2015), obwohl eine Reduktion der Pferde von 35 auf 30 Plätze stattfand. Die Zunahme der Gebäudegrundfläche hat einerseits mit der Adaption des Konzeptes zu tun. Andererseits wurden in den ersten Konzeptskizzen 2011 die anspruchsvolle Topographie und die Anforderungen an die Nebenräume in den Ställen unterschätzt. In der Konkretisierung des Raumprogrammes mit allen nötigen Haupt- und Nebenräumen sowie den optimalen Abständen unter den Gebäuden zeigte sich, dass ein zusätzlicher Streifen des Bereiches „Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO“ innerhalb der Spezialzone Bücklihof benötigt wird.

Weiter ist das Interesse der Reiterschaft in der Gemeinde sehr gross, die Mehrzweckhalle mitzubenutzen. Deshalb soll die geplante Halle auch für andere Pferdehalter in Freienwil zugänglich und so eine Mehrfachnutzung möglich sein (ein entsprechendes Projekt auf dem Zedernhof kam nicht zu Stande). Dies führte dazu, dass einzelne Bauten grösser wurden (Mehrzweckreithalle, Ställe). Zudem mussten die Abstände zwi-

schen den Bauten vergrössert werden, um die Verbindungen der verschiedenen Ebenen untereinander zu gewährleisten und doch den hohen ortsbaulichen Ansprüchen gerecht zu werden.

Das Gebäudevolumen der Mehrzweckreithalle hat um 46% zugenommen (vgl. Skizze Stoos Architekten, Volumen Entwürfe 2011 / 2015). Mit Ausnahme folgender Anpassung kann § 9a BNO beibehalten werden:

- Anstelle „Grundfläche von 25 m auf 45 m“ neu „Gebäudefläche von 27.5 m auf 65 m“
  - Anpassung Gebäudehöhe von 7 m auf 8.5 m und Firsthöhe von 10 m auf 12 m
- Damit müssen die neuen Masse bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können.

## 6.2 Verhältnismässigkeit

Es handelt sich um eine im Kontext der gesamten Nutzungsplanung geringfügige Anpassung. Dies liegt vollumfänglich innerhalb der Bauzone.

Die Überprüfung der nun geplanten Volumen und die fachliche Auseinandersetzung haben ergeben, dass sich die nun geplante Bauten und Anlagen mit der erforderlichen hohen Qualität in den örtlichen Kontext einpassen

## 6.3 Interessenabwägung / öffentliches Interesse

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Bücklihof werden die Voraussetzungen zur Realisierung eines gesamthaft geplanten und innovativen Pferdezentrums am Bauzonrand von Freienwil geschaffen. Gestützt auf die Vertiefung des Konzeptes für das Pferdezentrum wird eine auf die betrieblichen Anforderungen und die topographischen Verhältnisse abgestimmte äusserst sorgfältig gewählte Anordnung der Bauten und Aussenanlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen sichergestellt. Das öffentliche Interesse an der Realisierung des aktuellen Betriebskonzept ist so gross, als sich die als verhältnismässig erachteten Anpassungen ohne Weiteres rechtfertigen lassen.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung bildet die Grundlage für die Umsetzung des angepassten Richtprojektes mit einem hohen Detaillierungsgrad, dessen Qualitäten im Gestaltungsplan verbindlich gesichert werden. Die Vergrösserung des Bereichs für Bauten und Anlagen ist nötig, um im schwierigen Gelände eine optimale Stellung der Bauten und alle übrigen Anforderungen erfüllen zu können. Diese Anpassung ermöglichen eine qualitätsvolle Umsetzung der Konzeptidee, worin ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht.

Der Standort für das Pferdezentrum Bücklihof geht aus einem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb hervor, der nicht mehr als solcher genutzt wird und dessen Lage am Siedlungsrand sich für diese Nutzung in optimaler Weise eignet. Eine diesbezügliche Nachnutzung ist raumplanerisch äusserst sinnvoll.

Pferde gehören seit jeher zur bäuerlich geprägten Dorfstruktur von Freienwil. Die Pferdehaltung mit den damit verbundenen Aktivitäten prägt das Erscheinungsbild des Dorfes Freienwil wie auch der Kulturlandschaft wesentlich mit. Insofern besteht somit an der Realisierung des Pferdezentrums ein hohes öffentliches Interesse.