

***EICHENBERGER BLÖCHLINGER & PARTNER***  
***ADVOKATUR NOTARIAT MEDIATION***

**Einschreiben**  
Gemeinderat Freienwil  
Schulhausplatz 2  
5423 Freienwil

5401 Baden, 8. Juli 2016  
E/ls

**EINWENDUNGEN**

**für**

**Herrn und Frau Eduard und Marianne Laube, Hälslerweg 2, 5423 Freienwil,**

**Einwender,**

v.d. den Unterzeichneten,

**betreffend**

- **Teiländerung Nutzungsplanung 2016 "Bücklihof"**
- **Gestaltungsplan "Bücklihof".**

Richard Eichenberger  
lic. iur., Rechtsanwalt,  
Mediator

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.  
Fachanwältin SAV Strafrecht

Christoph Blöchlinger  
Dr. iur., Rechtsanwalt

Angela Töndury  
lic. iur., Rechtsanwältin

Eingetragen im Anwaltsregister,  
Mitglieder des Schweizerischen  
Anwaltsverbandes

***EB&P***

## **I. ANTRÄGE**

### **1.1.**

Die Teiländerung Nutzungsplanung 2016 "Bücklihof" sei mit Ausnahme von Antrag Ziffer 1.3. nicht zu genehmigen.

### **1.2.**

§ 9a Abs. 3 der rechtskräftigen BNO sei so abzuändern, dass die in der BNO festgelegten Gebäudevolumen auch mit dem Gestaltungsplan nicht vergrössert werden dürfen.

### **1.3.**

Die rot schraffierte Verkleinerung des Bereichs für Bauten und Anlagen sei gemäss § 9a Abs. 1a BNO zu beschliessen.

### **2.**

Der Gestaltungsplan "Bücklihof" sei nicht zu genehmigen.

**Unter Kostenfolge.**

## **II. FORMELLES**

### **1.**

Die öffentliche Auflage der beiden Nutzungsplanungen findet vom 23. Juni bis 23. Juli 2016 statt. Vorliegende Einwendungen sind fristgerecht.

### **2.**

Der Unterzeichnete ist bevollmächtigt.

- B e w e i s :**
- Vollmacht  
**bei den Akten zur Mitwirkungseingabe  
vom 31. Juli 2015**
  - Akten beizuziehen

### **III. MATERIELLE BEGRÜNDUNG DER EINWENDUNGEN**

#### **A. Vorbemerkungen**

##### **1.**

Gegenstand der beiden Planungsvorlagen ist ausschliesslich die Projektidee einer privaten Bauherrschaft für das "Pferdezentrum Bücklihof". Diese setzt sowohl eine Änderung der allgemeinen Nutzungsplanung als auch die Festlegung eines Gestaltungsplanes voraus.

Es ist zulässig, die Einwendungen gegen die allgemeine Nutzungsplanung und gegen die Gestaltungsplanung wegen der Einheit der Materie in einem Schriftsatz zu vereinen, auch wenn die Beschlussbehörde für die allgemeine Nutzungsplanung der Souverän und für die Gestaltungsplanung der Gemeinderat ist.

##### **2.**

Die Einwender hatten sich mit den Vorgaben der Bauherrschaft, die zur Nutzungsplanungsänderung vom 19. Juni / 25. September 2013 geführt hatten, abgefunden. Bereits kurze Zeit nach Rechtskraft der BNO-Revision zeigte sich aber, dass die Bauherrschaft sowohl die Volumen der geplanten Bauten als auch den Betrieb massiv aufzublähen gedenkt. Zwischenzeitlich steht fest, dass der geplante Betrieb des Pferdezentrums auch den Bereich Humanmedizin umfassen soll und die geplanten Bauvolumen um fast 100% vergrössert werden sollen.

Einen raumplanungsrechtlich relevanten oder einen anderen Nutzen würde das ange-dachte Pferdesportzentrum der Gemeinde Freienwil nicht verschaffen. Zum Zuge kä-

men ausschliesslich die rein wirtschaftlichen Partikularinteressen der Grundeigentümer des fraglichen Landwirtschaftslandes, das 2013 bedingt eingezont worden ist. Das "Renomé", das sich der Gemeinderat erhofft, führt zu keinem Mehrwert für die Gemeinde. Das geplante Pferdezentrum bringt den Einwohnern von Freienwil nur Immissionen, nämlich Lärm von Autos und Pferden und Geruchsbelästigungen durch die Pferdehaltung. Besonders betroffen wären die Einwander. Dagegen wehren sie sich mit all ihnen zur Verfügung stehenden demokratischen und rechtsstaatlichen Mitteln.

### 3.

Was den Einwander und auch anderen Einwohnern von Freienwil besonders übel aufstösst, ist die Tatsache, dass das, was der Gemeinderat in den Auflageunterlagen zur bedingten Einzonung im Jahre 2013 und anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2013 in Aussicht gestellt hat, etwas ganz anderes ist, als das, was heute in den beiden Nutzungsplanungsvorlagen vorgestellt wird. Die Einwander verweisen nur im Sinne eines Beispiels auf die Ausführungen anlässlich der Gemeindeversammlung in Traktandum 7. Die geplante Ausdehnung des Bauperimeters, die Verdoppelung der Gebäudevolumen und die Ausweitung des Geschäftsbereiches des Pferdezentums lassen den Inhalt der Begründung der damaligen Gesetzesvorlagen zur Makulatur werden. Es scheint, als stünden die Promotoren des Projekts innerhalb der Gemeinde im Solde der Bauherrschaft.

## B. Im Einzelnen

### 1. Der Grundsatz der Planbeständigkeit

Art. 21 RPG bestimmt:

*"Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.*

*Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst."*

Diese Bestimmungen verleihen der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit, ermöglichen indessen auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Je neuer der Plan ist und je einschneidender sich die

beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die rechtlichen oder tatsächlichen Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (BG 128 I Seite 190 E. 4.2 mit Hinweisen und BGE in 1A167/2002 vom 14. Januar 2003).

Der Grundsatz der Planbeständigkeit betrifft nicht nur den Grundeigentümer, der von einer Änderung der Nutzungsplanung betroffen ist, sondern auch die Nachbarn. Auch die Einwender können sich auf den Grundsatz der Planbeständigkeit berufen.

Die letzte Änderung der Nutzungsplanung in Bezug auf den Bücklihof erfolgte am 19. Juni / 25. September 2013. In der Regel werden Nutzungspläne alle 15 Jahre überarbeitet. Der Planbeständigkeit kommt zwar keine absolute Bedeutung zu. Planänderungen sind bei erheblicher Veränderung der Verhältnisse auch nach weniger als dem Planungshorizont von 15 Jahren zulässig. Im vorliegenden Fall aber will der Gemeinderat Freienwil die Planung für das Gebiet Bücklihof bereits nach etwas mehr als 2 Jahren ändern. Dem steht aber der Grundsatz der Planbeständigkeit entschieden entgegen. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit ist zu beachten, dass Nutzungspläne ihren Zweck der Schaffung einer grundeigentümergebundenen und parzellenscharfen Nutzungsordnung nur erfüllen können, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Nicht nur der direkt betroffene Grundeigentümer, sondern auch der Nachbar genießt einen gewissen Vertrauensschutz in die Beständigkeit der Nutzungsplanung. Aus diesem Grund können Nutzungspläne gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nur revidiert werden, wenn sich die Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben und eine Plananpassung notwendig erscheint.

Seit 19. Juni / 25. September 2013 haben sich die Verhältnisse nicht geändert und schon gar nicht erheblich geändert. Nur schon aus diesem Grund ist die ins Auge gefasste Änderung der Nutzungsplanung unzulässig. Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse liegt nur vor, wenn entweder die tatsächlichen oder die rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen hatten, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind.

Eine Planänderung setzt gewichtige Gründe voraus. Das Bundesgericht schützt die Auffassung nicht, dass rein wirtschaftliche Interessen einer Privatperson ein genügend erhebliches rechtliches Interesse an der Überbauung eines Areals als wesentliche Veränderung der Verhältnisse zu qualifizieren sei. So hat das Bundesgericht im Urteil IA.167/2002 vom 14. Januar 2003 das rein private Interesse an einer Vergrößerung von Pferdehaltung als genügenden Grund für die Änderung der Nutzungsplanung abgelehnt. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses für eine Nutzungsplanungsänderung ist unbedingte Voraussetzung.

Die Bauherrschaft im vorliegenden Fall macht ausschliesslich ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen als Grund zur Änderung der Nutzungsplanung geltend. Seit der letzten Planfestsetzung sollen nämlich in der Umgebung mehrere Pferdesportzentren geplant oder eröffnet worden sein, weshalb die im Jahre 2013 genehmigte Nutzungsplanung im Hinblick auf eine Erweiterung des Zwecks und Vergrößerung der Gebäudevolumina geändert werden müsse. Durch eine Ausweitung der Geschäftsbereiche und Erweiterungen baulicher Natur könne der zwischenzeitlich entstandenen Konkurrenz begegnet werden. Bereits 2013 wurde die Einzigartigkeit des Projektes hervorgerufen. Dasselbe wird in den Unterlagen zu den Nutzungsplanungsrevisionen 2016 proklamiert. Dabei waren gemäss Angaben der Bauherrschaft bereits im Jahre 2013 in der näheren Umgebung sechs ähnliche Betriebe geplant oder bereits eröffnet. Die für die Version 2016 hochstilisierte Einzigartigkeit des Pferdezentrums wird wohl innert Kürze auch dahingefallen sein. Auf jeden Fall ist die Einmaligkeit des 2013 vorgestellten Projektes "Bücklihof" mit dessen betriebswirtschaftlicher Grundlage zur Makulatur geworden.

Die Argumentation der Bauherrschaft und des Gemeinderates zur Begründung der beiden Nutzungsplanungsvorlagen hält vor dem Gesetz nicht stand.

Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht dem Vorhaben entgegen. Die Wünsche des Gemeinderates und der Bauherrschaft für eine Änderung der Nutzungsordnung sind von Art. 21 RPG nicht gedeckt.

## 2. Die Änderung des Projektes gegenüber dem Stand 19. Juni / 25. September 2013

§ 9a Abs. 1 BNO bestimmt:

*"Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume."*

Neu tritt hinzu als Schwerpunkt "Sportmedizin", so Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 13. Juni 2016, Seite 6 und Konzept vom 28. Oktober 2014, Seite 2.

### 2.1. Zonenwidrigkeit

Sportmedizin als neuer Geschäftsbereich des Bücklihofs ist weder in der rechtskräftigen noch in der zu revidierenden Zonenbestimmung vorgesehen. Die Spezialzone Bücklihof sieht keine Humanmedizin vor. Bauten und Anlagen, die der Humanmedizin dienen, sind zonenwidrig.

### 2.2. Gebäudevolumen

Die initiierte Änderung der BNO in § 9a Abs. 3 in Bezug auf die Grundfläche und Gebäudehöhe der Reithalle würde fast zu einer Verdoppelung des Gebäudevolumens führen. Nach der rechtskräftigen Bestimmung betrüge es total 7875 m<sup>3</sup>, nach geänderter Vorlage 15193.75 m<sup>3</sup>. Auch die Stallungen in Baufeld C sind von enormer Grösse und in Freienwil ohne Beispiel.

Das sind Gebäudevolumen, die der Körnigkeit des Bestehenden in Freienwil nicht entsprechen. Zwar attestiert der Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2016 dem Gestaltungsplan "Bücklihof" eine gewisse "ortsbauliche Einpassung". Zur Körnigkeit äussert er sich aber nicht. Daran, dass die geplanten Bauten die ortstypischen Dimensionen der Gebäude in Freienwil sprengen, vermag das "Fachgutachten Gestaltungsplan Bücklihof mit dem Richtprojekt, Parzelle 119" vom 4. April 2016 von Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich, nichts zu ändern. Dieses Gutachten kann nicht als objektives Fachgutachten bezeichnet werden. Es ist ein Gefälligkeitsgutachten, das der Gemein-

derat als dezidiertes Verfechter des Pferdezentrums Bücklihof in Auftrag gegeben hat. Dass das Fachgutachten zum Schluss kommt, "das vorliegende Konzept hat dieselbe Grössenordnung und nimmt damit einen vertrauten Massstab auf", ist unhaltbar. Es sei nur als Beispiel die Dimension der Mehrzweckhalle von Freienwil ausgeführt: Sie ist nicht einmal halb so lang wie die geplante Reithalle und ein Drittel so lang wie die Stallungen.

Das geplante Pferdezentrum verträgt sich nicht mit den dörflichen Strukturen von Freienwil.

**B e w e i s :** - Neutrales Gutachten  
einzuholen

### **3. Die Unsicherheit in Bezug auf die Gebäudevolumen aufgrund von Satz 5 von § 9a Abs. 3 BNO**

In § 9a Abs. 3 BNO Satz 5 ist festgelegt:

*"Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest."*

Zwar ist in der Revisionsvorlage der Satz in § 9a Abs. 3 BNO gestrichen worden, wonach "grössere Volumen... gestützt auf den Gestaltungsplan möglich" seien. Satz 5 derselben Bestimmung konstituiert aber eben doch die Möglichkeit, dass der Gemeinderat die im gleichen Abschnitt scheinbar definierten Maximalvolumina ändern kann. Zwar übernimmt der ebenfalls aufliegende Gestaltungsplan die fraglichen Volumina, doch ist der Gemeinderat frei, den Gestaltungsplan jederzeit abzuändern. Einen Gemeindeversammlungsbeschluss bräuchte es dazu nicht.

Satz 5 von § 9a Abs. 3 BNO ist deshalb auf jeden Fall ersatzlos zu streichen.



#### 4. Der Planungsbericht als "neutrale Grundlage für die Änderung der Nutzungsplanung"

Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) legt unter dem Titel "Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde" Folgendes fest:

*"1 Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.*

*2 Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen."*

Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 13. Juni 2016 wurde von arcoplan Ennetbaden verfasst.

Unter dem Titel "Zusammenfassung und Fazit" und dem Untertitel "Rechtsbeständigkeit / wesentlich geänderte Verhältnisse" kommt arcoplan Ennetbaden zum Schluss, dass die beiden Nutzungsplanungsvorlagen genehmigt werden könnten. Die Begründung dafür ist allerdings in jeder Beziehung nicht objektiv. Der Planungsbericht vom 13. Juni 2016 ist von enormer Einseitigkeit. Die Objektivität ist offensichtlich vollends verloren gegangen, wenn arcoplan auf Seite 17 zum Schluss kommt, weil "mindestens 6 Zentren im näheren Umkreis mit ähnlichen Infrastrukturen und Möglichkeiten eröffnet" worden seien, seien die Gesuchsteller deshalb betriebswirtschaftlich gezwungen gewesen, eine Adaption des Konzepts vorzunehmen. Die Voraussetzung für eine Änderung der Nutzungsplanung gemäss Art. 21 RPG seien erfüllt. Das widerspricht fundamental dem in der Praxis unangefochten festgelegten Grundsatz, wonach das rein private wirtschaftliche Interesse eines Grundeigentümers als Voraussetzung zur Änderung der Nutzungsplanung nicht genügt, vgl. dazu Waldmann / Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, RZ 18 zu Art. 21. Im Falle des Bücklihofes hat sich nach offensichtlicher Auffassung des Gemeinderates nicht die private Bauherrschaft den beste-

henden Gesetzen zu unterziehen, sondern die Raumordnung wird auf kommunaler Ebene um das Pferdezentrum Bücklihof gelegt. Legiferiert werden soll für die rein privaten Interessen der Eigentümer des Bücklihofes. Ob ein öffentliches Interesse gegeben ist oder nicht, wurde nicht einmal im Ansatz untersucht. Das widerspricht den Vorgaben von Art. 21 RPG.

### **5. Die fehlende Gesamtschau für die raumplanerischen Interessen der Gemeinde Freienwil**

Als der Bücklihof am 13. Juni / 25. September 2013 der Spezialzone Bücklihof zugewiesen wurde, galt bereits das Moratorium bezüglich Einzonungen, die das geänderte Raumplanungsgesetz festlegte. Die Einzonung war von Anfang an gesetzeswidrig; sie konnte nur in Rechtskraft erwachsen, weil die revidierten Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes noch nicht in Kraft waren, als die Gemeinde die erste Revision der BNO in Bezug auf den Bücklihof eingeleitet hatte. Die Einzonung von 1,26 ha Landwirtschaftsland in die Bauzone für dieses Projekt war auf jeden Fall raumplanungsrechtlich ein zweifelhafter Akt. Sie war nämlich im Richtplan nicht vorgesehen. Mit irgendwelchen nicht nachvollziehbaren Rechnungen konnte der Gemeinderat die Einzonung gleichwohl durch die Vorprüfung durchwinken. Darüber, was für Auswirkungen die Einzonung im Zusammenhang mit dem generellen Einzonungsverbot aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes haben wird, machte sich damals niemand Gedanken.

Es gilt aber auch heute noch das Gleiche wie damals: Mit vorliegender Einzonung hat die Gemeinde Freienwil keinen Spielraum mehr, den dringend notwendigen Bedarf für Bauland zur Ansiedlung neuer Steuerzahler andernorts zu decken. Dies ist raumplanerisch äusserst problematisch, denn es steht fest, dass Freienwil keine Reserven mehr hat, um weiteres Landwirtschaftsland einer Wohnzone zuzuweisen. Es ist voraussehbar, dass das Pferdezentrum Bücklihof das Steueraufkommen in Freienwil nicht verbessern wird. In keiner Weise ist sichergestellt, dass der Betrieb oder die Angestellten des Zentrums in Freienwil besteuert werden können. Sowohl der Planungsbericht nach Art. 47 RPV als auch die Vorprüfungsberichte vom 9. Mai 2016 schweigen sich zu diesen Themen zu Unrecht aus. Auch sind verschiedene Planungsgrundsätze, die in Art.

3 RPG festgelegt sind, nicht berücksichtigt worden. Insbesondere ist Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG nicht berücksichtigt worden, wonach Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen sind, die auch mit dem Öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Eine koordinierte, gesamtheitliche Siedlungsplanung hat nicht stattgefunden. In keiner Weise ist dem Grundsatz der kommunalen Raumentwicklung gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG nachgelebt worden. Im Planungsbericht hätte aufgezeigt werden müssen, wie die Gemeinde die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern will und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Sowohl der Planungsbericht als auch die Vorprüfungsberichte genügen den gesetzlichen Anforderungen nicht.

#### **6. Geruchsimmissionen**

Ein Vergleich der Unterlagen zu den Planungen 2013 und 2016 zeigt, dass die ganze Anlage und vor allem die Stallungen bedeutend näher an das Grundstück der Einwender gerückt worden sind. In Bezug auf die Geruchsimmissionen ist das von entscheidender Bedeutung. Aus dem Planungsbericht vom 12. März 2013, Anhang Ziff. 4.5, geht hervor, dass die Stallungen nach den Berechnungen einen Abstand von der Wohnzone von 25 bis 47 m aufweisen mussten. Obwohl die geplante Nutzung in der neuen Auflage des Projektes intensiviert wurde, sollen die Ställe neuerdings bedeutend näher zur Wohnzone gerückt werden. Es ist offensichtlich, dass damit die einschlägige Praxis des Verwaltungsgerichtes zur Tierhaltung in der Nähe von Wohnzonen verletzt wird.

#### **7. Die Immissionen durch Mehrverkehr**

Das Projekt 2013 sah einen kleinen Personalbestand vor. Dafür waren fünf Parkplätze vorgesehen. Aufgrund des Planungsberichtes 2016, Seiten 10 und 11, sieht das ganz anders aus. Vorgesehen sind 25 Parkfelder, davon in der Sammelgarage 15 für Bewohner und Mitarbeiter und fünf für Besucher. Es ist offensichtlich, dass der Motorfahrzeugverkehr zwischenzeitlich ganz andere Dimensionen erreicht hat. Leidtragende sind wiederum die Bewohner der unmittelbar an das Pferdezentrum grenzenden Lie-

enschaften. Die Einwender bestreiten vorsorglich die Richtigkeit der von der Bauherrschaft berechneten Verkehrsfrequenzen.

### **8. Die Betroffenheit der Einwender**

Die Einwender sind Eigentümer der Liegenschaft Hälslerweg 2, die unmittelbar an das für das Pferdezentrum Bücklihof eingezonte Grundstück grenzt. Sie werden von Lärm- und Geruchsimmissionen der Pferde und des Mehrverkehrs massiv betroffen sein. Ebenso wird eine Wertverminderung ihrer Liegenschaft festzustellen sein.

Pferde, Pferdehaltung und die Ausscheidungen von Pferden führen erfahrungsgemäss zu starken Geruchsimmissionen. Nach verwaltungsgerichtlichen Vorgaben sind in Bezug auf die Mindestabstände für Tierhaltung gegenüber dem Wohngebiet die FAT-Richtlinien massgebend. Der Nachweis der Zulässigkeit der beabsichtigten Abstände ist in den Planungsunterlagen nicht erbracht. Das geplante Pferdezentrum würde, wenn es denn realisiert würde, auf drei Seiten von Wohnbauten umgeben sein, am nächsten diejenigen im Süden mit der Liegenschaft der Einwender. Es sind Geruchs- und Lärmimmissionen zu erwarten, die das zulässige Mass stark überschreiten.

Aus diesem Grund fordern sie im Rahmen vorliegender Nutzungsplanungsverfahren die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowohl in materieller als auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht.

### **9. Die Interessenkollisionen und die fehlende Transparenz**

Es ist rechtstaatlich bedenklich,

- dass das Architekturbüro Stoos für die Bauherrschaft das Richtprojekt ausgearbeitet hat, gleichzeitig aber Ortsbildberater ist
- dass arcoplan Ennetbaden einen äusserst einseitigen Planungsbericht verfasst hat, der nicht auf die Interessen der Gemeinde eingeht, sondern ausschliesslich die Interessen der Bauherrschaft wahrnimmt
- dass auch das Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014 der IBV Hüsler AG offensichtlich von Cyrill J. Burger verfasst worden ist, der seinerseits Grundeigentümer und Bauherrschaft ist

- dass das Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 4. April 2016 sich auf Akten stützt, die Stoos Architekten in Zusammenarbeit mit arcoplan erarbeitet hat
- dass Marti Partner Architekten und Planer AG am 4. April 2016 ein Fachgutachten abgeliefert hat, das offensichtlich als Gefälligkeitsgutachten in Erscheinung tritt
- dass auch der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV von arcoplan vom 13. Juni 2016 keine objektive gesamtheitliche Darstellung der raumplanerischen Situation verschafft.

Zusammengefasst beantragen die Einwender die Nicht-Genehmigung der beiden Nutzungsplanungsvorlagen.

Freundliche Grüsse



Richard Eichenberger