

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

9. Mai 2016

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.15.17-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung "Bücklihof"

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 2014 "Bücklihof" vom 30. März 2016
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 30. März 2016

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. März 2016

1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen

Am 25. September 2013 hat der Regierungsrat die Spezialzone "Bücklihof" mit Gestaltungsplanpflicht in Freienwil genehmigt. Als Basis für den Gestaltungsplan wurde unterdessen ein Richtprojekt erarbeitet. Im Rahmen der vertieften Auseinandersetzung mit den Projektabsichten und dem Raumprogramm ist festgestellt worden, dass nicht alle Vorgaben der Spezialzone "Bücklihof" eingehalten werden können und insbesondere eine Vergrösserung des im Bauzonenplan festgelegten Bereichs für Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1 BNO sowie eine Anpassung von § 9a Abs. 3 BNO bezüglich Gebäudevolumen erforderlich sind.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 29. Januar 2015 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Gesamtbeurteilung

Die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Nutzung wurde mit der vom Regierungsrat am 25. September 2013 genehmigten bedingten Spezialzone "Bücklihof" geschaffen (Bauzone). Als Basis für den parallel laufenden Gestaltungsplan wurde zwischenzeitlich durch die Stoos Architekten AG ein Richtprojekt erarbeitet, welches neben der Umsetzung des konkreten Raumprogramms insbesondere eine gute ortsbauliche und architektonische Konzeption, eine Verfeinerung der Aussen-

raumgestaltung, grundsätzliche Überlegungen bezüglich Materialisierung und Farbgebung beziehungsweise Ausstattung der Platz- und Wegflächen sowie der spezifische Umgang mit dem Siedlungsrand und der Beziehung zum Dorf zum Thema hat.

Das Richtkonzept zeigt auf, dass dafür eine Anpassung der Zonenplanung notwendig ist, insbesondere hinsichtlich der beiden Aspekte Gebäudevolumen (§ 9a Abs. 3 BNO) und Bereiche für Bauten und Anlagen gemäss Bauzonenplan. Die Gemeinde legt die Gründe und die geänderten Verhältnisse für die unter dem Gesichtspunkt der Rechtsbeständigkeit nicht unproblematische Teiländerung der Zonenplanung kurze Zeit nach Genehmigung der bedingten Spezialzone "Bücklihof" detailliert dar.

Gesamthaft und insbesondere im Zusammenhang mit dem im Gestaltungsplan dargelegten guten Gesamtergebnis sind aus kantonaler Sicht die Genehmigungsvoraussetzungen erfüllt.

2.1 Grundlagen

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

2.2 Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)

3.1 Planbeständigkeit

Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) unterscheidet mit Blick auf die Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung. Ob eine Plananpassung aufgrund geänderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Beständigkeit nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (unter anderem BGE 140 II 25, E. 3, S. 29). Nach Ablauf eines Planungshorizonts von 15 Jahren sind die Nutzungspläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans; je neuer ein Plan ist, desto mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden.

Im vorliegenden Fall erfolgte die letzte Anpassung des Nutzungsplans im Bereich Bücklihof erst vor 2,5 Jahren (RRB vom 25. September 2013). Dies lässt, gemessen am ordentlichen Planungshorizont, auf ein hohes Vertrauen an der Planbeständigkeit schliessen. Entsprechend hoch sind die Anforderungen an das geltend zu machende Interesse, Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen.

Die Gemeinde legt im Planungsbericht (insbesondere im Kapitel 6.1) die entsprechenden Gründe ausführlich dar (geänderten Verhältnisse). Inwieweit diese Begründung einer rechtlichen Überprüfung standhält, ist schwierig zu beurteilen. Es kann jedoch aus kantonaler Sicht festgehalten werden, dass nun eine äusserst seriöse und gute Gesamtplanung vorliegt, welche insbesondere der guten Einpassung der vorgesehenen Nutzung in das räumliche und ortsbauliche Gesamtbild Rechnung trägt (vgl. auch Stellungnahme zum parallel laufenden Gestaltungsplanverfahren). Zudem ist ein

nicht unwesentlicher Teil der Änderung als Konkretisierung bisher offen gelassener Spielräume zu taxieren, was durchaus im öffentlichen Interesse liegt (vgl. Neufassung von § 9a Abs. 3 BNO). Weiter ist zu vermerken, dass an der zeitlichen Befristung explizit festgehalten wird.

3.2 Materielle Beurteilung der Teiländerung

3.2.1 Abgrenzung Bauten und Anlagen

Das Richtprojekt und der darauf basierende parallel erarbeitete Gestaltungsplan zeigen bezüglich der wesentlichen Aspekte der Einpassung ein gutes Ergebnis. Der Bereich für Bauten und Anlagen wird im südöstlichen Bereich teilweise reduziert, dafür im Südosten und im Nordosten vergrössert. Die Änderungen sind gut begründet und nachvollziehbar. Damit kommen die permanent zugänglichen Ausläufe der Pferdeboxen vollständig innerhalb des neu abgesteckten Bereichs "Bauten und Anlagen" zu liegen.

3.2.2 Anpassung § 9a Abs. 3 BNO

Das Richtprojekt und der darauf basierende, parallel erarbeitete Gestaltungsplan zeigen auf, dass das geänderte Raumprogramm unter dem Aspekt der guten ortsbaulichen Einpassung nur gesichert werden kann, wenn die BNO bezüglich Gebäudefläche und Gebäude- beziehungsweise Firsthöhe angepasst und hinsichtlich der übrigen Hochbauten konkretisiert wird. Die diesbezüglichen Begründungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar.

3.2.3 Anpassung der Zeitfrist der bedingten Einzonung

2013 wurde die bedingte Einzonung genehmigt mit einer Frist von 7 Jahren (§ 9a Abs. 6 BNO). 2020 läuft diese Frist demnach ab. Zur Klärung wird dies in § 9a Abs. 6 BNO neu so absolut aufgenommen. Dies hilft der Rechtssicherheit und ist sachgerecht.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen). Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner