

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Reto Candinas, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 12
reto.candinas@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

25. August 2017

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVURO.15.16 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Bücklihof"

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 29. Juni 2017 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

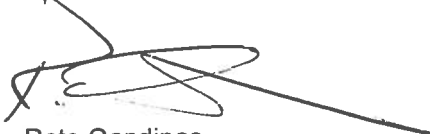
Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung gemäss § 23 Abs. 2 Baugesetz (Fusswegbreite).

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Die beiliegenden Richtlinien orientieren Sie über das weitere Vorgehen.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten.
Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Reto Candinas
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Richtlinien 1.5 und 1.7

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Arcoplan, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- DFR/LWAG, Brigitte Hächler
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/ARE/Jur., Astrid Huber

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

25. August 2017

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.15.16 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Bücklihof"

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 29. Juni 2017 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen 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 (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Bücklihof" vom 18. April 2017
- Sondernutzungsvorschriften vom 18. April 2017

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 18. April 2017
- Konzept Bücklihof vom 28. Oktober 2014
- Richtprojekt vom März 2017
- Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014, ergänzt 24. Mai 2016 und 20. März 2017
- Mitwirkungsbericht vom 11. Januar 2016
- Fachgutachten vom 26. Februar 2016
- Parkplatz- und Fahrtenberechnung (IBV Hüsler AG) vom 20. März 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Als Basis für den Gestaltungsplan wurde durch die Stoos Architekten AG ein Richtprojekt für ein Pferdezentrum erarbeitet. Dieses basiert auf einem detaillierten Rahmenprogramm, in welchem die benötigten Räume und Flächen sowie die spezifischen Anforderungen zusammengestellt sind. Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage, um die in § 9a Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geforderten Rahmenbedingungen bindend festzulegen.

2. Gesamtbeurteilung

Der Gestaltungsplan basiert auf einem detaillierten Richtprojekt, welches aufzeigt, wie das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Die entsprechende planungsrechtliche Umsetzung in den Gestaltungsplan vermag zu überzeugen. Zu empfehlen ist die Verbreiterung des Fuss-

weges (2 m), um den Fussweg auch Menschen mit Rollstühlen oder Kinderwagen zugänglich zu machen. Nicht zu unterschätzen ist der Verkehr, welcher mit dem Projekt verursacht wird. Das Verkehrsgutachten zeigt auf, mit welchem Verkehr zu rechnen ist und wie dieser abgewickelt werden soll. Wir erachten die darin enthaltenen Aussagen als nachvollziehbar und sachgerecht.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Seitens Kanton haben wir zu einem Vorgängerprojekt ausführlich Stellung genommen (abschliessende Vorprüfung vom 9. Mai 2016). Diese Unterlagen durchliefen das öffentlich-rechtliche Verfahren bis zur öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG. Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde entschieden, das Projekt in diversen Punkten anzupassen und insbesondere sich im Rahmen der rechtskräftigen Nutzungsplanung zu bewegen um auf eine Anpassung der Nutzungsplanung verzichten zu können. Dies wird begrüsst.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Regionale Abstimmung

Planungen sind gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG regional abzustimmen. Die regionale Abstimmung wurde im Rahmen der Zonenplanung vorgenommen. Im Rahmen der laufenden Gestaltungsplanung ist eine weitere Koordination nicht zwingend.

3.2 Sondernutzungsplan

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG).

3.3 Ortsbauliche Einpassung

Im Gestaltungsplanverfahren muss der Nachweis erbracht werden, dass ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird (vgl. § 21 Abs. 2 BauG) und sich alle Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 2 BNO sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen.

Das Richtprojekt setzt sich intensiv mit dem geforderten Raumprogramm, dem Ortsbild, der Topografie und der Setzung der gestuften Gebäude auseinander. Insbesondere der Umgang mit den vorhandenen Terrainverhältnissen beziehungsweise die möglichst sorgfältige Einbettung der Neubauten in den Hang vermögen zu überzeugen. Die Anordnung und Massstäblichkeit der Gebäude nehmen Bezug auf den bestehenden Bücklihof. Auch die schlichte und zurückhaltende Architektur überzeugt. Die planungsrechtliche Umsetzung des Richtprojekts in den Gestaltungsplan ist nachvollziehbar. Der

Gestaltungsplan weist 3 respektive 5 Baufelder auf (A1–A3). Die in § 5 Abs. 1 Sondernutzungsvorschriften (SNV) festgelegten Masse für die einzelnen Baufelder orientieren sich am Richtprojekt und sind sachgerecht. § 16 SNV enthält qualitative Anforderungen an die Bauten und Anlagen. Gesamthaft werden damit die Anforderungen von § 21 BauG und § 9a Abs. 2 BNO erfüllt.

Das Fachgutachten von Marti Partner vom 26. Februar 2016 (zwar noch auf das alte Richtprojekt bezogen aber im Grundsatz nach wie vor stimmig) nimmt eine detaillierte Beurteilung der Qualitätssicherung durch den Gestaltungsplan vor. Es deckt sich im Wesentlichen mit der kantonalen Beurteilung.

3.4 Auslauf / Lufthygienerechtliche Mindestabstände

Es liegen detailliertere Projektunterlagen vor. Im neu vorliegenden Projektplan sind die Mindestabstände für die Geruchsimmissionen ausgewiesen.

Nach unserer Beurteilung sind 21 m von der Aussenkante der permanent zugänglichen Ausläufe zur Wohnzonengrenze einzuhalten. Bei den Stallungen gilt der gleiche Abstand, jedoch von der nächst gelegenen Austrittsöffnung der Abluft aus gemessen. Der Mindestabstand gegenüber der Landwirtschaftszonengrenze beträgt 11 m. Auch diese Abstände sind korrekt in den Planunterlagen vermassst.

Die Paddocks sollen gemäss den vorliegenden Unterlagen als temporäre Auslauflächen dienen. Gemäss Tierschutzverordnung (TschV) werden für den Pferdeauslauf innerhalb Baugebiet 24 m² für permanent vom Stall aus zugängliche Mindestfläche verlangt. Dies wird vorliegend erfüllt.

Hinweis:

Wir machen darauf aufmerksam, dass die massgebenden Grundlagen für die Beurteilung der Mindestabstände zurzeit überarbeitet werden. Wann die neuen Beurteilungsgrundlagen zur Anwendung kommen ist zurzeit nicht absehbar. Eine Verschärfung der Vorgaben ist nicht ausgeschlossen.

Zur Absicherung der Mindestabstandsbeurteilung sollte möglichst bald ein (Vor-)Entscheid im Baugesuchsverfahren erwirkt werden.

3.5 Erschliessung und Mobilität

Der Gestaltungsplan liegt abseits bestehender oder geplanter kantonalen Verkehrsinfrastrukturen. Dementsprechend sind keine unmittelbaren kantonalen Interessen geltend zu machen.

Der Planung liegt eine verkehrstechnische Analyse bei. Diese zeigt, dass der diesbezügliche Handlungsbedarf erkannt wurde. Eine sachliche Auseinandersetzung setzt Detailkenntnisse des Betriebs und der örtlichen Rahmenbedingungen voraus. Es ist Sache der Gemeinde diese zu beurteilen.

Gestützt auf die kantonale Mobilitätsstrategie ist ein ganzheitlicher Ansatz angezeigt. Selbst wenn hier die relativ periphere Lage keine intensive Verwendung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs erwarten lässt, gehört das Beleuchten dieser Themenfelder zum Standard verkehrlicher Betrachtungen. Werden zum Beispiel Anfang und Ende von Kursen und Tagungen auf den Fahrplan des öffentlichen Verkehrs abgestimmt und/oder ein Abholservice angeboten, ist dies der nachhaltigen, autoreduzierten Mobilität zuträglich. Das Gutachten nimmt dieses Anliegen auf und berechnet die notwendige Anzahl der Parkplätze unter Berücksichtigung von Doppelnutzungen (Kursteilnehmer). Es wird davon ausgegangen, dass im Baubewilligungsverfahren diese Vorgaben berücksichtigt und entsprechend gesichert werden.

Im Gestaltungsplan sowie in § 7 SNV werden die Erschliessung und die Parkierung geregelt. Die Erschliessung erfolgt im Grundsatz über die Bergstrasse. Der Reservoirweg darf nur für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und Besucherparkplätze genutzt werden. Die Pflichtparkfelder müssen im Vorplatz-/Vorgartenbereich, innerhalb des Baubereichs Sammelgarage / erdüberdeckte Nutzun-

gen und innerhalb der zulässigen ober- und unterirdischen Gebäude angeordnet werden (§ 7 Abs. 4 SNV).

Zusätzliche temporär genutzte Parkfelder für Besucher sowie weitere betriebsnotwendige Abstellflächen für Pferdetransporter und Anhänger sind im Bereich P2 zulässig. Das Verkehrsgutachten zeigt auf, mit welchem Verkehr zu rechnen ist und wie dieser abgewickelt werden soll. Die darin enthaltenen Aussagen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Zu begrüssen ist der geplante öffentliche und durchgehende Fussweg, welcher von der Bergstrasse zum Reservoirweg führt. Einerseits leistet er einen wertvollen Beitrag an ein dichtes Fusswegnetz und andererseits schafft er Begegnungsmöglichkeiten für Mensch und Pferd und erlaubt so spannende Einblicke in die Arbeiten des Pferdezentrums.

In § 7 Abs. 6 SNV wird festgehalten, dass die öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von 1 m rechtlich (vor Baubeginn mittels Dienstbarkeitsvertrag) sicherzustellen sei. Nur 1,0 m breite Fusswege sind unsachgerecht. Menschen mit Rollstühlen oder Kinderwagen können diese nicht begehen. Ein Kreuzen ist gänzlich unmöglich. Eine Mindestbreite von 2,0 m ist aus kantonaler Sicht zwingend.

3.6 Ökologischer Ausgleich und Energiekonzept

Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich gestützt auf § 12 SNV und den entsprechenden Festlegungen im Gestaltungsplan sind sachgerecht und werden begrüsst. Ebenfalls begrüsst werden § 13 SNV bezüglich Rückhaltung und Nutzung Dachwasser und § 14 SNV bezüglich Umgang mit der Energie (Energiekonzept).

3.7 Formelles

Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Einzelbaum gemäss § 20 BNO (im Bauzonenplan) nicht (mehr) vorhanden ist.

3.8 Sondernutzungsvorschriften

Die Sondernutzungsvorschriften sind grundsätzlich sachgerecht und unterstützen die Ziele des Gestaltungsplans. Wir gestatten uns noch folgende Bemerkungen im Sinne der allgemeinen Beratung:

- In § 6 Abs. 2 SNV wird festgehalten, dass im ganzen Baubereich Parkfelder, Abstellräume für Velos, Lagerräume und weitere im Zusammenhang mit den angrenzenden Baubereichen benötigte Räume erstellen werden dürfen. Wir haben Verständnis für eine gewisse Flexibilität. Es besteht aber die Gefahr, dass dies zu unschönen Situationen ("Gehütt") führt. Wir empfehlen eine Ergänzung, dass diese in enger Abstimmung mit der Freiraumplanung zu erfolgen hat.
- Bei § 16 Abs. 2 SNV gehen wir davon aus, dass auch bezüglich Freiraum das bestehende Richtprojekt massgebend ist und Abs. 4 dahingehend zu verstehen ist, dass der Landschaftsarchitekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Konkretisierung/Detaillierung vornimmt (bitte so im Planungsbericht darlegen).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise im Sinne der Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MS', written in a cursive style.

Martin Schneider
Sektionsleiter

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'RC', written in a cursive style.

Reto Candinas
Kreisplaner