

Gemeinde Freienwil

Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Quelle: AGIS, Orthophoto 2013

Auftraggeber

IG Bücklihof, v.d. Cyrill Burger und Dominik Burger

Auftragnehmer

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Valentin Müller, BsC FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	2
2.1	Eigentumsverhältnisse	2
2.2	Rechtliche Grundlagen	2
2.3	Kommunale Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO)	2
2.4	Projektspezifische Grundlagen	3
2.5	Bestandteile der Planungsvorlage	4
2.6	Ablauf und Terminprogramm	4
3	Konzept Pferdezentrum	5
3.1	Richtprojekt (vgl. Beilage A)	5
3.2	Verkehrstechnische Grundlagen und Konzeption (vgl. Beilage B)	7
3.3	Abstände infolge Geruchsemmissionen	10
4	Inhalte Gestaltungsplan	10
4.1	Grundsätzliches	10
4.2	Abweichungen von der Regelbauweise	11
4.3	Zu den Inhalten im Einzelnen	11
5	Ergebnisse der Planung	14
5.1	Kantonale Vorprüfung	14
5.2	Mitwirkung der Bevölkerung	14
5.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	14
5.4	Beschlussfassung / Genehmigung	14
6	Zusammenfassung und Fazit	15

Beilagen

- A. Richtprojekt vom 9. März 2017, Stoos Architekten AG
- B. Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014, IBV Hüsler AG
ergänzt und aktualisiert 24. Mai 2016 / 20. März 2017

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 diese Teiländerung rechtskräftig.

Gestützt auf die rechtskräftige Teiländerung des Bauzonenplanes 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, evtl. Volumenmodell)
- Verfeinerte Aussenraumkonzeption (Grün-, Platz- und Wegflächen) unter Einbezug der Thematik „Begegnung Mensch / Pferd / Natur“, 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.

Im Zeitraum vom Oktober 2014 und bis Oktober 2016 wurden für das Bücklihof-Areal der als Basis für die Realisierung nötige Gestaltungsplan Bücklihof und parallel dazu eine neuerliche Anpassung des Bauzonenplanes („Teiländerung Nutzungsplanung 2016“) mit einer leichten Vergrösserung des Teilbereiches „Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO“ innerhalb der Spezialzone „Bücklihof“ erarbeitet. Diese Unterlagen durchliefen das öffentlich-rechtliche Verfahren bis zur öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG. Im Rahmen der öffentlichen Auflage im Juni 2016 wurden diverse Einwendungen gegen diese beiden Planungsvorlagen erhoben. Nach einer gründlichen Prüfung durch die private Trägerschaft wurde schliesslich entschieden, dieses Projekt so nicht weiter zu verfolgen. Ziel ist es nun, mit dem Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ basierend auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung aus dem Jahre 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Pferdezentrum zu schaffen. Als Basis für diesen Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ wurde durch die Stoos Architekten AG das Richtprojekt überarbeitet und angepasst.

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 grundeigentümerverbindlichen Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG. Im weiteren Prozess dient der Planungsbericht als Arbeitsunterlage für das öffentlich-rechtliche Verfahren, bestehend aus der Vorprüfung, dem Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren, dem Beschluss des Gemeinderates und der Genehmigung durch den Kanton (§ 3 / §§ 23 bis 28 BauG). Im Hinblick auf die anstehende Realisierung 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 ²	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 verwandtschaftlich eng miteinander verbunden.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert im Wesentlichen auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

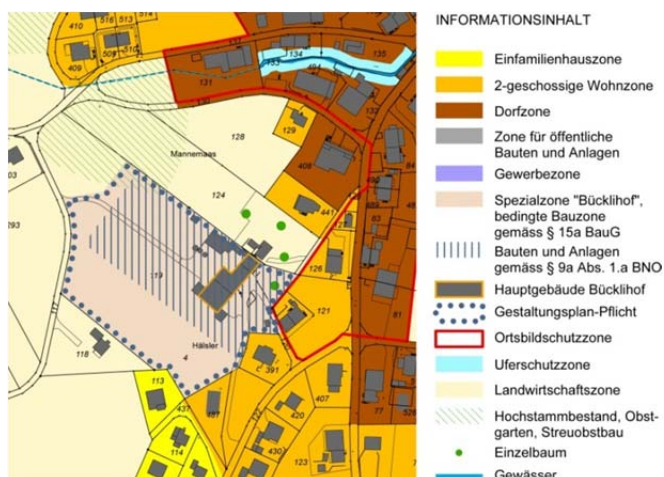
Übergeordnete Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 inkl. spätere Anpassungen
- 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 Gewässer 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:

¹ 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:

- a. Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führenanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.
- b. 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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 2017“ dienen folgende projektspezifischen Unterlagen:

- Pferdezentrum Bücklihof Freienwil, Richtprojekt rev. März 2017, Verfasser Stoos Architekten AG (vgl. Abschnitt 3.1 / Beilage A)

- Verkehrsgutachten für den Gestaltungsplan „Pferdezentrum Bücklihof“ vom 29. Oktober 2014, ergänzt und aktualisiert am 24. Mai 2016 und am 20. März 2017, Verfasser IBV Hüsler AG (vgl. Abschnitt 3.2 / Beilage B).

2.5 Bestandteile der Planungsvorlage

Gestaltungsplanung (verbindlich)

- Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“, Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV

Gestaltungsplanung (orientierend)

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit folgenden Beilagen
 - . Richtprojekt vom 9. März 2017, Stoos Architekten AG
 - . Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014, IBV Hüsler AG; ergänzt und aktualisiert am 24. Mai 2016 / 20. März 2017

2.6 Ablauf und Terminprogramm

Für den Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ besteht folgendes voraussichtliches Terminprogramm:

Vorbereitung, Grundlagen und Entwurf Gestaltungsplan	
Rückzug Teiländerung Nutzungsplanung / Gestaltungsplan 2016	November 2016
Überarbeitung und Anpassung Richtprojekt Pferdezentrum	Dez. 2016 bis Febr. 2017
Ergänzung und Aktualisierung Verkehrsgutachten	Febr. / März 2017
Entwurf Gestaltungsplan (Situationsplan 1:500, Sondernutzungsvorschriften, Planungsbericht)	März / April 2017
Verabschiedung Vorlage durch Gemeinderat	Ende April 2017
Vorprüfung und Mitwirkung	
Kantonale Vorprüfung	Juni bis August 2017
Fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung	25. August 2017
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	7. Okt. bis 6. Nov. 2017
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkungseingaben	Dezember 2017
Rechtssetzung	
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG)	Februar 2018
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	März 2018
Beschluss Gemeinderat	April 2018
Genehmigung kantonale Behörde	ca. August 2018

3 Konzept Pferdezentrum

3.1 Richtprojekt (vgl. Beilage A)

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 Bücklihofs 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.

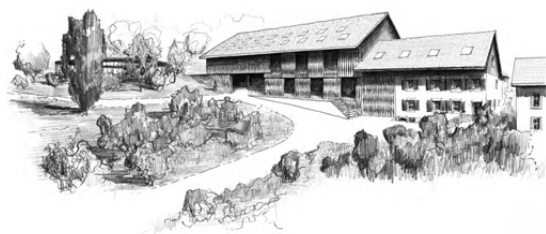


Bestehende Wohnbauten und Ökonomieteil



Bestehender Ökonomieteil

Gemäss Richtprojekt der Stoos Architekten AG bleibt beim bestehenden Hauptgebäude die klassische Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil 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 rund 18° 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.

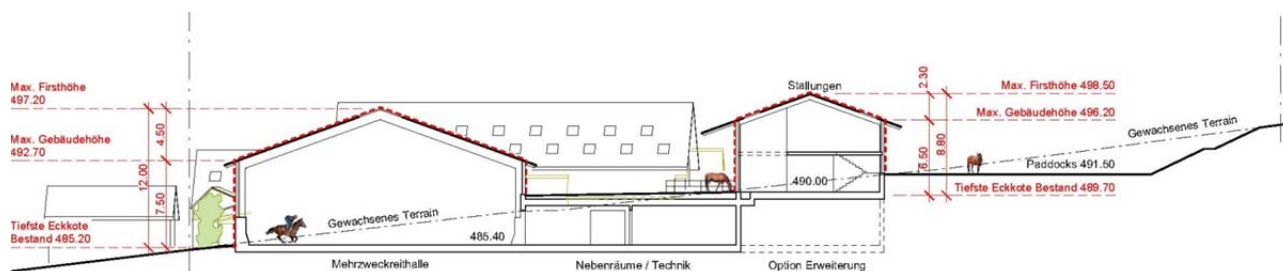
- Südseitig bildet das längliche Volumen der Stallungen eine L-Form mit dem Hauptgebäude. Die Stalltrakte sind unter einem Dach zusammengefasst, so dass ein Volumen von 65.25 m Länge, von 6.5 m Höhe an der Längsfassade und von 8.8 m Höhe an der Firstlinie entsteht.
- Nordseitig ist die Mehrzweckreithalle parallel zu den Stallungen angeordnet mit einer Länge von 45.0 m und einer Breite von 25 m. Sie ist an der Längsfassade 7.5 m (talseitig) bzw. 3 m (bergseitig) und an der Firstlinie 12.0 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 gut Rechnung getragen werden kann. 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. 4.4 m. Durch diese Platzierung kommen alle Firstlinien (sowohl Neubauten als auch bestehende 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 soll 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 52 m Länge) und auf der Talseite der Mehrzweckreithalle (rund 60 m Länge) vorgesehen. Im Umfeld der vier Paddocks können in den Randbereichen Gehölzgruppen und weitere Hochstamm-bäume angepflanzt werden, die eine offene parkartige Fläche bilden, durch welche der vorgesehene öffentliche Fussweg geführt wird. Optionen für die Beläge im Hof sind Kies oder grobkörniger Asphalt sowie stoss- und schallabsorbierende Beläge, wo Flächen von Pferden betreten werden. Die 40 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.

3.2 Verkehrstechnische Grundlagen und Konzeption (vgl. Beilage B)

Vom Bücklihof liegen das Dorfzentrum und die Bushaltestelle in einer Entfernung von rund 400 m bis 500 m. Diese Orte sind 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 Zufahrt besteht via Weiherstrasse und Reservoirweg, welche aus der landwirtschaftlichen Nutzung hervorgeht und seit jeher vorhanden ist.



Obere Zu- und Wegfahrt von der Bergstrasse

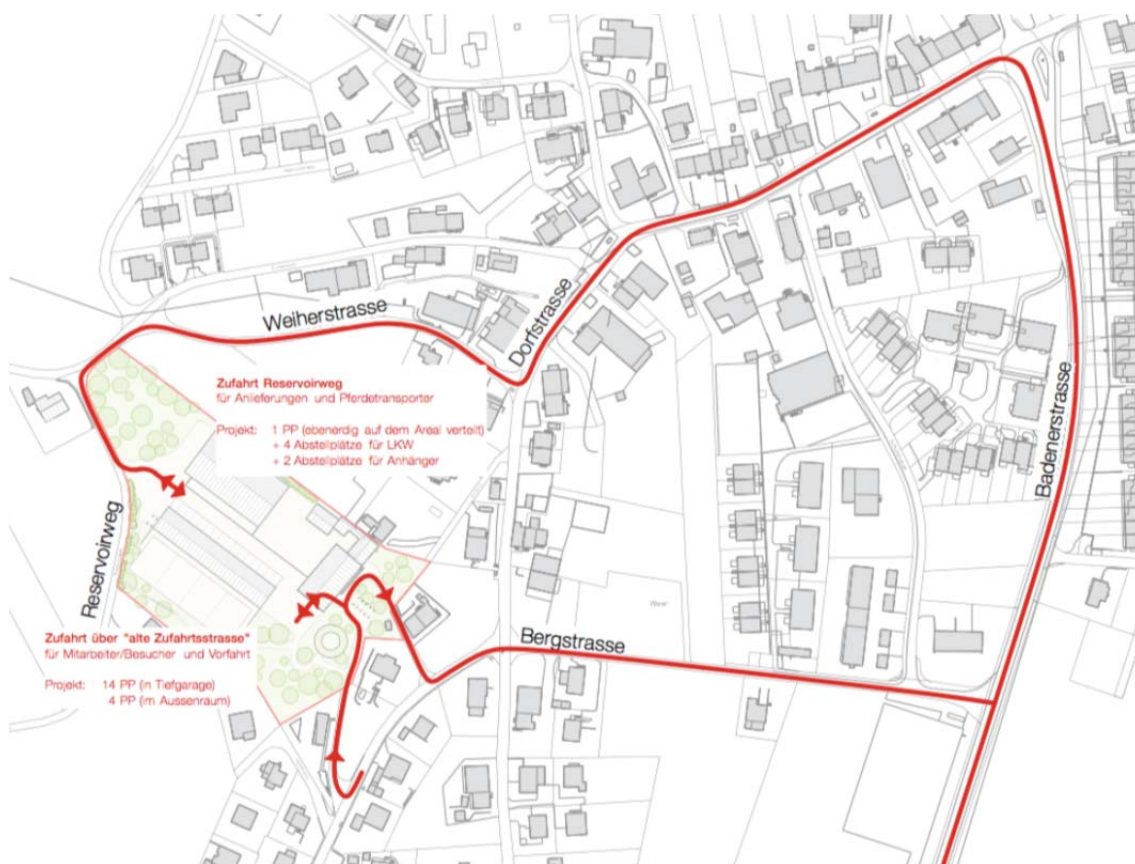


Rückwärtige Zu- und Wegfahrt Reservoirweg

Im Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG wird die verkehrliche Erschliessung von und zum Pferdezentrum wie auch die Manövrierbarkeit und Parkierung im Arealinnern aufgezeigt. Die Befahrbarkeit muss neben der Zu- und Wegfahrt für Personenwagen auch für Pferdetransporter und Anlieferungsfahrzeuge gewährleistet sein. Ausgehend von der betrieblichen Konzeption wurden eine Parkplatz- und Fahrtenberechnung erstellt. Daraus ergibt sich zusammenfassend folgender Parkfelderbedarf:

- Normalbetrieb: 12 Personenwagen-Abstellplätze (9 Mitarbeiter plus 3 Kunden / Besucher)
- Kurstage: Total 19 Personenwagen-Abstellplätze

Infolge möglicher Doppelnutzungen reduziert sich der effektive Bedarf auf 19 permanent bereit zu stellender Parkfelder für Personenwagen. Für Last- und Lieferwagen werden auf Grund der betrieblichen Anforderungen 1 grosser (>10 m) und 2 kleine (Lieferwagen bis 7 m) Abstellplätze sowie 2 Anhänger-Abstellplätze abgeschätzt.



Übersicht Verkehrserschliessung, Quelle: IBV Hüsler AG

Die Zu- und Wegfahrten zum Bücklihof werden zusammenfassend wie folgt ausgewiesen:

- Die Erschliessung für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher / Kunden des Pferdezentrums erfolgt via Bergstrasse über zwei bestehende Zufahrten zum Bücklihof.
- Die rückwärtige Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse über das bestehende kommunale Strassennetz (Dorfstrasse, Weierstrasse und Reservoirweg).
- Das errechnete Verkehrsaufkommen aus den insgesamt 19 Parkfeldern führt in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden zu insgesamt 13 Fahrten. Pro Tag werden 54 Fahrten errechnet, davon 50 über die Bergstrasse und 4 über den Reservoirweg.
- Über den Reservoirweg müssen primär Pferdetransporter und Anlieferungsfahrzeuge geführt 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.

Die Zufahrt / Vorfahrt Bergstrasse kann für Personenwagen z.B. über ein Einbahnsystem 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. Die Zu- und Wegfahrt 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 Ökonometeil 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 Lastwagen

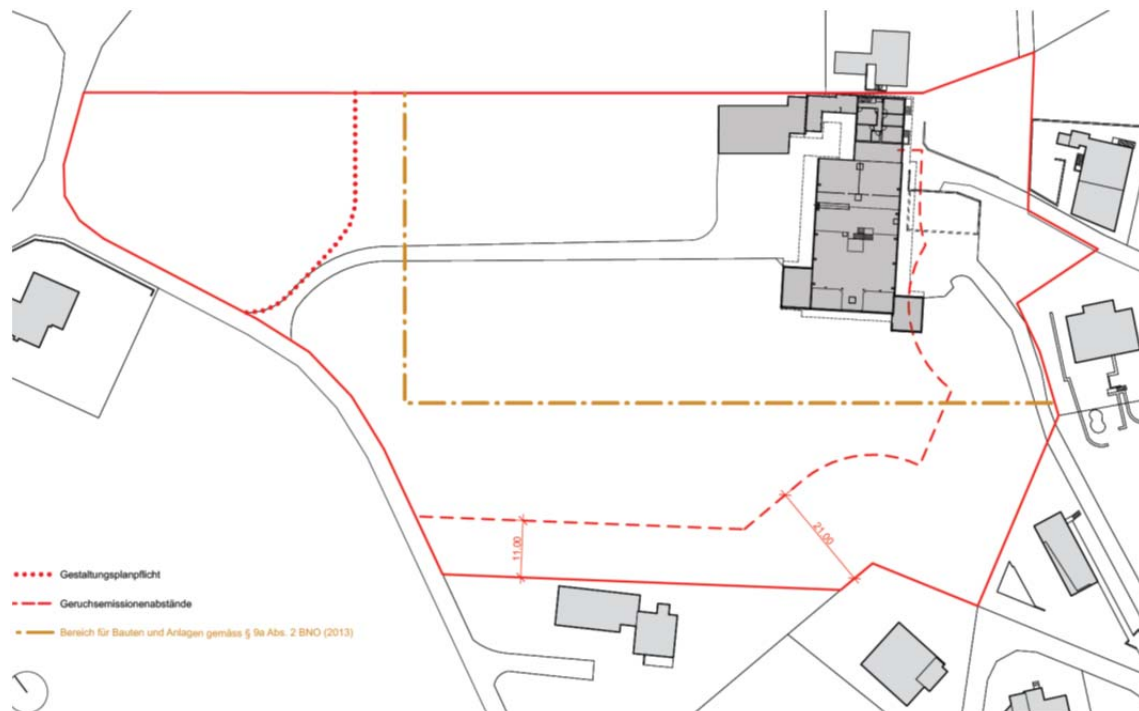
Fazit aus dem Verkehrsgutachten

Das Projekt induziert insgesamt durchschnittlich 58 Fahrten pro Tag. Die beim ehemaligen Bauernhofbetrieb (Ist-Zustand) zur Verfügung stehenden 10 Abstellplätze auf dem Bücklihof lösten bereits 26 Fahrten pro Tag aus. Daraus resultiert mit dem Projekt insgesamt eine zusätzliche Verkehrsbelastung (Differenzbelastung) von durchschnittlich 32 Fahrten pro Tag. Auf der Bergstrasse ist mit einer Zunahme des Verkehrs gegenüber dem Ist-Zustand von 17% (+32 Fahrten) zu rechnen. Auf der Weiherstrasse ist mit keiner Verkehrszunahme zu rechnen. Anstatt den im Ist-Zustand erzeugten 8 Personenwagen-Fahrten sind es mit dem Projekt 4 Personenwagen- und 4 Lastwagen-Fahrten.

Die Zählungen des heutigen Verkehrs und die Abschätzungen des neuen zusätzlichen Verkehrs zeigen auf, dass der Verkehr etwas zunehmen wird. Auch mit der neuen abgeschätzten Fahrtenanzahl bleiben die umliegenden Strassenabschnitte (Berg-/ Weiherstrasse und Reservoirweg) unter dem Schwellenwert von 50 Fahrzeugen pro Stunde, bei dem gemäss SN 640 045 eine Strasse als „Zufahrtsweg“ definiert wird. Bei Zufahrtswegen sind laut Norm keine Trottoirs vorgesehen / notwendig.

Alle Erschliessungsstrassen zum Bücklihof entsprechen den Anforderungen des „Zufahrtsweges“ nach SN 640 045. Der Reservoirweg ist heute 3.5 m breit, die Weiherstrasse 4.0 m breit und entspricht dem normierten Ausbaugrad eines „Zufahrtsweges“. Die Bergstrasse ist heute 5.0 m breit und entspricht ebenfalls dem Ausbaugrad eines „Zufahrtsweges“.

3.3 Abstände infolge Geruchsemissionen



Übersicht Abstände Geruchsemissionen, Darstellung: Stoos Architekten AG

Für die Abstandsberechnung infolge der Geruchsemissionen wurde von 24 Pferden ausgegangen. Für Gross-Pferde wird ein Korrekturfaktor von 0.7 angewendet, was für die Geruchsbeurteilung 17 Grossvieheinheiten ergibt. 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 bis zur Zonengrenze, des nächstgelegenen, betriebsfremden Wohnhauses eingehalten werden. Daraus ergeben sich die in der vorgängigen Skizze dargestellten Abstände.

4 Inhalte Gestaltungsplan

4.1 Grundsätzliches

Gestützt auf das Richtprojekt der Stoos Architekten AG sowie des Verkehrsgutachtens der IBV Hüsler AG legt der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ 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 Geruchsemissionen mit einbezogen.

Das Richtprojekt der Stoos Architekten AG vom 9. März 2017 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.

4.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Abweichungen von der Regelbauweise sind im Rahmen des Gestaltungsplans möglich. Diese ergeben sich aus dem Richtprojekt und werden in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich festgelegt. Zusammengefasst weicht der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ in folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

Gebäude- und Firsthöhen	In Abweichung zu § 9a Abs. 3 BNO können mit dem Gestaltungsplan leicht höhere Bauten realisiert werden:	
	§ 9a Abs. 3 BNO	§ 5 SNV
Gebäudehöhe Baubereich B	7.0 m	7.5 m
Firsthöhe Baubereich B	10.0 m	12.0 m
Firsthöhe Baubereich C	7.0 m	8.8 m

4.3 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 des Pferdezentrums gemäss § 9a BNO ausgerichtet. Dieser umfasst eine gesamtheitlich geplante und gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasste Nutzung, welche in der Anordnung der Bauten und Aussenanlagen eine Abstimmung zwischen betrieblichen Anforderungen und topografischen Verhältnissen erfordert.
- 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 § 16 SNV abstützt.

Die **Baubereiche für Hochbauten** sind in § 4 SNV definiert und im Situationsplan 1:500 ausgedehnt. Sie bezeichnen die maximale Ausdehnung der ober- und unterirdischen Gebäude, wobei als Ausnahmen § 6 SNV und § 11 SNV erwähnt sind, um darüber hinaus Sammelgaragen und weitere Nebennutzungen sowie eine Föhranlage zu ermöglichen. Der Begriff Gebäude lehnt sich an die Ziffer 2.1 gemäss BauV, Anhang 1. In jedem Baubereich 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 Baubereiche und die einzelnen Festlegungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Der Baubereich A - aufgeteilt in A1, A2 und A3, um unterschiedliche Höhen definieren zu können - umfasst den ehemaligen Vielzweckbau. Dessen Stellung, Ausrichtung und typologischen Merkmale müssen weiterhin erkennbar bleiben. 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. 160 x 94 cm, die gleichmässig über die ganze Fläche verteilt sind und die eine Gesamfläche von höchstens 80 m² aufweisen dürfen).
- Der Baubereich B ist primär für eine Mehrzweckreithalle und den dafür erforderlichen Räumen vorgesehen. Die Grösse des Baubereiches lässt einen Handlungsspielraum in Richtung Südosten von rund 5 m und in Richtung Südwesten von rund 3 m zu. Damit sich das Volu-

men ins Gelände und die dörfliche Struktur einpasst, muss die Dachfläche eine Neigung von minimal 15° 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 180 m².

- Im Baubereich C werden die Gebäude ebenfalls parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet. Der Abstand zwischen den Baubereichen B und C beträgt ca. 13 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 Baubereiches C gegenüber dem Richtprojekt auf alle Seiten ausser nach Südosten ein Handlungsspielraum 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. 160 x 94 cm, die gleichmässig über die ganze Fläche verteilt sind und die eine Gesamtfläche von höchstens 60 m² aufweisen dürfen).

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

- 1 Rahmen, Randabschlüsse usw. der Lichtöffnungen sind so schlank und niedrig wie möglich zu halten.
- 2 Die Konstruktionsdetails werden im Massstab 1:20 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 mindestens 2 Fensterelementen.

Höhenmasse: In § 5 SNV werden die unterschiedlichen Gebäude- und Firsthöhen für die Baubereiche 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. Die Höhen lassen sich wie folgt herleiten:

- Baubereich A: Die geplanten Gebäude- und Firsthöhen orientieren sich am Bestand des bereits vorhandenen Hauptgebäudes. In den Sondernutzungsvorschriften wird im Baubereich A für die Gebäudehöhe ein Projektierungsspielraum von 0.25 m und für die Firsthöhe von 0.30 m zugestanden, um bei einer energetischen Sanierung eine zusätzliche Wärmedämmung realisieren zu können.
- Baubereich B: Gebäudehöhe 7.5 m / Firsthöhe 12 m gemäss Richtprojekt.
- Baubereich C: Firsthöhe von 8.8 m; 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.

Baubereich Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen: Dieser in § 6 SNV definierte Bereich ermöglicht, Parkfelder und weitere Nebenräume in unterirdischen bzw. erdüberdeckten Bereichen bis maximal 2.5 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 sichergestellt 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 der Sammelgarage von der Bergstrasse genutzt werden. Der Reservoirweg darf zusätzlich nur für Materiallieferungen, Pferdetransporter und temporäre Besucherparkplätze benutzt werden (§ 7 Abs. 3 SNV). Die Pflichtparkfelder müssen im Vorplatz- / Vorgartenbereich (maximal 4 oberirdische Parkfelder), innerhalb des Baubereiches Sammelgarage / erdüberdeckte Nutzungen und innerhalb der zulässigen ober- und unterirdischen Gebäude angeordnet werden.. Zusätzliche oberirdische, aber nur temporär nutzbare Parkfelder für Besucher sowie für Pferdetransporter und Anhänger sind auf den areal-internen Betriebsflächen zulässig (§ 7 Abs. 4 SNV). Als Alternative zu Absatz 4 dürfen gesamthaft maximal 10 oberirdische Parkfelder auf den arealinternen Betriebsflächen / -plätzen und im Vorplatz- / Vorgartenbereich realisiert werden, sofern damit der Pflichtbedarf mit dem konkreten betrieblichem Konzept abgedeckt ist (§ 7 Abs. 5 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 1.5 m eingehalten werden (§ 7 Abs. 6 SNV). Die erforderlichen Velo- und Mofaabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder unter Vordächern anzuordnen (§ 7 Abs. 7 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 dürfen mit niedrigen Sockelmauern eingefasst werden. (§ 8 SNV).
- Die **arealinternen Betriebsflächen / Plätze** befinden sich um die Baubereiche B und C. Sie sind als überwiegend offene, grosszügige 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 (Paddocks als temporär zugängliche Auslauflächen) bestimmt. Als Bepflanzungselemente sind einheimische Bäume (min. 50 % Hochstammobstbäume) und Sträucher als Solitär und Gruppen zu pflanzen. Grünflächen sollen temporär auch als Wiese für die Pferde genutzt werden können. Die befestigten Flächen haben sich auf die Sandplätze (Paddocks) und Wegverbindungen zu beschränken (§ 10 SNV).

Im **Übergangsbereich Aussenanlagen und Betriebsflächen** ist eine ins Gelände integrierte, überdeckte Führanlage zugelassen (§ 11 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 standortheimischen Bäumen und Sträucher (§ 12 SNV). Die geplanten Hecken dienen primär zur optischen Eingliederung der Bauten.

Rückhaltung und Nutzung Dachwasser: Gemäss § 13 SNV ist das innerhalb des Gestaltungsplanperimeters anfallende Dachwasser zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu nutzen.

§ 14 SNV verlangt ein **Energiekonzept** bei Einreichung des Baugesuchs. Dabei ist der Heizwärmebedarf sowie der Bedarf für Warmwasser bestmöglich mit erneuerbaren Energien zu decken. Somit besteht auch die Möglichkeit, Solarzellen zu montieren.

In § 15 SNV werden die Mindestabstände für **Geruchsimmission** definiert, welche auf 24 Pferde (17 Grossvieheinheiten) ausgelegt sind. Zudem wird die ungefähre Lage der Mistsammlung im Situationsplan 1:500 bezeichnet und im Abs. 2 eine unterirdische Anordnung verlangt.

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 so schlank wie möglich zu halten (§ 16 Abs. 1 SNV).
- Das Richtprojekt wird in § 16 Abs. 3 SNV als Massstab verankert, aus dem sich die gestalterischen Qualitäten ergeben. Diese sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.
- Für die Umgebungsgestaltung der gesamten Anlage ist ein qualifizierter Landschaftsarchitekt beizuziehen (§ 16 Abs. 4 SNV).

5 Ergebnisse der Planung

5.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 25. August 2017 vor.

5.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird über die Planungsakten des Gestaltungsplans „Bücklihof 2017“ informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die Mitwirkung der Bevölkerung findet vom 7. Oktober bis zum 6. November 2017 statt.

5.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG).

5.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlichen Auflage dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung des Gestaltungsplanes „Bücklihof 2017“ erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

6 Zusammenfassung und Fazit

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ werden die Voraussetzungen zur Realisierung eines gesamtheitlich geplanten und innovativen Pferdezentrums am Bauzonenrand von Freienwil geschaffen. Gestützt auf das Richtprojekt, die betrieblichen Anforderungen und die topographischen Verhältnisse wird eine äusserst sorgfältig gewählte Anordnung der Bauten und Aussenanlagen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen sichergestellt.

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.