



---

## **Gestaltungsplan „Bücklihof“**

**gem. Art. 47 RPV**

### **Mitwirkungsbericht**

Mitwirkung: 7. Oktober bis 6. November 2017

INHALT	SEITE
1 LISTE DER EINGABEN .....	1
2 EINWENDUNGEN UND ANREGUNGEN .....	1
3 GEMEINDERÄTLICHE STELLUNGNAHME ZU DEN EINGABEN .....	10
4 WEITERES VORGEHEN .....	25
5 GENEHMIGUNG MITWIRKUNGSBERICHT .....	25

**Beilage:**

Mitwirkungen

- [REDACTED] vom 06.11.2017;
- [REDACTED] vom 03.11.2017;
- [REDACTED], vom 06.11.2017;
- [REDACTED], vom 28.10.2017;
- [REDACTED] Frei, vom 02.11.2017;
- [REDACTED] vom 02.11.2017;
- [REDACTED], vom 31.10.2017;
- [REDACTED] vom 01.11.2017.

## 1 Liste der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren für den Gestaltungsplan „Bücklihof“ hat in der Zeit vom 7. Oktober bis 6. November 2017 stattgefunden. Während dieser Frist sind folgende Eingaben und Anregungen von folgenden Absendern eingegangen:

<b>Nr.</b>	<b>Absender</b>
1	[REDACTED] vom 06.11.2017;
2	[REDACTED] vom 03.11.2017;
3	[REDACTED], vom 06.11.2017;
4	[REDACTED] vom 28.10.2017;
5	[REDACTED] vom 02.11.2017;
6	[REDACTED] vom 02.11.2017;
7	[REDACTED] vom 31.10.2017;
8	[REDACTED], vom 01.11.2017.

## 2 Einwendungen und Anregungen

Nachfolgend werden die Einwendungen aufgeführt. Für den genauen Wortlaut der Eingabe verweisen wir auf das Einwendungsschreiben.

### Nr. 1

[REDACTED] stellt den Antrag, den Gestaltungsplan „Bücklihof“ nicht zu genehmigen.

Formell wird angemerkt dass ihre Liegenschaft in den massgebenden Plänen, z.B. dem Sondernutzungsplan, einzuzeichnen ist.

Als Begründung werden 5 Punkte aufgeführt:

1. *Es besteht kein wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 21 BauG am "Bücklihof" (keine zusätzlichen Steuerzahler; weitere Einzonungen nicht möglich). Ein wesentliches öffentliches Interesse besteht namentlich nur dann, „wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht.“*
2. *Das Vorhaben, das Pferdesportzentrum „Bücklihof“ in einem Gestaltungsplanverfahren planerisch festzusetzen, ist ein rechtsmissbräuchliches Manöver. Der Gemeinderat erlässt einen Gestaltungsplan ausschliesslich, um die BNO auszuhebeln (z.B. BNO festgelegte Volumetrie).*
3. *Es ist Klarheit bezüglich Betriebszweck und insbesondere betreffend Humanmedizin (Auskunft / Daten in Bezug auf Betriebszweck und Patienten / Besucherverkehr fehlen) zu schaffen.*
4. *Die Führanlage ist aus dem genehmigten Sondernutzungsplan nicht ersichtlich: Diese Unklarheit ist zu beseitigen.*
5. *Der Gemeinderat hat § 8 Abs. 3 BauV nicht eingehalten, da keine Stellungnahme vorliegt, die darlegt, wie Abweichungen gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Stellungnahme ist zwingend öffentlich aufzulegen.*

**Nr. 2**

stellen den Antrag, den Gestaltungsplan „Bücklihof“ abzuweisen.

Als Begründung werden 12 Punkte aufgeführt:

1. *Die Erschliessung des Areals ist gemäss eingereichtem Plan vom 22. Juli 2016 vorzusehen d.h. Zu- und Wegfahrt für PW's über die Bergstrasse mit gleichzeitiger Anpassung / Verbreiterung parallel zum Hang.*
2. *Die sehr steile und schmale Talstrasse wird vom Areal „Bücklihof“ mit einer vorzusehenden Grünfläche unterbrochen. Die Talstrasse dient bereits heute der Erschliessung zweier bestehender Hauszufahrten. Ein Einbahnregime kann aus sicherheitstechnischen Überlegungen nicht umgesetzt werden.*
3. *Die im Gestaltungsplan vorgesehenen oberirdischen Parkflächen P1 kann aufgrund des Geländes so nicht erstellt werden. Das Gelände müsste massiv aufgeschüttet und durch hohe Stützmauern gesichert werden. Eine Verbreiterung der Talstrasse hätte noch schwerwiegendere Terrainsicherungsmassnahmen zur Folge. Das Vorhaben ist kostenintensiv und stört das Ortsbild.*
4. *Das äusserst steile Gelände im Südosten ist in der perspektivischen Ostansicht sowie im Modell zu flach dargestellt. Es sind sämtliche Höhenkurven in allen Plänen und dem erwähnten Modell richtig einzutragen und darzustellen / anzupassen. Mit einer richtigen Darstellung der Situation wird klar ersichtlich sein, dass die angestrebte Lösung nicht realisierbar ist.*
5. *Im Richtprojekt bestehen Abweichungen gegenüber den Grundrissen, Schnitten, Gebäudeansichten und perspektivischen Darstellungen. Ebenfalls ist die Materialisierung der Fassade unklar / verschieden dargestellt.*
6. *Die Grundrisse sind zu wenig aussagekräftig bezüglich vorgesehener Nutzung. In der Teiländerung „Bücklihof 2017“ ist nach wie vor von einer „Reithalle“ die Rede. Im Plan wird die überdimensionierte Halle als „Mehrzweckhalle“ bezeichnet. Die Raumbezeichnung muss somit richtigerweise als Reithalle gekennzeichnet sein. Weshalb eine Firsthöhe von 12 Metern notwendig sein soll, ist unklar.*
7. *Aus der Bezeichnung „Wohnteil“ geht die präzise Nutzung nicht hervor. Es müssen detaillierte Angaben zur Grundrissnutzungen über alle Geschosse gemacht werden. Die gilt auch für den neu dargestellten Ökonomieteil, für alle Geschosse und Räume. Im Gestaltungsplanverfahren sind klare Grundriss- und Nutzungskonzepte Pflicht.*
8. *Die Erschliessung der Tiefgarage mit 14 Plätzen ist so darzustellen, dass die vorgesehene Dimension betreffend Zufahrten / Rädien überprüft werden können.*
9. *Die unterirdische Mistentsorgungsanlage muss detailliert und mit einem klaren Konzept aufgezeigt und zur Bewilligung unterbreitet werden. Die Entsorgung ist bezüglich Geruchs- und Schallemissionen unklar.*
10. *Die Gebäudetechnik wie z.B. Heizungsanlagen muss klarer definiert sein.*
11. *Die Abstandslinie der Geruchsemissionen scheint willkürlich festgelegt worden zu sein. Weshalb die Pferde-Paddocks innerhalb dieser Linie angeordnet sind ist unbegründet. Die Pferdeführanlage ist ausserhalb der Geruchsemissionslinie angeordnet und somit nicht zulässig.*
12. *Der auf rein privater Basis initialisierte und erarbeitete Gestaltungsplan „Bücklihof“ weist keine im öffentlichen Interesse liegenden Werke auf.*

**Nr. 3 Freienwil**

beantragt, dass festzustellen ist, da die Publikation des Gestaltungsplanes „Bücklihof“ nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und unter Vorbehalt der Gutheissung von Antrag 2 wiederholt werden muss. Antrag 2 beinhaltet, dass der Gestaltungsplan „Bücklihof“

nicht zu genehmigen ist. Eventualiter sei der Gestaltungsplan „Bücklihof“ zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Als Begründung werden 12 Punkte aufgeführt:

1. *Die auf der Homepage aufgeschaltete Fassung der BNO enthält keinen § 9a. Die geltenden BNO-Bestimmungen sind damit nicht greifbar.*
2. *Der im Planungsbericht wiedergegebene Wortlaut von § 9a BNO ist unvollständig und damit falsch. Welche Fassung von § 9a BNO am 25. September 2013 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist mangels korrekter Publikation nicht bekannt.*
3. *Die Auflage vom 7. Oktober 2017 ist rechtswidrig, weil die gültige gesetzliche Grundlage nicht abgebildet, sondern der Leser über deren effektiven Inhalt getäuscht wird.*
4. *Die Unabhängigkeit der Gutachter (Arcoplan) und Planer (Stoosarchitekten) wurden schon im Einwendungsverfahren 2016 angezweifelt. Es liegt bisher kein Fachgutachten nach § 8 Abs. 3 BauV vor, welches für die Feststellung notwendig wäre, dass das Projekt die geforderte sehr gute Qualität erfüllt, sondern liegen lediglich Parteigutachten vor.*
5. *Nichterfüllen der Qualitätsanforderungen sowie Verletzung des sensiblen Ortsbildes: Lediglich eine gute Einordnung widerspricht übergeordnetem Recht. Das Erfordernis der sehr guten Qualität muss bereits durch den projektbezogenen Gestaltungsplan gesichert werden. Der Gestaltungsplan muss die Lage, Grösse, Materialisierung, Dachgestaltung etc. der Bauten und Anlagen verbindlich festlegen und kann nicht, wie in § 16 SNV statuiert, auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen und –anlagen verweisen. Die Qualitätserfüllung muss durch eine unabhängige Fachbegutachtung erstellt werden. Ohne jegliche Interessensabwägung werden entgegen der Vorgabe in § 9a Abs. 3 BNO sämtliche Volumen gegenüber der vom Souverän 2013 als maximal möglich erkannte Variante massiv vergrössert. Es wird der grösstmögliche Nutzen auf kleinstem Raum gesucht. Erläuterungen, welche diese massiven Volumen rechtfertigen und wie die Anforderungen erfüllt werden, fehlen. Die Parkierung im Vorgartenbereich in direkter Nachbarschaft zum geschützten Ortsbild widerspricht dem Gebot der sehr guten Einordnung und verletzt das Ortsbild. Aufgrund der Topographie und der Lage unmittelbar zum geschützten Ortsbild muss die genaue Lage und Ausgestaltung der Föhranlage im Gestaltungsplan festgelegt werden. Neu sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter undefinierte Aussenanlagen für den Aufenthalt und die Erholung zugelassen. Diese Bauten sind konkret im Gestaltungsplan zu bezeichnen. Die Umgebungsgestaltung ist ein massgebliches Element einer guten Einordnung und muss im Gestaltungsplan festgelegt und gesichert werden. Sie fehlt vorliegend gänzlich. In Verletzung von § 9a Abs. 2 und 3 BNO verweist § 16 SNV die im Gestaltungsplan umzusetzenden Vorgaben ins Baubewilligungsverfahren.*
6. *Verletzung von Abstandsvorschriften zur Parzelle des Einwenders: Der Gestaltungsplan kann zwingende Grenzabstände nicht abändern bzw. die fachliche Begründung fehlt. Das Öffentliche Interesse, welches Einschränkung der Interessen des Einwenders (insb. Licht) rechtfertigen würden, ist nicht ersichtlich. Bauten im Grenzabstand geniessen einzig Bestandesschutz. Abweichungen von den Grenzabstandsvorschriften werden im Planungsbericht nicht als solche erkannt bzw. erläutert.*
7. *Nichterfüllung der durchgehenden optisch wirksamen Bepflanzung entlang der nordöstlichen Parzellengrenze gemäss § 9 Abs. 4 BNO: Auf einem Meter Breite können diese nicht blickdicht ausgestaltet werden.*
8. *Ungenügender ökologischer Ausgleich: Die Vorgaben in § 12 SNV reichen nicht, um einen ökologischen Ausgleich sicherzustellen. Der Mindestabstand von Bäumen und die erforderliche Dimensionen von Hecken müssen im Plan eingetragen werden.*
9. *Verletzung des Vorsorgeprinzips: Eine umfassende Abklärung der Umweltauswirkungen muss auf Gestaltungsplanungssebene stattfinden und hierfür ein Betriebskonzept vorliegen (verkehrliche Auswirkungen, Geruchsemissionen, Parkplatzbedarf). Behauptungen zum Verkehr sind wenig konsistent bzw. die genaue Ausgangslage, die den Aussagen zu Grunde liegt, kann nicht aus einem verbindlichen Betriebskonzept entnommen werden. Die*

Ausführungen zu den verkehrlichen Auswirkungen sind falsch. Der Gestaltungsplan hat aufzuzeigen, wie die Anforderungen an die vorsorgliche Emissionsbegrenzung in Bezug auf die prognostizierten Emissionen erfüllt werden.

10. *Ungenügende Fusswegverbindung: Der Fussweg soll gemäss Richtprojekt zu einem Lehrpfad / Trampelpfad mutieren und hält die minimale Breite nicht ein.*
11. *FAT-Abstände: Es fehlen nachvollziehbare Grundlagen für die eingetragenen geringen Geruchsemissionsabstände. Die maximal zulässige Anzahl Tiere ist im Gestaltungsplan zu fixieren.*
12. *Fehlende Regelungen und Widersprüche: Der Gestaltungsplan muss Nutzungsvorschriften statuieren, die sicherstellen, dass der „Bücklihof“ im Sinne der behaupteten öffentlichen Interessen an Forschung und Lehre genutzt wird. Es ist die Pflicht festzulegen, dass sämtliche Dachflächen durch integrierte Solaranlagen zur Produktion von erneuerbaren Energien zu verwenden sind. Hinsichtlich Veloräume ist der Widerspruch zwischen § 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 7 SNV aufzulösen.*

#### Nr. 4

stellt den Antrag, den Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ nochmals zu überdenken. Dazu werden 11 Punkte mit Begründungen aufgeführt:

1. **Der Gestaltungsplan "Bücklihof 2017" zeigt eine verfälschte Situation:** Der Gestaltungsplan „Bücklihof“ wurde nicht vollständig nachgeführt. Das Grundstück Parzelle Nr. 487 ist nicht aufgeführt.
2. **Der Bücklihof befindet sich nicht am Siedlungsrand:** Die Mitwirker sind der Meinung, dass sich der Bücklihof mitten in der Wohnzone befindet. Auf vier Seiten des Grundstücks grenzen Einfamilienhäuser (Richtprojekt revidiert März 2017). Konfliktsituationen betreffend Immissionen sind absehbar (Mehrverkehr oder Geruch). Weiter wird im Vorprüfungsbericht festgehalten, dass zurzeit die Mindestabstände überarbeitet werden und eine Verschärfung der Vorgaben nicht ausgeschlossen werden kann. Welche Lösungen gibt es für den "worst case", wenn dies eintreffen würde?
3. **Die Pferde verfügen über unzureichenden Auslauf. Wo befinden sich der Anzahl Pferdeboxen entsprechende Weideplätze / Weideflächen?** Bewegung und Sozialkontakt auf Sandpaddock ist nur eingeschränkt möglich. Folgende Empfehlung wird vom Tierschutzverband vorgeschrieben: „Pferden ist täglich ausreichend Bewegung zu gewähren. Zur Bewegung zählen die Nutzung und der Auslauf (vgl. Art. 61 Abs. 1 TSchV). Als Auslauf zählt die freie Bewegung im Freien.“
4. **Der Erschliessungsbericht entspricht nicht der Realität und den Gegebenheiten:** Für ein national bedeutendes Zentrum scheint der Erschliessungsbericht von IBV Hüsler AG, betreffend Verkehrsaufkommen, nicht realistisch dargestellt. Die Verkehrsfrequenzen werden erheblich zunehmen. Es wurde ausgeblendet, dass sehr viele Forst- und Landwirtschaftsmaschinen ebenfalls die Bergstrasse befahren. Die beschädigten Strassenabschnitte bezeugen die Überbelastung.
5. **Die restriktive Bauordnung scheint mit den enorm langen Stallungen von 65.25m vollends ausgeblendet zu sein:** Die Stallungen (dreimal so lang wie Mehrzweckhalle) wären ein Fremdkörper im ländlichen Freienwil. Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan sich baulich und landwirtschaftlich auf die Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abstimmen soll.
6. **Im Gestaltungsplan wird unter § 4 beim Baubereich B erwähnt, dass die Mehrzweckreithalle "primär" als Reithalle genutzt werden soll. Von anderen Verwendungen, z.B. Eventhalle, ist abzusehen:** Der Ausdruck ‚primär‘ müsste konkretisiert werden, da eine andere Verwendung aus Immissions- und Platzgründen nicht tolerierbar wäre. ‚Primär‘ ist ein schwammiger Begriff und lässt unbegrenzte Optionen offen. Reitanlässe ziehen erfahrungsgemäss (siehe Dielsdorf) immer viele Zuschauer an und den Besuchern steht im ganzen Dorf keine Parkmöglichkeit zur Verfügung.

7. **Wir sind der Meinung, dass die Firsthöhe von 10m laut § 9a BNO „Spezialzone Bücklihof“ eingehalten werden muss:** Die EGV vom 19. Juni 2013 hat einer „Spezialzone Bücklihof“ unter diversen Auflagen (6 Punkte) zugestimmt, u.a. Reithalle 25 m auf 45 m, Gebäudehöhe 7 m, Firsthöhe 10 m, Mitbenutzung für andere Pferdehalter innerhalb der Gemeinde etc. Weshalb eine Abweichung von der Regelbauweise im Gestaltungsplan nun möglich sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.
8. **Der Bezug der errechneten Verkehrsbelastung zu derjenigen von 1993 bis 2017 (seitdem sind wir Nachbarn) ist nicht realitätskonform. Die Verkehrssituation, wie sie im Gestaltungsplan für damals beschrieben wird, entspricht nicht den Begebenheiten:** Es wird behauptet, dass damals die 10 bestehenden Abstellplätze 26 Fahrten pro Tag auslösten. Dem widersprechen wir vehement. Die vier kinderlosen Geschwister benutzten ihre zwei Privatautos sehr selten und hatten wenig motorisierten Besuch. Das ist eine verfälschte Darstellung.
9. **Dass wegen eigener wirtschaftlicher Interessen schon wieder Änderung der Nutzungsplanung stattfinden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Planbeständigkeit ungewiss, mit negativer Auswirkung auf das Vertrauen und neue Investitionen im Dorf:** Uns scheint nach so kurzer Zeit eine erneute Nutzungsplanungsänderung unglaubwürdig. Vor vier Jahren wurde uns an einem Informationsabend weisgemacht, dass dieses Pferdezentrum einzigartig in der Deutschschweiz sei. Nach knapp zwei Jahren wurde diese Vision jedoch Schweiz-Intern schon mehrmals kopiert und umgesetzt. Es wird der Eindruck erweckt, größere Ziele durch kleine Schritte oder Forderungen zu erreichen.
10. **Interessenkonflikte zwischen Ortsbildberater und Richtprojektleiter:** Es geht nicht an, dass Jan Stoos für Freienwil als Ortsbildberater von Stoos Architekten Brugg beauftragt ist und gleichzeitig das Richtprojekt ausarbeiten konnte.
11. **Es sei zu überdenken, ob man diese Parzellen beim „Bücklihof“ in naher Zukunft nicht besser zu Bauland umzonen möchte:** Dieser Standort ist einer der schönsten Bauplätze im Dorf und soll als Baulandreserve beibehalten werden. Dies ist finanziell wohl attraktiver als ein Pferdeklinik-Experiment.

Nr. 5

hat 3 Anträge mit Begründungen aufgeführt:

1. **Das Bauvorhaben ist auf die Dimensionen der mit den Unterlagen zum Einzonungsverfahren aufgelegten Planskizzen zu reduzieren:** Die Baukörper gemäss Richtprojekt weisen wesentlich grössere Dimensionen auf als in den Unterlagen zur Einzonung vorgelegt wurden. Die laut GP maximalen Volumina weichen noch einmal deutlich vom Richtprojekt ab, welches folglich nicht als Illustration eines möglichen Bauprojekts dienen kann. Die Vermutung liegt nahe, dass die Stimmbürger beim Beschluss der Einzonung von falschen Voraussetzungen ausgegangen sind.
2. **Zum Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, wobei zu prüfen ist, ob sich das Projekt qualitativ hochwertig in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert. Dabei ist nicht auf das Richtprojekt, sondern auf die max. zulässigen Volumina abzustellen. Zur Prüfung der Wirkung sind die Bauten zu profilieren:** Durch die erhöhte Lage besteht eine starke und unmittelbare Wirkung auf das Ortsbild. Ein Vergleich mit der Wirkung der Aussenhöfe ist in diesem Zusammenhang völlig abwegig. Mit Gebäudelängen von bis zu 80 m wird im Dorfbild ein völlig neuer Massstab eingeführt. Es ist sehr fraglich, ob dieses Bauvorhaben den erhöhten Anforderungen an die gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild genügen kann, wie dies bei Gestaltungsplänen und beim Bauen in oder angrenzend an die Ortsbildschutzzone gefordert werden muss. Die Perspektivzeichnungen im Dossier „Richtprojekt“ haben leider bezüglich Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild absolut keine Aussagekraft.
3. **Dem Verkehrsgutachten sind die Verkehrsfrequenzen für den max. zulässigen Ausbau gemäss Gestaltungsplan zugrunde zu legen. Zur Plausibilisierung ist ein Betriebskonzept mit realistischen Schätzungen zu Nutzerfrequenzen beizulegen:** Die

Plausibilität des Verkehrsgutachtens ist nicht überprüfbar. Da sich gegenüber den ursprünglichen Absichten die Anzahl der Pferdeboxen um 70 % erhöht haben und die Fläche der Reithalle annähernd verdoppelt wurde, muss davon ausgegangen werden, dass sich daraus auch eine wesentlich grössere Verkehrsbelastung der Dorfstrassen entwickeln wird.

Nr. 6

hat 5 Anträge mit Begründungen aufgeführt:

1. **Der § 1 Ziel und Zweck in den SNV Bücklihof 2017 muss entsprechend der in der BNO §9a Spezialzone „Bücklihof“ Art. 1 umschriebenen Nutzung präzisiert werden:** Das Ziel und der Zweck des GP „Bücklihof 2017“ in § 1 SNV ist viel zu offen formuliert und lässt sämtliche Nutzungen im Kontext mit dem Begriff „Pferdezentrum“ zu. So wären auch Pferdesport, Reiterfeste, Handel mit Pferdeprodukten usw. möglich. Diese offene Nutzung entspricht bei weitem nicht der anlässlich der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 vorgestellten und versprochenen Nutzung.
2. **Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt müssen mit einem neutralen Fachgutachten bezüglich der Einfügung in das Dorfbild seriös überprüft werden. Der Gutachter muss über die erforderlichen Fachkompetenzen verfügen:** Das Areal des „Bücklihofs“ befindet sich in erhöhter, gut einsehbarer Lage am bergseitigen Dorfrand zwischen zwei Wohnzonen W2 und grenzt an die Ortsbildschutzzone. Das bestehende Ökonomiegebäude tritt bereits heute als übergrosses, dominantes Bauvolumen hervor. Die zusätzlich geplanten Bauvolumen (Reithalle und Stallungen) übertreffen in ihren Abmessungen sämtliche Gebäudevolumen in der feinkörnigen Wohnsiedlung von Freienwil um das mehrfache.
3. **Die im Situationsplan markierten Planungssperimeter im Bereich der Reithalle (Baubereich B) sowie bei den Stallungen (Baubereich C) sind auf die Abmessungen des Richtprojekts resp. § 9a BNO (Gebäudehöhen) zu reduzieren:** Gemäss § 9 Abs. 2 BNO müssen sich alle Bauten und Anlagen sehr gut in die landschaftliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Das vorliegende Richtprojekt weist im Verhältnis zu den im Gestaltungsplan (Situationsplan und SNV) möglichen Gebäudeabmessungen eine sehr verniedlichende Lösung dar. Der ausgewiesene Planungssperimeter lässt aber massiv grössere, aus Sicht des Ortsbildes nicht überprüfte Bauvolumen zu.
4. **Im bereinigten Gestaltungsplan definierte Bauvolumen müssen während dem Auflageverfahren mit einer korrekten Profilierung vor Ort (Trauf- und Firsthöhen) dargestellt werden:** Die vorgesehenen Bauten definieren den hangseitigen, westlichen Dorfrand und sind sehr gut einsehbar. Die extrem grossen Bauvolumen lassen sich aufgrund der zu den Auflageunterlagen gehörenden Visualisierungen in Bezug auf die Umgebung nicht beurteilen, da sie keine Referenzbezüge zu den umliegenden Objekten aufzeigen.
5. **Das Verkehrsgutachten ist in Bezug auf die möglichen externen Nutzungen am Abend und an den Wochenenden zu ergänzen. Dies betrifft die An- und Abtransporte der Pferde, Reiter und Besucher:** Das Verkehrsgutachten beurteilt nur Verkehrsbewegungen während normalen Betriebszeiten. Nach § 9a Abs. 3 BNO kann die Reithalle nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein Nutzungskonzept für den Betrieb liegt in den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass die externe Nutzung sich primär auf die Abende und die Wochenenden konzentriert. Unklar ist auch, in welchem Ausmass die zusätzlichen Nutzungen zu erwarten sind und wie weit auch mit Sportanlässen und entsprechendem Publikumsverkehr zu rechnen ist.

Nr. 7

hat 6 Anträge mit Begründungen aufgeführt:

1. **Das Richtprojekt muss verbindlich alle Masse, Abstände, Volumina darstellen, den heutigen BNO Maxima entsprechen und somit eindeutig sein als Teil des Gestaltungsplanes:** Es wird offensichtlich, dass das Richtprojekt etwas anderes zur Schau



geben soll, als was dann im Baugesuch stehen wird und umgesetzt werden soll. Eine Argumentation, dass das ‚so üblich sei‘ hält keineswegs stand. Beim kürzlich stattgefundenen Mitwirkungsverfahren des Gestaltungsplans „Mitte“ mussten die Höhen des Richtprojektes wie auch viele andere Dinge in jedem Detail im Gestaltungsplan eindeutig sein.

2. **Das Verkehrskonzept muss von Grund auf überarbeitet werden, dass den realen Fakten und Annahmen entspricht, besonders müssen die Strassen neu beurteilt und an ihren Engpässen vermessen werden. Danach muss das Ganze dem kanton Aargau zur Neubeurteilung übergeben werden:** Das Verkehrskonzept geht von 3 völlig falschen Ausgangspunkten aus:
  - a) Seit rund 10 Jahren ist der bestehende Bücklihof kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Die Annahme der täglichen Zu- und Wegfahrten sind hier schlichtweg falsch.
  - b) Bergstrasse ist nicht 5 m breit, sondern nur max. 3.5 m. Die Weiherstrasse ist an ihren engen Stellen weniger als 4 m breit. Der Reservoirweg ist maximal 3,5 m breit. Diese 3 Strassen sind in ihrem heutigen Zustand nicht geeignet, diesen massiven Mehrverkehr zu verkraften und sind zudem teilweise als Landwirtschaftsstrassen klassifiziert. Keine offizielle Vision bzw. keine zeitliche Idee, wie / wann ein angesprochener Einbahnbetrieb umgesetzt würde.
  - c) Pferdehöfe und Reithöfe sind als Grundlage nicht vergleichbar; ein Pferdetherapiezentrum beherbergt Pferde mit möglichst kurzer Dauer; mehr Pferdetransportverkehr.
3. **Es muss vertraglich und verbindlich festgelegt werden, dass keine Umnutzung stattfinden kann und wird. In Mietverträgen mit Dritten muss eindeutig der Zweck eines Mietverhältnisses definiert sein. Eine max. Aufenthaltsdauer der Pferde im Therapiezentrum ist im Gestaltungsplan festzulegen:** Der Zweck dieser Nutzung darf einzig ein Pferdetherapiezentrum sein und sonst gar nichts. Es ist zu befürchten, dass hier eine kriechende Umnutzung stattfinden soll / kann zu einem Reiter- und Pferdehof, auf dem ganze Ställe gemietet werden können.
4. **Das Stalldach muss 2 x unterbrochen werden, komplett oder durch eine Vertiefung im Dach zwischen den 3 Stallgebäuden und als verbindliche Tatsache in Richtprojekt und GP eindeutig fixiert sein:** Es erstaunt, dass hier auf ein langes, gerades und nicht unterbrochenes Dach gepocht wird, vor allem durch den Architekten und mit Beihilfe der externen Begutachterin. Die Aussage, dass sich dieses lange Dach gut in die Gesamtumgebung einpasse, ist wohl kaum haltbar. Gerade die bekannten und bestehenden langen, geraden Dächer in Freienwil sind sehr unschön. Warum der Architekt bzw. der Ortsbildschützer so etwas will, ist schleierhaft.
5. **Müssen keine Weiden für die Pferde bereitgestellt werden?** Gibt es keine Gesetzesartikel, die zum Wohle der Pferde verlangen, dass Weiden / Auslauf (grösser als eine Box mit „Vorgarten“) vorhanden sein müssen.
6. **Wie ist u.a. sichergestellt, dass diese Unterniveaugarage dann auch zurückgebaut wird?** Wie kann garantiert werden, dass keine weitere Umnutzung anders als zurück zur Landwirtschaftszone möglich ist? Die Rechtsgrundlage ist unklar, die hier eine geradezu überdimensionale Unterniveaugarage zulässt? Sollte die Sondernutzung Pferdetherapiezentrum entfallen, muss von Gesetzes wegen das Ganze wieder in Landwirtschaftszone zurückgeführt werden und darf nicht in eine weitere, andere Zone umgewandelt werden.

Nr. 8

hat 8 Anmerkungen mit Begründungen aufgeführt:

1. **Aufgrund der vagen Informationen bestehen Bedenken, dass es sich beim Bücklihof um ein Spekulationsobjekt handeln könnte:** Der Zweck des Pferdezentrum ist sehr vage beschrieben. Bisher ist unklar geblieben, wer das zukünftige Pferdekompetenzzentrum betrieblich führen wird. Im Konzept ist erwähnt, dass Anlageteile (die Grösse ist nicht festgelegt) vermietet werden können.

2. **Der jetzt vorgelegte Gestaltungsplan mit Richtprojekt überbordnet die akzeptierte Zonenänderung deutlich. Das Pferdekompetenzentrum ist in einer geeigneten Bauzone zu realisieren oder bei Realisierung am jetzigen Standort eine entsprechende Auszonung von Bauland in Landwirtschaftsland als Ausgleich vorzusehen:** Da eine Tiefgarage im Falle einer Aufgabe des Pferdezentrums wohl nicht mehr zurückgebaut werden könnte, wie es § 9a Abs. 6 BNO verlangt, wäre das vorgelegte Projekt eine vorweggenommene Bauzonennutzung, die die Gemeinde bei Aufgabe des Pferdezentrums nötigen würde, das Gebiet in eine Bauzone umzuwandeln. BNO-Bestimmung sollte so erweitert werden, dass nicht nur dann die Spezialzone wieder in Landwirtschaftszone zurückfällt, wenn innerhalb von 7 Jahren das Pferdezentrum nicht realisiert wird, sondern auch dann, wenn über eine noch näher zu definierende Zeitdauer der Pferdezentrumsbetrieb als Hauptgeschäftsbetrieb eingestellt wird.
3. **Die Betriebskonzepte als Basis für die Teiländerung Nutzungsplanung und die Sondernutzungsplanung stimmen nicht überein. Es erscheint nützlich, sowohl den Zweck des Pferdehofes als auch die Anzahl der dort befindlichen Pferde klar zu beschreiben und festzulegen:** Das neuere Konzept sieht nun Sportmedizinische Diagnostik und Therapie für Pferd und Reiter vor, während vorher Veterinärmedizinische Diagnostik für Pferde im Vordergrund stand. Neu soll humanmedizinisches Personal vor Ort anwesend sein, was der genehmigten Sondernutzungszone nicht entspricht. Ausserdem ist im neueren Konzept eine 65 m x 25m grosse Reithalle beschrieben, die nach der gültigen BNO nicht zulässig ist. Über die Anzahl der zu haltenden Pferde finden sich in den verschiedenen Dokumenten unterschiedliche Angaben.
4. **Bauzonenerschliessung (auch bedingten) über Landwirtschaftszonen ist nicht zulässig:** Die Bergstrasse befindet sich teilweise in der Landwirtschaftszone.
5. **Beurteilung, dass Verkehr nur „etwas zunehmen“ wird, trifft aufgrund der zu hoch angesetzten Verkehrszahlen im Ist-Zustand nicht zu:** Der im Verkehrsgutachten angenommene Ist-Zustand entspricht nicht der Realität der letzten 12 Jahre (mindestens). Als Ist-Zustand muss der heutige tatsächliche Zustand zugrunde gelegt werden (stillgelegter Bauern-betrieb) und nicht ein fiktiver oder veralteter.
6. **Das öffentlich aufgelegte Fachgutachten vom 4. April 2016 kann kaum als fachlich kritisches Gutachten bezeichnet werden. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 nimmt Bezug auf das Fachgutachten der Marti Partner vom 26. Februar 2016, welches nicht öffentlich zugänglich ist:** Es ist auffällig, dass alle genannten Aspekte des Projektes als sehr gut, gut oder neutral bewertet werden (über 40), aber kein einziger als verbesserungswürdig oder als zu überarbeiten eingeschätzt wird. Das positive Fazit beruht auf einer falschen Annahme: Anlagen mit grösserer Körnung gibt es in Freienwil nicht mehrere, die Gebäude des Bücklihofs wären zudem die grössten. Ein vertrauter Massstab mag diese Grössenordnung für Architekten sein, jedoch nicht für die Dorfbewohner.
7. **Die kantonale Vorprüfung erwähnt, dass das Mitwirkungsverfahren durchgeführt wurde, was aber nicht stimmt (dieses Stand im Zusammenhang mit der Teiländerung Nutzungsplanung):** Es wird deutlich, dass sich der kantonale Vorprüfungsbericht auf den Mitwirkungsbericht vom 11. Januar 2016 bezieht. Auch wenn etliche Argumente der Mitwirkenden immer noch Gültigkeit haben dürften, bezieht sich dieser Mitwirkungsbericht auf ein anderes Projekt als das jetzt vorgelegte.
8. **Hinsichtlich Gebäudegestaltung ist eine ansprechende Gliederung der riesigen Dachfläche vorzusehen:** Bauherrschaft zeigte sich in entsprechenden Gesprächen zum früheren Projekt bereit, Dachunterbrechungen vorzusehen. Das nun vorgelegte Projekt würde zur grössten Überbauung in Freienwil führen. Gestaltungsfragen sollten Platz finden.
9. **Der Spielraum für die Grundfläche der Bauten ist zu gross gewählt. Der GP sollte sich stärker an das Richtprojekt halten:** Gerade beim Stallgebäude ist es ein erheblicher Unterschied, ob das Gebäude 65 m lang ist gemäss Richtprojekt oder sogar 80 m wie im Gestaltungsplan ausgewiesen ist.

10. **Es ist absurd, wenn mit dem Gestaltungsplan Gebäudeabmessungen aufs Maximum ausgedehnt werden, der Gestaltungsplan auf der anderen Seite lediglich noch einen Himbeerbusch o.ä. vorsieht:** Der Gestaltungsplan weist keine so detaillierte architektonische Gestaltung der Bauten aus, dass eine so grosse Ausnahme von den festgelegten Höhen nach BNO gerechtfertigt wäre. Mit ca. 2 m höheren Firsthöhen bei Reithalle / Stall und zusätzlich noch möglichen unterirdischen Bauten in allen Baufeldern sprengt das Projekt die von der Gemeindeversammlung genehmigte Teiländerung BNO vom 19. Juni 2013.

### 3 Gemeinderätliche Stellungnahme zu den Eingaben

Der Gemeinderat hat die eingegangene Mitwirkung im Gemeinderat besprochen und nimmt dazu schriftlich Stellung. Teilweise wurde über mehrere Punkte gemeinsam einen Beschluss formuliert.

#### Nr. 1

*Formell wird angemerkt dass ihre Liegenschaft in den massgebenden Plänen, z.B. dem Sondernutzungsplan, einzuzeichnen ist.*

**Beschluss:** Das Gebäude wird im Situationsplan 1:500 ergänzt. Die zu recht geforderte Anpassung der Mitwirker wurde durch den Planer angepasst.

1. *Es besteht kein wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 21 BauG am "Bücklihof" (keine zusätzlichen Steuerzahler; weitere Einzonungen nicht möglich). Ein wesentliches öffentliches Interesse besteht namentlich nur dann, „wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht.“*

**Beschluss:** Bereits mit der Teiländerung Nutzungsplanung im Jahre 2013 wurde bei der Schaffung der Spezialzone Bücklihof das übergeordnete Interesse dargelegt. Der Vorlage wurde schliesslich von der Gemeindeversammlung am 19.06.2013 klar zugestimmt. Gemäss § 9a Abs. 2 BNO ist ein Gestaltungsplan Pflicht bzw. „Voraussetzung für die Überbauung“. § 21 BauG nennt als öffentliches Interesse, wenn „ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmt“ überbaut wird. Das öffentliche Interesse ist damit vorhanden und wurde bereits ausgewiesen.

2. *Das Vorhaben, das Pferdesportzentrum „Bücklihof“ in einem Gestaltungsplanverfahren planerisch festzusetzen, ist ein rechtsmissbräuchliches Manöver. Der Gemeinderat erlässt einen Gestaltungsplan ausschliesslich, um die BNO auszuhebeln (z.B. BNO festgelegte Volumetrie).*

**Beschluss:** Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Planungsbericht klar ausgewiesen. Sie entsprechen dem rechtlich zulässigen Rahmen. Wesentliche Inhalte des Gestaltungsplanes betreffend gestalterische / funktionale Aspekte zur Qualitätssicherung entsprechend dem rechtlichen Auftrag in § 9a Abs. 3 BNO. Somit ist dies kein Rechtsmissbrauch und respektiert § 9a Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung.

3. *Es ist Klarheit bezüglich Betriebszweck und insbesondere betreffend Humanmedizin (Auskunft / Daten in Bezug auf Betriebszweck und Patienten / Besucherverkehr fehlen) zu schaffen.*

**Beschluss:** Ein Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die zulässige Nutzungen sind in § 9a Abs. 1 BNO beschrieben. Die Zonenkonformität ist gestützt darauf im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt.

4. *Die Führenanlage ist aus dem genehmigten Sondernutzungsplan nicht ersichtlich: Diese Unklarheit ist zu beseitigen.*

**Beschluss:** Die Pferdeführenanlage ist im Richtprojekt in ihrer Lage und Höhe eingezeichnet. Sie wird im § 11 SNV im „Übergangsbereich Aussenanlagen und Betriebsflächen“ erwähnt, wo solche Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1.a BNO ausdrücklich zugelassen sind. Die Führenanlage ist zudem im Richtprojekt ersichtlich und im Gestaltungsplan mit den Sondernutzungsvorschriften und im Planungsbericht umschrieben.

5. *Der Gemeinderat hat § 8 Abs. 3 BauV nicht eingehalten, da keine Stellungnahme vorliegt, die darlegt, wie Abweichungen gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung zu einem siedlungs-*

*und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Stellungnahme ist zwingend öffentlich aufzulegen.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV war nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens. Eine solche muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor.

█ stellt den Antrag, den Gestaltungsplan „Bücklihof“ nicht zu genehmigen.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis. Im Mitwirkungsverfahren kann die gesamte Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken und Anträge sind im Mitwirkungsverfahren nicht notwendig.

Nr. 2 █  
█

1. *Die Erschliessung des Areals ist gemäss eingereichtem Plan vom 22. Juli 2016 vorzusehen d.h. Zu- und Wegfahrt für PW's über die Bergstrasse mit gleichzeitiger Anpassung / Verbreiterung parallel zum Hang.*
2. *Die sehr steile und schmale Talstrasse wird vom Areal „Bücklihof“ mit einer vorzusehenden Grünfläche unterbrochen. Die Talstrasse dient bereits heute der Erschliessung zweier bestehender Hauszufahrten. Ein Einbahnregime kann aus sicherheitstechnischen Überlegungen nicht umgesetzt werden.*

**Beschluss:** Die Erschliessung erfolgt über bestehende Zufahrten (§ 7 SNV). Im Verkehrsgutachten der IBV Hüslers AG, angepasst vom 05.04.2018, wird der Nachweis der Befahrbarkeit für Personenwagen mit einem Einbahnregime unter Beachtung der max. Längsneigung von 15% und den Manövriertflächen aufgezeigt und bestätigt. Mit der Verteilung des Verkehrsaufkommens auf beide bestehenden Wegachsen werden die Immissionen verträglich. Die Festlegung des definitiven Verkehrsregimes wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zur Liegenschaft Bergstrasse 32 wird jedoch in beiden Fahrtrichtungen gewährleistet. Das Verkehrsgutachten der IBV Hüslers AG wird im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

3. *Die im Gestaltungsplan vorgesehenen oberirdischen Parkflächen P1 kann aufgrund des Geländes so nicht erstellt werden. Das Gelände müsste massiv aufgeschüttet und durch hohe Stützmauern gesichert werden. Eine Verbreiterung der Talstrasse hätte noch schwerwiegendere Terrainsicherungsmassnahmen zur Folge. Das Vorhaben ist kostenintensiv und stört das Ortsbild.*

**Beschluss:** Die Parkfläche P1 befindet sich auf der oberen Ebene im Bereich der bestehenden Parkfelder, so dass verhältnismässig kleine Terrainanpassungen nötig werden. Gestützt auf § 8 SNV soll die Gestaltung im Sinne der bestehenden Umgebungstypologie erfolgen, wodurch auch entsprechende aussenräumliche Qualitäten gesichert werden. Die Parkfläche P1 wird somit belassen. Grossflächige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht geplant und sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

4. *Das äusserst steile Gelände im Südosten ist in der perspektivischen Ostansicht sowie im Modell zu flach dargestellt. Es sind sämtliche Höhenkurven in allen Plänen und dem erwähnten Modell richtig einzutragen und darzustellen / anzupassen. Mit einer richtigen Darstellung der Situation wird klar ersichtlich sein, dass die angestrebte Lösung nicht realisierbar ist.*

**Beschluss:** Die Grundlagen basieren auf detaillierten Höhenaufnahmen, auf denen das Richtprojekt und das Verkehrsgutachten beruhen. Die Schnitte und Ansichten im Richtprojekt wie auch die Längsschnitte des Weges im Verkehrsgutachten sind massstäblich. Für die geplante Lösung wird die Machbarkeit stufengerecht und in genügendem Masse nachgewiesen.

5. *Im Richtprojekt bestehen Abweichungen gegenüber den Grundrissen, Schnitten, Gebäudeansichten und perspektivischen Darstellungen. Ebenfalls ist die Materialisierung der Fassade unklar / verschieden dargestellt.*

**Beschluss:** Verbindlich sind die Festlegungen im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften. Das Richtprojekt hat wegweisenden Charakter. Die beschriebenen Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Materialisierung und Farbgebung wird stufengerecht und abschliessend im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

6. *Die Grundrisse sind zu wenig aussagekräftig bezüglich vorgesehener Nutzung. In der Teiländerung „Bücklihof 2017“ ist nach wie vor von einer „Reithalle“ die Rede. Im Plan wird die überdimensionierte Halle als „Mehrzweckhalle“ bezeichnet. Die Raumbezeichnung muss somit richtigerweise als Reithalle gekennzeichnet sein. Weshalb eine Firsthöhe von 12 Metern notwendig sein soll, ist unklar.*

7. *Aus der Bezeichnung „Wohnteil“ geht die präzise Nutzung nicht hervor. Es müssen detaillierte Angaben zur Grundrissnutzungen über alle Geschosse gemacht werden. Die gilt auch für den neu dargestellten Ökonomieteil, für alle Geschosse und Räume. Im Gestaltungsplanverfahren sind klare Grundriss- und Nutzungskonzepte Pflicht.*

**Beschluss:** Das Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die zulässige Nutzungen sind in § 9a Abs. 1 BNO beschrieben. Die Zonenkonformität ist gestützt darauf im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Im Richtprojekt wurden zudem die Raumbezeichnungen plausibilisiert. Die Ergänzung werden im Planungsbericht im Abschnitt 3.1 „Betriebskonzept“ umschrieben. Im Planungsbericht, wie auch in den Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan und im Richtprojekt ist ausschliesslich von Mehrzweckreithalle die Rede. Die Firsthöhe wird im Richtprojekt plausibel aufgezeigt. Sie ergibt sich aus der zulässigen Breite der Mehrzweckreithalle, der festgelegten Dachneigung und den konstruktiven Erfordernissen. Die Firsthöhe entspricht dem Richtprojekt und wird plausibel dargelegt.

8. *Die Erschliessung der Tiefgarage mit 14 Plätzen ist so darzustellen, dass die vorgesehene Dimension betreffend Zufahrten / Radien überprüft werden können.*

**Beschluss:** Die schematische Darstellung ist im Gestaltungsplan stufengerecht abgebildet. Die Dimensionierung beruht auf den geltenden Normen. Die Überprüfung ist nicht Gegenstand dieser Planungsstufe und erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

9. *Die unterirdische Mistentsorgungsanlage muss detailliert und mit einem klaren Konzept aufgezeigt und zur Bewilligung unterbreitet werden. Die Entsorgung ist bezüglich Geruchs- und Schallemissionen unklar.*

**Beschluss:** Die Entsorgungsanlage wird so weit wie möglich vom Siedlungsgebiet entfernt angeordnet. Die detaillierte Gestaltung und Verortung muss im Baugesuch ausgewiesen werden.

10. *Die Gebäudetechnik wie z.B. Heizungsanlagen muss klarer definiert sein.*

**Beschluss:** Die Gebäudetechnik wird stufengerecht im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt.

11. *Die Abstandslinie der Geruchsemissionen scheint willkürlich festgelegt worden zu sein. Weshalb die Pferde-Paddocks innerhalb dieser Linie angeordnet sind ist unbegründet. Die Pferdeführanlage ist ausserhalb der Geruchsemissionslinie angeordnet und somit nicht zulässig.*

**Beschluss:** Die Abstandslinie der Geruchsemissionen inklusive Mass und Messweise wurde von der zuständigen kantonalen Fachstelle geprüft. Die Pferdeführanlage dient nicht dem

permanenten Aufenthalt von Pferden. Somit entsprechen die Abstandslinien den geltenden Richtlinien.

12. *Der auf rein privater Basis initialisierte und erarbeitete Gestaltungsplan „Bücklihof“ weist keine im öffentlichen Interesse liegenden Werke auf.*

**Beschluss:** Bereits mit der Teiländerung Nutzungsplanung im Jahre 2013 wurde bei der Schaffung der Spezialzone Bücklihof das übergeordnete Interesse dargelegt. Der Vorlage wurde schliesslich von der Gemeindeversammlung am 19.06.2013 klar zugestimmt. Gemäss § 9a Abs. 2 BNO ist ein Gestaltungsplan Pflicht bzw. „Voraussetzung für die Überbauung“. § 21 BauG nennt als öffentliches Interesse, wenn „ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmt“ überbaut wird. Das öffentliche Interesse ist damit vorhanden und wurde bereits ausgewiesen.

\_\_\_\_\_ stellen den Antrag, den Gestaltungsplan „Bücklihof“ abzuweisen.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag zur Kenntnis. Im Mitwirkungsverfahren kann die gesamte Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken und Anträge sind im Mitwirkungsverfahren nicht notwendig.

### Nr. 3 \_\_\_\_\_

1. *Die auf der Homepage aufgeschaltete Fassung der BNO enthält keinen § 9a. Die geltenden BNO-Bestimmungen sind damit nicht greifbar.*
2. *Der im Planungsbericht wiedergegebene Wortlaut von § 9a BNO ist unvollständig und damit falsch. Welche Fassung von § 9a BNO am 25. September 2013 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist mangels korrekter Publikation nicht bekannt.*
3. *Die Auflage vom 7. Oktober 2017 ist rechtswidrig, weil die gültige gesetzliche Grundlage nicht abgebildet, sondern der Leser über deren effektiven Inhalt getäuscht wird.*

**Beschluss:** Der § 9a BNO ist im Planungsbericht enthalten, weshalb ein Zugriff auf diese Bestimmung vorhanden war. Der Wortlaut entspricht der Formulierung aus dem Dokument Teiländerung BNO, das am 25. September 2013 vom Kanton genehmigt wurde. Hingegen wurde die von der Gemeindeversammlung beschlossene Ergänzung bzgl. einer durchgehenden Bepflanzung irrtümlicherweise nicht in die vom Kanton genehmigte Teiländerung der BNO aufgenommen, sodass sie auch nicht im rechtskräftigen Exemplar enthalten ist. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht entsprechend behandelt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden alle für den Gestaltungsplan erforderlichen Unterlagen aufgelegt. Zudem bestehen für die Mitwirkungen keine Formvorschriften, so dass keine weitere Mitwirkung erfolgen muss.

4. *Die Unabhängigkeit der Gutachter (Arcoplan) und Planer (Stoosarchitekten) wurden schon im Einwendungsverfahren 2016 angezweifelt. Es liegt bisher kein Fachgutachten nach § 8 Abs. 3 BauV vor, welches für die Feststellung notwendig wäre, dass das Projekt die geforderte sehr gute Qualität erfüllt, sondern liegen lediglich Parteigutachten vor.*

**Beschluss:** Die Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV war nicht Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens. Eine solche muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor.

5. *Nichterfüllen der Qualitätsanforderungen sowie Verletzung des sensiblen Ortsbildes: Lediglich eine gute Einordnung widerspricht übergeordnetem Recht. Das Erfordernis der sehr guten Qualität muss bereits durch den projektbezogenen Gestaltungsplan gesichert werden. Der Gestaltungsplan muss die Lage, Grösse, Materialisierung, Dachgestaltung etc. der Bauten*

*und Anlagen verbindlich festlegen und kann nicht, wie in § 16 SNV statuiert, auf eine gute architektonische Gestaltung und räumliche Wirkung sowie auf einen guten Bezug zu den Aussenräumen und –anlagen verweisen. Die Qualitätserfüllung muss durch eine unabhängige Fachbegutachtung erstellt werden. Ohne jegliche Interessensabwägung werden entgegen der Vorgabe in § 9a Abs. 3 BNO sämtliche Volumen gegenüber der vom Souverän 2013 als maximal möglich erkannte Variante massiv vergrössert. Es wird der grösstmögliche Nutzen auf kleinstem Raum gesucht. Erläuterungen, welche diese massiven Volumen rechtfertigen und wie die Anforderungen erfüllt werden, fehlen. Die Parkierung im Vorgartenbereich in direkter Nachbarschaft zum geschützten Ortsbild widerspricht dem Gebot der sehr guten Einordnung und verletzt das Ortsbild. Aufgrund der Topographie und der Lage unmittelbar zum geschützten Ortsbild muss die genaue Lage und Ausgestaltung der Föhranlage im Gestaltungsplan festgelegt werden. Neu sind im gesamten Gestaltungsplanperimeter undefinierte Aussenanlagen für den Aufenthalt und die Erholung zugelassen. Diese Bauten sind konkret im Gestaltungsplan zu bezeichnen. Die Umgebungsgestaltung ist ein massgebliches Element einer guten Einordnung und muss im Gestaltungsplan festgelegt und gesichert werden. Sie fehlt vorliegend gänzlich. In Verletzung von § 9a Abs. 2 und 3 BNO verweist § 16 SNV die im Gestaltungsplan umzusetzenden Vorgaben ins Baubewilligungsverfahren.*

**Beschluss:** Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird in der öffentlich aufzulegenden Stellungnahme ausgewiesen. Eine solche liegt für das vorgängige Richtprojekt vor, musste noch angepasst und ergänzt werden. Eine solche muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Gestützt auf § 9a Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind solche Abweichungen in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich.

6. *Verletzung von Abstandsvorschriften zur Parzelle des Einwenders: Der Gestaltungsplan kann zwingende Grenzabstände nicht abändern bzw. die fachliche Begründung fehlt. Das Öffentliche Interesse, welches Einschränkung der Interessen des Einwenders (insb. Licht) rechtfertigen würden, ist nicht ersichtlich. Bauten im Grenzabstand geniessen einzig Bestandesschutz. Abweichungen von den Grenzabstandsvorschriften werden im Planungsbericht nicht als solche erkannt bzw. erläutert.*

**Beschluss:** Der schraffierte Bereich Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO geht bis an die Parzellengrenze. Hier sollen Ersatzbauten anstelle bestehender Gebäude realisiert werden. Der Baubereich A3 wird neu entlang der bestehenden Gebäude gelegt. Die geplanten Bauten befinden sich auf der Nordwestseite der Liegenschaft des Mitwirkenden. Einschränkungen bezüglich des Lichts werden hier nicht erwartet. Die zu recht geforderte Anpassung der Mitwirker wurde durch den Planer angepasst.

7. *Nichterfüllung der durchgehenden optisch wirksamen Bepflanzung entlang der nordöstlichen Parzellengrenze gemäss § 9 Abs. 4 BNO: Auf einem Meter Breite können diese nicht blickdicht ausgestaltet werden.*

**Beschluss:** Der „Randbereich mit strukturierten Baumhecken“ sichert im Sinne des Mitwirkenden optisch einwandfreie Integration für die geplanten Bauten und Anlagen. § 12 Abs. 2 SNV legt messbares Kriterium fest. Im Gestaltungsplan sind keine Anpassungen vorzunehmen. Die Überprüfung erfolgt stufengerecht im Baubewilligungsverfahren.

8. *Ungenügender ökologischer Ausgleich: Die Vorgaben in § 12 SNV reichen nicht, um einen ökologischen Ausgleich sicherzustellen. Der Mindestabstand von Bäumen und die erforderliche Dimensionen von Hecken müssen im Plan eingetragen werden.*

**Beschluss:** Im Gestaltungsplan werden verbindlich grossflächige, optisch wirksame und ökologisch hochwertige Bereiche gesichert. Die Ausgleichsflächen wurden grosszügig ausgelegt. Es werden keine Anpassungen und Ergänzungen verlangt.

9. *Verletzung des Vorsorgeprinzips: Eine umfassende Abklärung der Umweltauswirkungen muss auf Gestaltungsplanungsebene stattfinden und hierfür ein Betriebskonzept vorliegen (verkehrliche Auswirkungen, Geruchsemissionen, Parkplatzbedarf). Behauptungen zum*



*Verkehr sind wenig konsistent bzw. die genaue Ausgangslage, die den Aussagen zu Grunde liegt, kann nicht aus einem verbindlichen Betriebskonzept entnommen werden. Die Ausführungen zu den verkehrlichen Auswirkungen sind falsch. Der Gestaltungsplan hat aufzuzeigen, wie die Anforderungen an die vorsorgliche Emissionsbegrenzung in Bezug auf die prognostizierten Emissionen erfüllt werden.*

**Beschluss:** Verkehrliche Auswirkungen, Geruchsimmissionen und Parkplatzbedarf werden im Gestaltungsplan stufengerecht behandelt. Ein Betriebskonzept ist auf dieser Stufe nicht nötig, da die Zonenkonformität erst im Baubewilligungsverfahren geprüft wird. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt eingefügt. Das Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG wurde mit Datum vom 05.04.2018 angepasst und zeigt die verkehrlichen Auswirkungen plausibel auf. Gemäss Sondernutzungsvorschriften gehen die Geruchsimmissionsabstände von 17 Grossvieheinheiten aus (§ 15 SNV). Damit werden keine weiteren Anpassungen benötigt.

*10. Ungenügende Fusswegverbindung: Der Fussweg soll gemäss Richtprojekt zu einem Lehrpfad / Trampelpfad mutieren und hält die minimale Breite nicht ein.*

**Beschluss:** Der Gestaltungsplan sichert ein Durchgangsrecht von rund 120 m Länge. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht (BVURO.15.16) des Kantons vom 25.08.2017 wird eine Mindestbreite des Fussweges von 2.0 m verlangt. Der Gemeinderat stützt die Forderung der Mitwirker und des Kantons und verlangt eine Mindestbreite von 2.0 m. Die Anpassung hat noch durch den Planer zu erfolgen. Die Änderung der Sondernutzungsvorschriften wird im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

*11. FAT-Abstände: Es fehlen nachvollziehbare Grundlagen für die eingetragenen geringen Geruchsemissionsabstände. Die maximal zulässige Anzahl Tiere ist im Gestaltungsplan zu fixieren.*

**Beschluss:** Gemäss Sondernutzungsvorschriften gehen die Geruchsimmissionsabstände von 17 Grossvieheinheiten aus (§ 15 SNV). Damit werden keine weiteren Anpassungen benötigt.

*12. Fehlende Regelungen und Widersprüche: Der Gestaltungsplan muss Nutzungsvorschriften statuieren, die sicherstellen, dass der „Bücklihof“ im Sinne der behaupteten öffentlichen Interessen an Forschung und Lehre genutzt wird. Es ist die Pflicht festzulegen, dass sämtliche Dachflächen durch integrierte Solaranlagen zur Produktion von erneuerbaren Energien zu verwenden sind. Hinsichtlich Veloräume ist der Widerspruch zwischen § 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 7 SNV aufzulösen.*

**Beschluss:** Ein Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die zulässige Nutzungen sind in § 9a Abs. 1 BNO beschrieben. Die Zonenkonformität ist gestützt darauf im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt. Die Sondernutzungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Gestaltung von Solaranlagen und zur Verwendung eines bestmöglichen Anteils erneuerbarer Energien. Es kann jedoch nicht vollumfänglich als Pflicht festgelegt werden. § 6 Abs. 2 und § 7 Abs. 7 SNV stehen nicht im Widerspruch. Somit werden keine weiteren Anpassungen verlangt.

Der Gemeinderat nimmt die Anträge zur Kenntnis. Im Mitwirkungsverfahren kann die gesamte Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken und Anträge sind im Mitwirkungsverfahren nicht notwendig.

Nr. 4

stellt den Antrag, den Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ nochmals zu überdenken. Dazu werden 11 Punkte mit Begründungen aufgeführt:

1. **Der Gestaltungsplan "Bücklihof 2017" zeigt eine verfälschte Situation:** Der Gestaltungsplan „Bücklihof“ wurde nicht vollständig nachgeführt. Das Grundstück Parzelle Nr. 487 ist nicht aufgeführt.

**Beschluss:** Die Gebäude auf der Parzelle Nr. 487 wurden im Gestaltungsplan nachgeführt. Die zu recht geforderte Anpassung der Mitwirker wurde durch den Planer angepasst.

2. **Der Bücklihof befindet sich nicht am Siedlungsrand:** Die Mitwirker sind der Meinung, dass sich der Bücklihof mitten in der Wohnzone befindet. Auf vier Seiten des Grundstücks grenzen Einfamilienhäuser (Richtprojekt revidiert März 2017). Konfliktsituationen betreffend Immissionen sind absehbar (Mehrverkehr oder Geruch). Weiter wird im Vorprüfungsbericht festgehalten, dass zurzeit die Mindestabstände überarbeitet werden und eine Verschärfung der Vorgaben nicht ausgeschlossen werden kann. Welche Lösungen gibt es für den "worst case", wenn dies eintreffen würde?

**Beschluss:** Ein Blick auf den Bauzonenplan zeigt, dass das Areal am Rande des Siedlungsgebietes liegt. Der Gestaltungsplan enthält konkrete Aussagen zum Verkehr und zu den Geruchsimmisionsabständen, die sich an die aktuell geltenden Richtlinien halten.

3. **Die Pferde verfügen über unzureichenden Auslauf. Wo befinden sich der Anzahl Pferdeboxen entsprechende Weideplätze / Weideflächen?** Bewegung und Sozialkontakt auf Sandpaddock ist nur eingeschränkt möglich. Folgende Empfehlung wird vom Tierschutzverband vorgeschrieben: „Pferden ist täglich ausreichend Bewegung zu gewähren. Zur Bewegung zählen die Nutzung und der Auslauf (vgl. Art. 61 Abs. 1 TSchV). Als Auslauf zählt die freie Bewegung im Freien.“

**Beschluss:** Es wird festgestellt, dass gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht des Kantons (BVURO.15.16) vom 25.08.2017 die Bestimmungen des Tierschutzes mehr als erfüllt werden. Im Baubewilligungsverfahren werden die Anforderungen des Tierschutzes zudem nochmals einer Prüfung unterzogen.

4. **Der Erschliessungsbericht entspricht nicht der Realität und den Gegebenheiten:** Für ein national bedeutendes Zentrum scheint der Erschliessungsbericht von IBV Hüsler AG, betreffend Verkehrsaufkommen, nicht realistisch dargestellt. Die Verkehrsfrequenzen werden erheblich zunehmen. Es wurde ausgeblendet, dass sehr viele Forst- und Landwirtschaftsmaschinen ebenfalls die Bergstrasse befahren. Die beschädigten Strassenabschnitte bezeugen die Überbelastung.

**Beschluss:** Das überarbeitete Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG vom 05.04.2018 geht von realistischen Annahmen für die konkret vorgesehene Nutzung aus. Der bestehende Forst- und Landwirtschaftsverkehr muss weiterhin aufgenommen werden können. Das Grundverkehrsaufkommen wird aus Sicht des Gemeinderates als realistisch eingestuft. Es werden somit keine weiteren Anpassungen verlangt.

5. **Die restriktive Bauordnung scheint mit den enorm langen Stallungen von 65.25m vollends ausgeblendet zu sein:** Die Stallungen (dreimal so lang wie Mehrzweckhalle) wären ein Fremdkörper im ländlichen Freienwil. Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan sich baulich und landwirtschaftlich auf die Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abstimmen soll.

**Beschluss:** Gemäss abschliessendem kantonalem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 vermag auch das nun vorliegende Richtprojekt zu überzeugen. Zudem wird die Einpassung in das Ortsbild durch ein Fachgutachten beurteilt. Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

6. **Im Gestaltungsplan wird unter § 4 beim Baubereich B erwähnt, dass die Mehrzweckreithalle "primär" als Reithalle genutzt werden soll. Von anderen Verwendungen, z.B. Eventhalle, ist abzusehen: Der Ausdruck „primär“ müsste konkretisiert werden, da eine andere Verwendung aus Immissions- und Platzgründen nicht tolerierbar wäre. „Primär“ ist ein schwammiger Begriff und lässt unbegrenzte Optionen offen. Reitanlässe ziehen erfahrungsgemäss (siehe Dielsdorf) immer viele Zuschauer an und den Besuchern steht im ganzen Dorf keine Parkmöglichkeit zur Verfügung.**

**Beschluss:** Andere Verwendungen, z.B. Eventhalle, ohne Bezug zum Pferdezentrum sind nicht zonenkonform. Die zulässige Nutzung ist in der BNO festgelegt und die Verwendung der Mehrzweckreithalle hat sich danach zu richten. Insbesondere darf diese nicht mehr als die zu bewilligenden Parkfeldern entsprechen. Der Begriff „primär“ wird in § 4 Abs. 3 SNV gestrichen. Somit wird auf die Forderung der Mitwirker eingegangen und eine Änderung der Sondernutzungsvorschriften in § 4 wurde umgesetzt.

7. **Wir sind der Meinung, dass die Firsthöhe von 10m laut § 9a BNO „Spezialzone Bücklihof“ eingehalten werden muss: Die EGV vom 19. Juni 2013 hat einer „Spezialzone Bücklihof“ unter diversen Auflagen (6 Punkte) zugestimmt, u.a. Reithalle 25 m auf 45 m, Gebäudehöhe 7 m, Firsthöhe 10 m, Mitbenutzung für andere Pferdehalter innerhalb der Gemeinde etc. Weshalb eine Abweichung von der Regelbauweise im Gestaltungsplan nun möglich sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.**

**Beschluss:** Gestützt auf § 9a Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind solche Abweichungen in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich. Das Fachgutachten basiert auf dem vorliegenden Richtprojekt mit Gestaltung und rechtfertigt die Abweichung im Gestaltungsplan. Das neutrale Gutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt mit Datum vom 15.03.2018 vor. Dieses wird im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

8. **Der Bezug der errechneten Verkehrsbelastung zu derjenigen von 1993 bis 2017 (seitdem sind wir Nachbarn) ist nicht realitätskonform. Die Verkehrssituation, wie sie im Gestaltungsplan für damals beschrieben wird, entspricht nicht den Begebenheiten: Es wird behauptet, dass damals die 10 bestehenden Abstellplätze 26 Fahrten pro Tag auslösten. Dem widersprechen wir vehement. Die vier kinderlosen Geschwister benutzten ihre zwei Privatautos sehr selten und hatten wenig motorisierten Besuch. Das ist eine verfälschte Darstellung.**

**Beschluss:** Der überarbeitete Verkehrsbericht der IBV Hüsler AG vom 05.04.2018 geht von realistischen Annahmen für die konkret vorgesehene Nutzung aus. Die im Verkehrsgutachten angenommenen Werte sind bereits sehr gering und zwar sowohl im IST-Zustand als auch im betrieblichen Zustand. Entscheidend ist, dass das prognostizierte Verkaufsaufkommen vom bestehenden Strassennetz aufgenommen werden kann. Das Grundverkehrsaufkommen wird aus Sicht des Gemeinderates als realistisch beurteilt.

9. **Dass wegen eigener wirtschaftlicher Interessen schon wieder Änderung der Nutzungsplanung stattfinden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Planbeständigkeit ungewiss, mit negativer Auswirkung auf das Vertrauen und neue Investitionen im Dorf: Uns scheint nach so kurzer Zeit eine erneute Nutzungsplanungsänderung unglaublich. Vor vier Jahren wurde uns an einem Informationsabend weisgemacht, dass dieses Pferdezentrum einzigartig in der Deutschschweiz sei. Nach knapp zwei Jahren wurde diese Vision jedoch Schweiz-Intern schon mehrmals kopiert und umgesetzt. Es wird der Eindruck erweckt, größere Ziele durch kleine Schritte oder Forderungen zu erreichen.**

**Beschluss:** Der Gestaltungsplan ist keine Nutzungsplanungsänderung, sondern eine verfahrensrechtliche eigenständige Sondernutzungsplanung. Vielmehr ist ein Gestaltungsplan gestützt auf § 9a Abs. 2 BNO Pflicht und eine planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der geplanten Nutzungen.

10. **Interessenkonflikte zwischen Ortsbildberater und Richtprojektleiter:** *Es geht nicht an, dass Jan Stoos für Freienwil als Ortsbildberater von Stoos Architekten Brugg beauftragt ist und gleichzeitig das Richtprojekt ausarbeiten konnte.*

**Beschluss:** Der Ortsbildberater Jann Stoos ist diesem Verfahren nicht Fachgutachter. Somit bestehen keine Interessenkonflikte. Das neutrale Gutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt mit Datum vom 15.03.2018 vor. Dieses wird im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

11. **Es sei zu überdenken, ob man diese Parzellen beim „Bücklihof“ in naher Zukunft nicht besser zu Bauland umzonen möchte:** *Dieser Standort ist einer der schönsten Bauplätze im Dorf und soll als Baulandreserve beibehalten werden. Dies ist Finanziell wohl attraktiver als ein Pferdeklinik-Experiment.*

**Beschluss:** Diese Frage ist im Verfahren des Gestaltungsplanes nicht relevant. Es besteht bereits eine rechtskräftige Spezialzone „Bücklihof“.

*Dem Antrag wurde entsprochen. Der Gemeinderat hat sich aufgrund der eingereichten Mitwirkungen ausführlich mit dem Gestaltungsplan befasst.*

#### Nr. 5

hat 3 Anträge mit Begründungen aufgeführt:

1. **Das Bauvorhaben ist auf die Dimensionen der mit den Unterlagen zum Einzonungsverfahren aufgelegten Planskizzen zu reduzieren:** *Die Baukörper gemäss Richtprojekt weisen wesentlich grössere Dimensionen auf als in den Unterlagen zur Einzonung vorgelegt wurden. Die laut GP maximalen Volumina weichen noch einmal deutlich vom Richtprojekt ab, welches folglich nicht als Illustration eines möglichen Bauprojekts dienen kann. Die Vermutung liegt nahe, dass die Stimmbürger beim Beschluss der Einzonung von falschen Voraussetzungen ausgegangen sind.*

**Beschluss:** Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zu Grunde, das im Situationsplan und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich umgesetzt wird. Gestützt auf § 9a Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind Abweichungen in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich. Es besteht somit ein angemessener Handlungsspielraum, welcher jedoch aufgezeigt und begründet werden muss.

2. **Zum Bauvorhaben ist ein Fachgutachten einzuholen, wobei zu prüfen ist, ob sich das Projekt qualitativ hochwertig in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert. Dabei ist nicht auf das Richtprojekt, sondern auf die max. zulässigen Volumina abzustellen. Zur Prüfung der Wirkung sind die Bauten zu profilieren:** *Durch die erhöhte Lage besteht eine starke und unmittelbare Wirkung auf das Ortsbild. Ein Vergleich mit der Wirkung der Aussenhöfe ist in diesem Zusammenhang völlig abwegig. Mit Gebäudelängen von bis zu 80 m wird im Dorfbild ein völlig neuer Massstab eingeführt. Es ist sehr fraglich, ob dieses Bauvorhaben den erhöhten Anforderungen an die gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild genügen kann, wie dies bei Gestaltungsplänen und beim Bauen in oder angrenzend an die Ortsbildschutzzone gefordert werden muss. Die Perspektivzeichnungen im Dossier „Richtprojekt“ haben leider bezüglich Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild absolut keine Aussagekraft.*

**Beschluss:** Das neutrale Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Gemäss abschliessendem kantonalem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 vermag das vorliegende Richtprojekt zu überzeugen. Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird im Fachgutachten der Marti Partner Architekten und Planer AG ausgewiesen. Das Fachgutachten bezüglich Ortsbild muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem

Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden. Im Gestaltungsplanverfahren ist keine Profilierung nötig. Die Profilierung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren.

3. **Dem Verkehrsgutachten sind die Verkehrsfrequenzen für den max. zulässigen Ausbau gemäss Gestaltungsplan zugrunde zu legen. Zur Plausibilisierung ist ein Betriebskonzept mit realistischen Schätzungen zu Nutzerfrequenzen beizulegen:** Die Plausibilität des Verkehrsgutachtens ist nicht überprüfbar. Da sich gegenüber den ursprünglichen Absichten die Anzahl der Pferdeboxen um 70 % erhöht haben und die Fläche der Reithalle annähernd verdoppelt wurde, muss davon ausgegangen werden, dass sich daraus auch eine wesentlich grössere Verkehrsbelastung der Dorfstrassen entwickeln wird.

**Beschluss:** Das Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG geht von realistischen Annahmen für die vorgesehene Nutzung aus. Der Ausgangszustand beruht u.a. auf Verkehrszählungen. Die Zahlen für den betrieblichen Zustand gehen von den im Gestaltungsplan festgelegten Werten aus. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt. Das Verkehrsgutachten basiert auf den Angaben des Planungsberichtes und wurde mit Datum vom 05.04.2018 überarbeitet.

## Nr. 6

hat 5 Anträge mit Begründungen aufgeführt:

1. **Der § 1 Ziel und Zweck in den SNV Bücklihof 2017 muss entsprechend der in der BNO §9a Spezialzone „Bücklihof“ Art. 1 umschriebenen Nutzung präzisiert werden:** Das Ziel und der Zweck des GP „Bücklihof 2017“ in § 1 SNV ist viel zu offen formuliert und lässt sämtliche Nutzungen im Kontext mit dem Begriff „Pferdezentrum“ zu. So wären auch Pferdesport, Reiterfeste, Handel mit Pferdeprodukten usw. möglich. Diese offene Nutzung entspricht bei weitem nicht der anlässlich der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 vorgestellten und versprochenen Nutzung.

**Beschluss:** Die Nutzungen sind in der BNO definiert. Im Gestaltungsplan darf davon nicht abgewichen werden. Die Ziel- und Zweckbestimmung gelten in Ergänzung dazu. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt.

2. **Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt müssen mit einem neutralen Fachgutachten bezüglich der Einfügung in das Dorfbild seriös überprüft werden. Der Gutachter muss über die erforderlichen Fachkompetenzen verfügen:** Das Areal des „Bücklihofs“ befindet sich in erhöhter, gut einsehbarer Lage am bergseitigen Dorfrand zwischen zwei Wohnzonen W2 und grenzt an die Ortsbildschutzzone. Das bestehende Ökonomiegebäude tritt bereits heute als übergrosses, dominantes Bauvolumen hervor. Die zusätzlich geplanten Bauvolumen (Reithalle und Stallungen) übertreffen in ihren Abmessungen sämtliche Gebäudevolumen in der feinkörnigen Wohnsiedlung von Freienwil um das mehrfache.

**Beschluss:** Das neutrale Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Gemäss abschliessendem kantonalem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 vermag das vorliegende Richtprojekt zu überzeugen. Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird im Fachgutachten der Marti Partner Architekten und Planer AG ausgewiesen. Das Fachgutachten bezüglich Ortsbild muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

3. **Die im Situationsplan markierten Planungssperimeter im Bereich der Reithalle (Baubereich B) sowie bei den Stallungen (Baubereich C) sind auf die Abmessungen des Richtprojekts resp. § 9a BNO (Gebäudehöhen) zu reduzieren:** Gemäss § 9 Abs. 2 BNO müssen sich alle Bauten und Anlagen sehr gut in die landschaftliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Das vorliegende Richtprojekt weist im Verhältnis zu den im Gestaltungsplan (Situationsplan und SNV) möglichen Gebäudeabmessungen eine sehr

*verniedlichende Lösung dar. Der ausgewiesene Planungssperimeter lässt aber massiv grössere, aus Sicht des Ortsbildes nicht überprüfte Bauvolumen zu.*

**Beschluss:** Die Baufelder enthalten eine stufengerechte Flexibilität in der Anordnung der Bauten. Für den Baubereich gilt neben dessen Ausdehnung die in § 9a Abs. 3 BNO definierte Grundfläche von 45 m x 25 m. Im Baubereich C ist der Handlungsspielraum grösser und weist im südöstlichen Bereich eine grössere Flexibilität auf. Schliesslich sind die zulässigen Höhen eng begrenzt. Der Baubereich C wurde durch den Planer im südöstlichen Bereich verkleinert und entsprechend angepasst.

4. **Im bereinigten Gestaltungsplan definierte Bauvolumen müssen während dem Auflageverfahren mit einer korrekten Profilierung vor Ort (Trauf- und Firsthöhen) dargestellt werden:** *Die vorgesehenen Bauten definieren den hangseitigen, westlichen Dorfrand und sind sehr gut einsehbar. Die extrem grossen Bauvolumen lassen sich aufgrund der zu den Auflageunterlagen gehörenden Visualisierungen in Bezug auf die Umgebung nicht beurteilen, da sie keine Referenzbezüge zu den umliegenden Objekten aufzeigen.*

**Beschluss:** Im Gestaltungsplanverfahren ist nach Aargauer Recht keine Profilierung nötig. Die Profilierung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren. Das Modell zeigt die effektiven Volumen auf. Die Prüfung des Modells ergab, dass der Ökonomieteil des Bücklihofes leicht zu hoch ist. Dies wurde entsprechend im Modell angepasst.

5. **Das Verkehrsgutachten ist in Bezug auf die möglichen externen Nutzungen am Abend und an den Wochenenden zu ergänzen. Dies betrifft die An- und Abtransporte der Pferde, Reiter und Besucher:** *Das Verkehrsgutachten beurteilt nur Verkehrsbewegungen während normalen Betriebszeiten. Nach § 9a Abs. 3 BNO kann die Reithalle nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein Nutzungskonzept für den Betrieb liegt in den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Es ist anzunehmen, dass die externe Nutzung sich primär auf die Abende und die Wochenenden konzentriert. Unklar ist auch, in welchem Ausmass die zusätzlichen Nutzungen zu erwarten sind und wie weit auch mit Sportanlässen und entsprechendem Publikumsverkehr zu rechnen ist.*

**Beschluss:** Das Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG geht von realistischen Annahmen für die vorgesehene Nutzung aus. Die Zahlen für den betrieblichen Zustand gehen von den im Gestaltungsplan festgelegten Werten aus. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt. Das Verkehrsgutachten basiert auf den Angaben des Planungsberichtes und wurde mit Datum vom 05.04.2018 überarbeitet. Für die zulässige Nutzung gilt § 9a Abs. 1 BNO. Die externe Nutzung der Reithalle ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Nr. 7

hat 6 Anträge mit Begründungen aufgeführt:

1. **Das Richtprojekt muss verbindlich alle Masse, Abstände, Volumina darstellen, den heutigen BNO Maxima entsprechen und somit eindeutig sein als Teil des Gestaltungsplanes:** *Es wird offensichtlich, dass das Richtprojekt etwas anderes zur Schau geben soll, als was dann im Baugesuch stehen wird und umgesetzt werden soll. Eine Argumentation, dass das ‚so üblich sei‘ hält keineswegs stand. Beim kürzlich stattgefundenen Mitwirkungsverfahren des Gestaltungsplans „Mitte“ mussten die Höhen des Richtprojektes wie auch viele andere Dinge in jedem Detail im Gestaltungsplan eindeutig sein.*

**Beschluss:** Das Richtprojekt stellt die Volumen klar. In den Schnitten werden die festgelegte Gebäude- und Firsthöhe massstäblich ausgewiesen. Gestützt auf § 9a Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind Abweichungen in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich. Im Baubewilligungsverfahren muss nach dieser Vorgaben projektiert werden.

2. **Das Verkehrskonzept muss von Grund auf überarbeitet werden, dass den realen Fakten und Annahmen entspricht, besonders müssen die Strassen neu beurteilt und an ihren Engpässen vermessen werden. Danach muss das Ganze dem kanton Aargau zur Neubeurteilung übergeben werden: Das Verkehrskonzept geht von 3 völlig falschen Ausgangspunkten aus:**

- d) Seit rund 10 Jahren ist der bestehende Bücklihof kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Die Annahme der täglichen Zu- und Wegfahrten sind hier schlichtweg falsch.
- e) Bergstrasse ist nicht 5 m breit, sondern nur max. 3.5 m. Die Weiherstrasse ist an ihren engen Stellen weniger als 4 m breit. Der Reservoirweg ist maximal 3,5 m breit. Diese 3 Strassen sind in ihrem heutigen Zustand nicht geeignet, diesen massiven Mehrverkehr zu verkraften und sind zudem teilweise als Landwirtschaftsstrassen klassifiziert. Keine offizielle Vision bzw. keine zeitliche Idee, wie / wann ein angesprochener Einbahnbetrieb umgesetzt würde.
- f) Pferdehöfe und Reithöfe sind als Grundlage nicht vergleichbar; ein Pferdetherapiezentrum beherbergt Pferde mit möglichst kurzer Dauer; mehr Pferdetransportverkehr.

**Beschluss:** Die Annahme des Ausgangsstandes aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb ist plausibel und fachlich richtig. Entscheidend ist, dass das vorhandene Strassennetz das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen vermag. Die angegebenen Breiten entsprechen im Grundsatz den vorhandenen Strassenparzellen. Falls diese Strassen in bestimmten Abschnitten schmaler sind, bestehen in nützlicher Distanz Ausweichstellen, welche den Anforderungen des erwähnten Strassentyps „Zufahrtsweg“ entsprechen. Das Verkehrsregime wird mit der Realisierung des Pferdezentrums eingeführt und muss Bestandteil einer Baueingabe sein. Das angedachte Nutzungskonzept verursacht deutlich weniger Fahrten als z.B. einer Pensionspferdehaltung. Das Verkehrsgutachten wurde bezüglich der Strassenbreiten durch die Baukommission kontrolliert und die Änderungen im Verkehrsgutachten angepasst.

3. **Es muss vertraglich und verbindlich festgelegt werden, dass keine Umnutzung stattfinden kann und wird. In Mietverträgen mit Dritten muss eindeutig der Zweck eines Mietverhältnisses definiert sein. Eine max. Aufenthaltsdauer der Pferde im Therapiezentrum ist im Gestaltungsplan festzulegen: Der Zweck dieser Nutzung darf einzig ein Pferdetherapiezentrum sein und sonst gar nichts. Es ist zu befürchten, dass hier eine kriechende Umnutzung stattfinden soll / kann zu einem Reiter- und Pferdehof, auf dem ganze Ställe gemietet werden können.**

**Beschluss:** Ein Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die zulässige Nutzungen sind in § 9a Abs. 1 BNO beschrieben. Die Zonenkonformität ist gestützt darauf im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt. Eine Zweckänderung oder Umnutzungen erfordern grundsätzlich eine Baubewilligung.

4. **Das Stalldach muss 2 x unterbrochen werden, komplett oder durch eine Vertiefung im Dach zwischen den 3 Stallgebäuden und als verbindliche Tatsache in Richtprojekt und GP eindeutig fixiert sein: Es erstaunt, dass hier auf ein langes, gerades und nicht unterbrochenes Dach gepocht wird, vor allem durch den Architekten und mit Beihilfe der externen Begutachterin. Die Aussage, dass sich dieses lange Dach gut in die Gesamtumgebung einpasse, ist wohl kaum haltbar. Gerade die bekannten und bestehenden langen, geraden Dächer in Freienwil sind sehr unschön. Warum der Architekt bzw. der Ortsbildschützer so etwas will, ist schleierhaft.**

**Beschluss:** Mit den beantragten Massnahmen ist nicht sicher gestellt, dass eine architektonisch bessere Lösung entsteht. Zu beurteilen und begutachten ist das vorliegende Richtprojekt, was im Fachgutachten nach § 8 Abs. 3 BauV geschieht. Das neutrale Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG erarbeitet und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Das Fachgutachten bezüglich Ortsbild

muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

5. **Müssen keine Weiden für die Pferde bereitgestellt werden?** Gibt es keine Gesetzesartikel, die zum Wohle der Pferde verlangen, das Weiden / Auslauf (grösser als eine Box mit „Vorgarten“) vorhanden sein müssen.

**Beschluss:** Es wird festgestellt, dass gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht des Kantons (BVURO.15.16) vom 25.08.2017 die Bestimmungen des Tierschutzes mehr als erfüllt werden. Im Baubewilligungsverfahren werden die Anforderungen des Tierschutzes zudem nochmals einer Prüfung unterzogen. Im nordwestlichen Bereich des Gestaltungsplanareals steht zudem eine grosse Weidefläche zur Verfügung.

6. **Wie ist u.a. sichergestellt, dass diese Unterniveaugarage dann auch zurückgebaut wird?** Wie kann garantiert werden, dass keine weitere Umnutzung anders als zurück zur Landwirtschaftszone möglich ist? Die Rechtsgrundlage ist unklar, die hier eine geradezu überdimensionale Unterniveaugarage zulässt? Sollte die Sondernutzung Pferdetherapiezentrum entfallen, muss von Gesetzes wegen das Ganze wieder in Landwirtschaftszone zurückgeführt werden und darf nicht in eine weitere, andere Zone umgewandelt werden.

**Beschluss:** Umnutzungen erfordern grundsätzlich eine Baubewilligung, womit das Anliegen sichergestellt ist. Grundsätzlich handelt es sich um eine Bauzone, in welcher eine Unterniveaubauweise bewilligungsfähig ist mit dem Ziel, möglichst wenig oberirdische Parkfelder zu erhalten. Insgesamt sind alle aufgeworfenen Fragen Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Nr. 8

hat 8 Anmerkungen mit Begründungen aufgeführt:

1. **Aufgrund der vagen Informationen bestehen Bedenken, dass es sich beim Bücklihof um ein Spekulationsobjekt handeln könnte:** Der Zweck des Pferdezentrums ist sehr vage beschrieben. Bisher ist unklar geblieben, wer das zukünftige Pferdekompetenzzentrum betrieblich führen wird. Im Konzept ist erwähnt, dass Anlageteile (die Grösse ist nicht festgelegt) vermietet werden können.

**Beschluss:** Die Nutzungen sind in der BNO definiert. Im Gestaltungsplan darf davon nicht abgewichen werden. Die Ziel- und Zweckbestimmung gelten in Ergänzung dazu in Form von qualitativen Planungsgrundsätzen. Die betriebliche Führung wurde verschiedentlich kommuniziert. Das betriebliche Konzept ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt.

2. **Der jetzt vorgelegte Gestaltungsplan mit Richtprojekt überbietet die akzeptierte Zonenänderung deutlich. Das Pferdekompetenzzentrum ist in einer geeigneten Bauzone zu realisieren oder bei Realisierung am jetzigen Standort eine entsprechende Auszonung von Bauland in Landwirtschaftsland als Ausgleich vorzusehen:** Da eine Tiefgarage im Falle einer Aufgabe des Pferdezentrums wohl nicht mehr zurückgebaut werden könnte, wie es § 9a Abs. 6 BNO verlangt, wäre das vorgelegte Projekt eine vorweggenommene Bauzonennutzung, die die Gemeinde bei Aufgabe des Pferdezentrums nötigen würde, das Gebiet in eine Bauzone umzuwandeln. BNO-Bestimmung sollte so erweitert werden, dass nicht nur dann die Spezialzone wieder in Landwirtschaftszone zurückfällt, wenn innerhalb von 7 Jahren das Pferdezentrum nicht realisiert wird, sondern auch dann, wenn über eine noch näher zu definierende Zeitdauer der Pferdezentrumsbetrieb als Hauptgeschäftsbetrieb eingestellt wird.

**Beschluss:** Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zu Grunde, das im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich umgesetzt wird. Gestützt auf § 9a



Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind Abweichungen gegenüber den Grundmassen der BNO in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich. Die Abweichungen bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen. Grundsätzlich handelt es sich um eine Bauzone, wo eine Unterniveaubauweise bewilligungsfähig ist mit dem Ziel, möglichst wenig oberirdische Parkfelder zu erhalten. Insgesamt sind alle aufgeworfenen Fragen Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

3. **Die Betriebskonzepte als Basis für die Teiländerung Nutzungsplanung und die Sondernutzungsplanung stimmen nicht überein. Es erscheint nützlich, sowohl den Zweck des Pferdehofes als auch die Anzahl der dort befindlichen Pferde klar zu beschreiben und festzulegen:** Das neuere Konzept sieht nun Sportmedizinische Diagnostik und Therapie für Pferd und Reiter vor, während vorher Veterinärmedizinische Diagnostik für Pferde im Vordergrund stand. Neu soll humanmedizinisches Personal vor Ort anwesend sein, was der genehmigten Sondernutzungszone nicht entspricht. Ausserdem ist im neueren Konzept eine 65 m x 25m grosse Reithalle beschrieben, die nach der gültigen BNO nicht zulässig ist. Über die Anzahl der zu haltenden Pferde finden sich in den verschiedenen Dokumenten unterschiedliche Angaben.

**Beschluss:** Der Gestaltungsplan basiert auf den in § 9a Abs. 1 BNO definierten Nutzungen. Es gibt kein neueres Konzept in diesem Gestaltungsplan. Der Hinweis auf humanmedizinisches Personal bezieht sich auf Pferd und Reiter. Das erwähnte Mass der Reithalle ist ebenfalls falsch. Dieses richtet nach der BNO. Die Anzahl der gehaltenen Pferde ergibt sich aus den Stallungen und den Bestimmungen zu den Geruchsimmissionsabständen. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt (Kapitel 3.1 „Betriebskonzept“) eingefügt.

4. **Bauzonenerschliessung (auch bedingten) über Landwirtschaftszonen ist nicht zulässig:** Die Bergstrasse befindet sich teilweise in der Landwirtschaftszone.

**Beschluss:** Nicht die Bergstrasse befindet sich in der Landwirtschaftszone, sondern der Reservoirweg. Die BNO umschreibt klar die mögliche Erschliessung über den Reservoirweg.

5. **Beurteilung, dass Verkehr nur „etwas zunehmen“ wird, trifft aufgrund der zu hoch angesetzten Verkehrszahlen im Ist-Zustand nicht zu:** Der im Verkehrsgutachten angenommene Ist-Zustand entspricht nicht der Realität der letzten 12 Jahre (mindestens). Als Ist-Zustand muss der heutige tatsächliche Zustand zugrunde gelegt werden (stillgelegter Bauern-betrieb) und nicht ein fiktiver oder veralteter.

**Beschluss:** Die Annahme eines Ausgangsstandes aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb ist plausibel und fachlich richtig. Entscheidend ist, dass die prognostizierten Fahrten vom Strassennetz aufgenommen werden können. Diesbezüglich sind keine Anpassungen nötig.

6. **Das öffentlich aufgelegte Fachgutachten vom 4. April 2016 kann kaum als fachlich kritisches Gutachten bezeichnet werden. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 nimmt Bezug auf das Fachgutachten der Marti Partner vom 26. Februar 2016, welches nicht öffentlich zugänglich ist:** Es ist auffällig, dass alle genannten Aspekte des Projektes als sehr gut, gut oder neutral bewertet werden (über 40), aber kein einziger als verbesserungswürdig oder als zu überarbeiten eingeschätzt wird. Das positive Fazit beruht auf einer falschen Annahme: Anlagen mit grösserer Körnung gibt es in Freienwil nicht mehrere, die Gebäude des Bücklihofes wären zudem die grössten. Ein vertrauter Massstab mag diese Grössenordnung für Architekten sein, jedoch nicht für die Dorfbewohner.

**Beschluss:** Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG auf das geänderte Richtprojekt angepasst und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Gemäss abschliessendem kantonalem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 vermag das vorliegende Richtprojekt zu überzeugen. Das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis wird im Fachgutachten der Marti Partner Architekten und Planer AG ausgewiesen. Das Fachgutachten bezüglich Ortsbild

muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

7. **Die kantonale Vorprüfung erwähnt, dass das Mitwirkungsverfahren durchgeführt wurde, was aber nicht stimmt (dieses Stand im Zusammenhang mit der Teiländerung Nutzungsplanung):** Es wird deutlich, dass sich der kantonale Vorprüfungsbericht auf den Mitwirkungsbericht vom 11. Januar 2016 bezieht. Auch wenn etliche Argumente der Mitwirkenden immer noch Gültigkeit haben dürften, bezieht sich dieser Mitwirkungsbericht auf ein anderes Projekt als das jetzt vorgelegte.

**Beschluss:** Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 bezieht sich auf den aktuellen Gestaltungsplanentwurf. Das Mitwirkungsverfahren wurde effektiv erst nach Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichtes durchgeführt.

8. **Hinsichtlich Gebäudegestaltung ist eine ansprechende Gliederung der riesigen Dachfläche vorzusehen:** Bauherrschaft zeigte sich in entsprechenden Gesprächen zum früheren Projekt bereit, Dachunterbrechungen vorzusehen. Das nun vorgelegte Projekt würde zur grössten Überbauung in Freienwil führen. Gestaltungsfragen sollten Platz finden.

**Beschluss:** Das vorliegende Richtprojekt zeigt eine architektonisch einwandfreie Lösung. Zu beurteilen und begutachten ist das vorliegende Richtprojekt. Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG auf das geänderte Richtprojekt angepasst und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Das Gutachten bezüglich Ortsbild muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

9. **Der Spielraum für die Grundfläche der Bauten ist zu gross gewählt. Der GP sollte sich stärker an das Richtprojekt halten:** Gerade beim Stallgebäude ist es ein erheblicher Unterschied, ob das Gebäude 65 m lang ist gemäss Richtprojekt oder sogar 80 m wie im Gestaltungsplan ausgewiesen ist.

**Beschluss:** Die Baufelder enthalten eine stufengerechte Flexibilität in der Anordnung der Bauten. Der Baubereich C weist im südöstlichen Bereich eine grössere Flexibilität auf. Dieser wurde durch den Planer im südöstlichen Bereich verkleinert und entsprechend angepasst.

10. **Es ist absurd, wenn mit dem Gestaltungsplan Gebäudeabmessungen aufs Maximum ausgedehnt werden, der Gestaltungsplan auf der anderen Seite lediglich noch einen Himbeerbusch o.ä. vorsieht:** Der Gestaltungsplan weist keine so detaillierte architektonische Gestaltung der Bauten aus, dass eine so grosse Ausnahme von den festgelegten Höhen nach BNO gerechtfertigt wäre. Mit ca. 2 m höheren Firsthöhen bei Reithalle / Stall und zusätzlich noch möglichen unterirdischen Bauten in allen Baufeldern sprengt das Projekt die von der Gemeindeversammlung genehmigte Teiländerung BNO vom 19. Juni 2013.

**Beschluss:** Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zu Grunde, das im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften verbindlich umgesetzt wird. Gestützt auf § 9a Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind Abweichungen gegenüber den Grundmassen der BNO in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich. Die Abweichungen bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen und müssen begründet werden. Diese Abweichungen werden in einem Fachgutachten beurteilt. Das Fachgutachten wurde durch die Marti Partner Architekten und Planer AG auf das geänderte Richtprojekt angepasst und liegt nun mit Datum vom 15.03.2018 vor. Das Gutachten bezüglich Ortsbild muss im Rahmen der öffentlichen Auflage / Einwendungsverfahrens gemäss § 24 BauG mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

## 4 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat bedankt sich für die Beteiligung am Mitwirkungsverfahren. Es folgt nun die öffentliche Auflage und das Einwendungsverfahren nach § 24 BauG und die Genehmigung durch den Gemeinderat und dem Departement BVU.

## 5 Genehmigung Mitwirkungsbericht

Der Mitwirkungsbericht wird durch den Gemeinderat Freienwil genehmigt:

Robert Müller



---

Gemeindeammann Freienwil

Freienwil, den 9.5.2018

