

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

223 7.91

Umwelt, Raumordnung; Ortsplanung, Revision BNO, Denkmalschutz

## Gestaltungsplan "Bücklihof 2017" – Genehmigung Sondernutzungsplan; Einwendungsentscheid; Publikation



FREIENWIL

Gemeinderat Beat Bachmann tritt in den Ausstand

### Ausgangslage

#### 1. Planungsablauf

Die Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau stellte am 25. August 2017 den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Sondernutzungsplanung Gestaltungsplan „Bücklihof“ mit Hinweisen zu und erteilte gleichzeitig die Freigabe zur öffentlichen Auflage.

Während der Zeit vom 7. Oktober bis 6. November 2017 lagen die Entwürfe zur Sondernutzungsplanung „Bücklihof“ zur Mitwirkung von jedermann zur Einsichtnahme auf.

Der Projektverfasser hat die Unterlagen zur Sondernutzungsplanung in der Folge zuhanden der öffentlichen Auflage bereinigt. Die Ergebnisse aus der Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren mit 8 Mitwirkungen sind in den Planunterlagen berücksichtigt und im Erläuterungsbericht umschrieben.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Bücklihof“ erfolgte in der Zeit vom 15. Juni bis 16. Juli 2018.

#### 2. Einwendungen

Während der öffentlichen Auflagefrist sind fristgerecht folgende Einwendungen eingegangen:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

#### 3. Einwendungsverhandlung

Eine Einwendungsverhandlung hat noch nicht stattgefunden. Der Gemeinderat entscheidet, ob eine Verhandlung stattfinden wird.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Erwägungen

### 1. Einwendungen

Nachfolgend werden die Einwendungen aufgeführt. Für den genauen Wortlaut der Eingaben verweisen wir auf die jeweiligen Einwendungsschreiben.

#### 1.1

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwender sind als Eigentümer der [REDACTED] zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsverfahrensgesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BauG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

[REDACTED] stellen folgende Anträge:

- Antrag 1:** *Das Konzept der Verkehrserschliessung ist abzuweisen.*
- Antrag 2:** *Somit ist das Gestaltungsplanverfahren mit einem neuen Verkehrserschliessungskonzept zu ergänzen. Erst anschliessend kann über eine allfällige Genehmigung des Gestaltungsplanes entschieden werden.*
- Antrag 3:** *Die Talstrasse, welche im Einbahnverkehr talwärts geführt werden soll, muss aus verkehrstechnischen Gründen, wie im Plan dargestellt, mit einer Grünfläche unterbrochen und somit für den Fahrzeugverkehr gesperrt werden.*

Folgende Begründungen werden aufgeführt:

*Im Zusammenhang mit der Verkehrserschliessung wird auf einen Alternativplan der verkehrlichen Erschliessung aus dem Jahre 2016 hingewiesen. In diesem Plan wurde der Sicherheit auf diesem Teilstück mit der Sperrung, resp. Unterbrechung der Strasse mit einer Grünfläche grösste Beachtung geschenkt. Dies aus folgenden Gründen:*

- *Die Talstrasse (Parzelle Nr. 120) ist mit knapp 3 m Breite extrem schmal.*
- *Das Gefälle von über 15% ist sehr gefährlich und entspricht nicht mehr den Strassenbaunormen.*
- *Das Verkehrsaufkommen mit geschätzten 25-36 PW Fahren pro Tag kann von dieser sehr steilen und schmalen Fahrbahn nicht aufgenommen werden.*
- *Ausserdem dient die Talstrasse hauptsächlich der Erschliessung des erwähnten historischen Gebäudes und muss somit, wie bis heute, im Gegenverkehr bis zur nördlichen Grenze der Parzelle Nr. 121 führen. Für diese Erschliessung besteht im Übrigen ein Besitzstandsrecht, auf welches unter keinen Umständen verzichtet wird.*
- *Da die heutige Strasse mit max. 50 cm Abstand an der Gebäudefassade vorbeiführt, ist ein grösseres Verkehrsaufkommen, als heute bestehend, aus sicherheitstechnischen Überlegungen nicht tragbar und auch nicht verantwortbar.*
- *Die Erschliessung des Areals ist unter Berücksichtigung unseres beiliegenden Plans vorzusehen d.h. Zu- und Wegfahrt für PW's über die Bergstrasse mit gleichzeitiger Anpassung parallel zum Hang. Diese Massnahme kann sehr gut mit der bestehenden Strasse umgesetzt und problemlos in die Umgebung eingepasst werden. Die Lösung mit geringfügiger Verbreiterung ist sehr wirtschaftlich und ohne grossen Ressourcenverlust umzusetzen.*
- *Die sehr steile und schmale Talstrasse wird vom Areal „Bücklihof“ mit einer vorzusehenden Grünfläche unterbrochen. Die Talstrasse dient bereits heute der Erschliessung zweier bestehender Zufahrten. Ein Einbahnregime kann aus sicherheitstechnischen Überlegungen nicht umgesetzt werden.*

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beurteilung:

Gemäss den Vorgaben von § 9a BNO hat die Erschliessung in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung erfolgt zudem über bestehende Zufahrten (§ 7 SNV). Im Verkehrsgutachten der IBV Hüsler 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.

Das vorliegende Verkehrsgutachten zeigt, dass die geplante Erschliessung normkonform ist. Die Festlegung des definitiven Verkehrsregimes wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt. Die Zu- und Wegfahrt zur Liegenschaft Bergstrasse 32 wird jedoch in beiden Fahrtrichtungen gewährleistet sein.

Die Anträge 1-3 können somit abgewiesen werden. Das Verkehrsregime wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt, wobei die Zu- und Wegfahrt zur Liegenschaft Bergstrasse 32 in beiden Fahrtrichtungen gewährleistet wird.

## 1.2 Einwendung

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwender sind als Eigentümer zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BauG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

stellen folgende Anträge:

**Antrag 1:** *Alle Anwesenden der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 wurden irreführend zu dieser inzwischen mehrmals geänderten Sonderzone informiert. Es ist abzuwägen, ob nicht eine Beschwerde gegen die Erläuterungen des Gemeinderats in Erwägung gezogen werden sollte und allenfalls eine neue Abstimmung mit dem aktuellen Projekt von 2018 der Einwohnergemeinde vorgelegt werden müsste. Immer wieder wird von den Herren Burger erwähnt, zum ursprünglichen Konzept zurückgekehrt zu sein. Das am 19. Juni 2013 vorgelegte Projekt an der Einwohnergemeindeversammlung hat nichts mehr mit dem heutigen Vorhaben zu tun. Wie würde wohl mit dem aktuellen Informationsstand abgestimmt?*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Das erste Projekt entspricht überhaupt nicht mehr dem aktuellsten Projekt, das angeblich gleich sein soll wie das Erste.*

*Nachfolgend werden Beispiele von Differenzen festgehalten.*

*Ergänzend ist zu erwähnen, am 29. November 2013 wurde an der Einwohnergemeindeversammlung das Protokoll vom 19. Juni 2013 von der FKO sowie den anwesenden Stimmberechtigten genehmigt.*

## Beurteilung:

Massgebend für den Gestaltungsplan ist § 9a BNO. Die Bestimmungen für die Spezialzone "Bücklihof" werden darin festgehalten und umschrieben. Der vorliegende Gestaltungsplan hat den Bestimmungen nach § 21 BauG / § 8 BauV zu entsprechen. Von den umschriebenen Massen kann der Gemeinderat gemäss Abs. 3 abweichen, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Die geforderten Nachweise liegen vor.

Der vorliegende Gestaltungsplan entspricht den Bestimmungen gemäss § 9a BNO. Das benötigte Fachgutachten zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt. Somit kann der Antrag abgelehnt werden.

**Antrag 2:** *Der „Bücklihof“ befindet sich nicht am Siedlungsrand.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Theoretisch soll der „Bücklihof“ am Siedlungsrand liegen. Wir sind der Meinung, dass er sich in der Realität mitten im Wohngebiet befindet. Auf vier Seiten des Grundstücks „Bücklihof“ grenzen Einfamilienhäuser, siehe beigelegtes Richtprojekt, rev. März 2017. Dies wird künftig zu Konfliktsituationen betreffend Emissionen führen, sei dies durch Mehrverkehr oder Geruch.*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

### **Beurteilung:**

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. Der Antrag 2 kann abgelehnt werden.

**Antrag 3:** *Weil eine Verschärfung der Mindestabstände per Gesetz vorgesehen ist, muss davon abgesehen werden, dieses Projekt zu bewilligen.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Im Vorprüfungsbericht wird 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?*

### **Beurteilung:**

Die Beurteilung der Mindestabstände erfolgt auf den rechtskräftigen und massgebenden gesetzlichen Grundlagen. Im Vorprüfungsbericht wird auf die Änderung hingewiesen, um die Planungssicherheit zu gewährleisten. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 4:** *Die Pferde verfügen über unzureichenden Auslauf.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Das Pferd kann sich in einem Sandpaddock nur unzureichend bewegen und Sozialkontakt ist nur eingeschränkt möglich. Pferde bewegen sich von Natur aus viele Stunden zur Nahrungsaufnahme und leben in einer Herde. Auf der Weide, nordwestlich der Reithalle, sollen mindestens 12 Hochstamm bäume angepflanzt werden. Da bleibt kein hindernisfreier Auslauf für die vielen Pferde übrig.*

### **Beurteilung:**

Es wird festgestellt, dass gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht des Kantons (BVURO.15.16) vom 25. August 2017 die Bestimmungen des Tierschutzes mehr als erfüllt werden. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 5:** *Der Erschliessungsbericht entspricht nicht der Realität und den Gegebenheiten.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Sollte es sich um „ein national bedeutendes Zentrum handeln“, scheint der Erschliessungsbericht von IBV Hüsler AG, betreffend Verkehrsaufkommen, nicht realistisch dargestellt. Der motorisierte Verkehr wird markant zunehmen. Zudem entspricht das Verkehrsaufkommen nicht der Realität.*

### **Beurteilung:**

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. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 6:** *Die restriktive Bauordnung in Freienwil scheint mit den enorm langen Stallungen von 65.25 m vollends ausgeblendet. Darum scheint eine bauliche Unterbrechung des Pferdeboxendaches unumgänglich.*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Die Stallungen, welche dreimal so lang wie die bestehende Mehrzweckhalle sind, wären ein Fremdkörper im ländlichen Freienwil.*

### **Beurteilung:**

Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 7:** *Wir sind der Meinung, dass die Firsthöhe von 10 m laut § 9 BNO „Spezialzone Bücklihof“ eingehalten werden muss und kann.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Die Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2013 hat einer „Spezialzone Bücklihof“ (Teiländerung Nutzungsplanung) unter diversen Auflagen (6 Punkte) zugestimmt. Es wäre nicht korrekt, wenn nun gegen den Willen des Einwohnergemeindebeschlusses eine Firsthöhe von 12 m toleriert würde. Weshalb eine Abweichung von der Regelbauweise im Gestaltungsplan möglich sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Würde an der Grundfläche 20 m / 40 m, wie im Protokoll der EGV 19. Juni 2013 festgehalten, müsste die Firsthöhe wegen der vorgeschriebenen Dachneigung von 30° bis 40° nicht auf 12 m erhöht werden.*

### **Beurteilung:**

Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 8:** *Aus der Bezeichnung „Wohnteil“ geht keine präzise Nutzung hervor. Angaben über die Grundrissnutzung müssen ersichtlich sein.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Es ist erstaunlich, dass der Dachstock des Ökonomiegebäudes ausgebaut werden kann. Bis anhin war keine Rede davon und auch laut BNO nicht möglich.*

### **Beurteilung:**

Die Bezeichnung „Wohnteil“ bezieht sich auf eine Wohnnutzung. Das Nutzungskonzept ist jedoch nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die zulässigen Nutzungen sind in § 9a Abs. 1 BNO beschrieben. Als Ergänzung wird im Planungsbericht im Abschnitt 3.1 „Betriebskonzept“ die Nutzungen umschrieben. Der Antrag kann abgewiesen werden.

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

**Antrag 9:** *Der Pferdepaddock muss zwingen innerhalb der Geruchsemissionslinie realisiert werden.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Es ist nicht auszuschliessen, dass Pferde im Paddock ihr Geschäft erledigen. Der Paddock befindet sich ausserhalb der Geruchsemissionslinie. Zudem gehen gemäss Sondernutzungsvorschriften die Geruchsmissionsabstände von 17 Grossvieheinheiten (24 Pferde) aus (§ 15 SNV). Weil aber zusätzlich ein Gruppenstall mit 8 weiteren Tieren vorgesehen ist, müsste die Emissionslinie erweitert werden. Weshalb wurden keine Anpassungen getätigt?*

### **Beurteilung:**

Pferdepaddocks müssen die Abstände gemäss FAT-Richtlinien nicht einhalten. Der kantonale Vorprüfungsbericht bestätigt das (S. 3). Die Planung geht von 24 Pferden aus. Der Gruppenstall für 8 Pferde wird als temporärer Stall ausgewiesen. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 10:** *Der Bezug der errechneten Verkehrsbelastung zu derjenigen von 1993-2017 ist nicht realitätskonform. Die Verkehrssituation, wie sie im Gestaltungsplan für damals beschrieben wird, entspricht nicht den wirklichen Begebenheiten.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*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 Verkehrsgutachten basiert auf den normalen Betriebszeiten. Der Feierabend- und Wochenendverkehr wird nicht dokumentiert.*

*Mit der bewilligten Überbauung „Eich“ an der Eichstrasse mit 22 Wohneinheiten wird das Verkehrsgutachten an der Bergstrasse und Weiherstrasse vom 5. Mai 2018 wertlos.*

*Zudem basiert das Verkehrsgutachten vom 5. Mai 2018 auf dem Begegnungsfall PW/Velo, was die Miniumbreite der Strasse betrifft. Vermehrt aber werden Transporter und Pferdeanhänger diese Zufahrtsstrasse befahren und in diesem Fall genügt eine Strassenbreite von 4.20 m nicht.*

### **Beurteilung:**

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. Die Eichstrasse hat keinen direkten Einfluss auf das Verkehrsgutachten. Das Grundverkehrsaufkommen wird aus Sicht des Gemeinderates als realistisch beurteilt. Somit kann der Antrag abgewiesen werden.

**Antrag 11:** *Das wegen eigener wirtschaftlicher Interessen schon wieder eine Änderung der Nutzungsplanung stattfinden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Planungsbeständigkeit bleibt ungewiss, was sich negativ auf das Vertrauen auswirkt.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Uns scheint nach so kurzer Zeit eine erneute Sondernutzungsplanungsänderung unglaubwürdig. Vor fünf Jahren wurde uns an einem Informationsabend weisgemacht, dass dieses Pferdezentrum einzigartig in der Deutschschweiz sei. Nach knapp zwei Jahren wurde diese Vision jedoch schon mehrmals kopiert und umgesetzt. Es muss garantiert werden, dass keine weitere Umnutzung ausser derjenigen zurück zur Landwirtschaftszone möglich ist, sollte das Projekt nicht rentieren.*

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beurteilung:

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. Ein Nutzungskonzept ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Die zulässigen 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. Somit kann der Antrag abgewiesen werden.

Die Einwendung kann somit gesamthaft abgewiesen werden.

## 1.3 Einwendung

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwender sind als Eigentümer d. zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsverfahrensgesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BauG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

stellen folgenden Antrag:

**Antrag 1:** *Der Gestaltungsplan „Bücklihof“ sei nicht zu beschliessen.*

Folgende Begründungen werden aufgeführt:

### VERFAHRENSMÄNGEL UND -FEHLER

#### 1. Auflageakten, keine elektronische Akten:

*Die Einwender rügen, dass die aufgelegten Akten nicht in elektronischer Form zur Verfügung standen.*

#### Beurteilung:

Die Auflageakten müssen öffentlich publiziert werden. Ein Rechtsanspruch auf elektronische Daten besteht jedoch nicht. Somit liegt keine Gesetzesverletzung vor.

#### 2. Unstimmigkeiten:

*Bei den aufgelegten Akten wurden Unstimmigkeiten festgestellt. Ein Teil der Akten ist nicht unterschrieben. Zudem gibt es verschiedene Daten beim Mitwirkungsbericht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht verweist auf Akten aus früheren Verfahren. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass die kantonalen Grundlagen im derzeit hängigen Sondernutzungsverfahren nicht geprüft und auch nicht berücksichtigt worden sind. Es sind derart viele Unstimmigkeiten festzustellen, dass die öffentliche Auflage mit so gravierenden Verfahrensfehlern behaftet ist, dass sie den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt und nichtig sind.*

#### Beurteilung:

Die im Auflageverfahren vom 15.06.2018 bis 16.07.2018 aufgelegten Akten zeigen, dass das Verfahren korrekt durchgeführt wurde. Insbesondere ist es korrekt, dass der Gestaltungsplan (Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften) nicht unterzeichnet sind, da der Gemeinderat diese Dokumente im Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes, nach Beschluss durch den Gemeinderat, unterzeichnet.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## MATERIELLE GESETZESVERLETZUNGEN

### 1. *Fehlendes öffentliches Interesse:*

*Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht (§ 21 Abs. 1 BauG). Ein öffentliches Interesse für das Pferdesportzentrum Bücklihof ist nicht ersichtlich. Es handelt sich ausschliesslich um ein privates Interesse der Familie Burger. In der BNO wurden mit § 9a BNO detaillierte Vorschriften zum Zweck und zur Ausgestaltung der geplanten Überbauung legiferiert. Ein Gestaltungsplan ist somit nicht nötig, sondern völlig überflüssig, weil schon die BNO die notwendigen Parameter vorgibt. Der Gestaltungsplan dient lediglich dazu, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Gesetzestext abzuweichen und grössere Volumina bewilligen zu können.*

#### **Beurteilung:**

§ 9a Abs. 2 BNO gibt vor, dass als Voraussetzung für die Überbauung ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen muss. Somit ist das vorliegende Sondernutzungsplanverfahren zwingend notwendig. Gemäss § 21 BauG / § 8 BauV wird festgelegt, wie Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen können. Der vorliegende Gestaltungsplan muss die Rahmenbedingungen gemäss § 21 BauG / § 8 BauV einhalten.

### 2. *Kein siedlungs- und landschaftsgestalterisches besseres Ergebnis:*

*Bereits das Gesetz, § 9a Abs. 2 BNO, legt fest, dass sich alle Bauten und Anlagen „sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand“ einfügen müssen. Für die erhöhten Anforderungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG für einen Gestaltungsplan besteht gar kein Platz mehr. Dies zeigt, dass kein wesentliches öffentliches Interesse an der aufgelegten Gestaltungsplanung besteht, weshalb diese nur schon vom Grundsatz her nicht genehmigungsfähig ist.*

#### **Beurteilung:**

Der vorliegende Gestaltungsplan muss die Rahmenbedingungen gemäss § 21 BauG / § 8 BauV einhalten. § 8 Abs. 3 BauV schreibt zudem vor, dass bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinderat aufzuzeigen hat, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterische besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahmen. Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt.

### 3. *Sportmedizin ist nicht zonenkonform:*

*Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume, so § 9 Abs. 1 BNO. Entweder ist nun Humanmedizin Teil des Betriebskonzepts, oder aber die kantonale Vorprüfung war fehlerhaft.*

#### **Beurteilung:**

Aus § 9a Abs. 1 BNO und dem Gestaltungsplanentwurf (§ 3 SNV und Planungsbericht S. 5) ergibt sich, dass das Pferdekompetenzzentrum die Humanmedizin nicht umfasst.

### 4. *Gebäudevolumina:*

*§ 4 SNV definiert die Volumina in den Baubereichen. § 4 Abs. 3 SNV, der den Baubereich B regelt, grenzt die Gebäudefläche der Reithalle auf das Aussenmass gemäss § 9a Abs. 3 BNO ein (25m auf 45m). Allerdings wird in den SNV die Gebäude- und Firsthöhe ermöglicht. Die führt zu einem massiv grösseren Volumen, als dies die BNO vorgibt. Noch gravierender ist die Volumenerweiterung im Baubereich C. Das Fachgutachten der Marti Partner Architekten + Planer AG behauptet, dass die Körnung*



## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

*der Bauten gemäss Gestaltungsplan „in Freienwil heimisch“ seien, was unrichtig ist. Die Einwender erheben den Vorwurf, dass es sich beim Fachgutachten um ein Gefälligkeitsgutachten handelt.*

### **Beurteilung:**

Gemäss § 9a BNO Abs. 3 kann der Gemeinderat grössere Volumen genehmigen, wenn die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt. Den Vorwurf des Gefälligkeitsgutachtens kann nicht nachvollzogen werden.

### 5. *Erschliessung:*

*Die Erschliessung ist gesetzeswidrig. Sowohl die für die Erschliessung vorgesehene Bergstrasse als auch der Reservoirweg liegen teilweise ausserhalb des Baugebietes. Erschliessungen über Nichtbaugebiet sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden lediglich bewilligungsfähige standortgebundene Bauten ausserhalb des Baugebietes. Zu dieser Kategorie gehört der Bücklihof nicht. Ein Teil der zur Erschliessung vorgesehenen Strassen entsprechen zudem nicht den VSS-Normen. Somit ist eine Bewilligung nur schon mangels genügender Erschliessung nach § 32 BauG unzulässig. Das Verkehrsgutachten weist zudem den Verkehr durch die Pferdehalter und Reiter und andererseits durch die Pferdetransporter. Im Verkehrsgutachten fehlt dieser Teil des Verkehrsaufkommen vollständig und ist demzufolge zum Vorherein falsch.*

### **Beurteilung:**

Der überarbeitete Verkehrsbericht der IBV Hüsler AG, angepasst 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 und normkonform ist. Das Grundverkehrsaufkommen wird aus Sicht des Gemeinderates als realistisch beurteilt.

### 6. *Immissionen:*

*Der Gestaltungsplan sieht als Genehmigungsinhalt Geruchsmissionsabstände vor. Gegenüber dem baugebiet sind 21 m vorgewiesen. Dies ist ungenügend und entspricht nicht den massgebenden FAT-Richtlinien. Zusammengefasst kann der Gestaltungsplan nicht genehmigt werden, weil der geplante Betrieb des Pferdesportzentrums grössere Geruchsmissionsabstände erfordert, als dies im Genehmigungsinhalt des aufliegenden Gestaltungsplanes vorgesehen ist.*

### **Beurteilung:**

Den Geruchsemissionen wird mit gesetzeskonformen Abständen Rechnung getragen (FAT-Richtlinien). Pferdepaddocks müssen die Abstände gemäss FAT-Richtlinien nicht einhalten. Der kantonale Vorprüfungsbericht bestätigt dies auf Seite 3.

### 7. *Abbruch bestehender Liegenschaften:*

*§ 1 SNV hält in Satz 2 fest, dass Altbauten abgerissen werden dürfen, Dem widerspricht allerdings das Fachgutachten der Marti Partner Architekten + Planer AG vom 15. März 2018.*

### **Beurteilung:**

§ 1 SNV lassen den Abbruch von Altbauten zu. Der Situationsplan zeigt gemeinsam mit den Sondernutzungsvorschriften auf, dass die Bauten in denselben Volumina wieder aufgebaut werden dürfen. Dies kann somit nicht als Widerspruch ausgelegt werden.

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

### 8. Planbeständigkeit:

*Der abschliessende Vorprüfungsbericht für die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung Bücklihof vom 9. Mai 2016, Seite 2, erhob in Bezug auf die damals vorgesehene Planänderung Bedenken wegen des Anspruchs auf Planbeständigkeit. Damals wäre mit dem vorliegenden Projekt eine Änderung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung notwendig gewesen. Darauf wurde verzichtet. Das neue Konzept ist offensichtlich massiv grösser als das Konzept von 2013. Der Inhalt des aufliegenden Gestaltungsplanes ist vom Gesetz nicht gedeckt.*

#### **Beurteilung:**

Dieser Absatz der abschliessenden Vorprüfung befasst sich mit den Vorgängerprojekt und den vorangegangenen Planungen. Dies sind jedoch keine massgebenden Dokumente für die vorliegende Planung. Nach § 9a Abs. 2 BNO besteht eine Gestaltungsplanpflicht, welche mit der vorliegenden Planungsunterlagen beurteilt werden soll.

### 9. Gestaltungsplan geht über die Spezialzone Bücklihof hinaus:

*Im aufliegenden Gestaltungsplan ist der Gestaltungsplanperimeter und damit das Baugebiet massiv Richtung Nordwesten vergrössert worden. Es handelt sich um einen offensichtlichen Verstoss gegen das Gesetz, weil ein Gestaltungsplan nur für ein rechtskräftig eingezontes Baugebiet beschlossen werden kann. § 12 SNV weist diese rechtswidrige Fläche als „ökologische Ausgleichsfläche“ aus. Die Ausgleichsfläche ist aber nicht im Landwirtschaftsgebiet zu realisieren, sondern in der Bauzone. Die Bestimmungen in § 12 SNV ist auch deshalb rechtswidrig, weil der Gestaltungsplan keine Vorschriften zu Gebieten machen kann, die ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters gemäss BNO und ausserhalb des Baugebietes liegen.*

#### **Beurteilung:**

Es gibt keinen rechtlichen Grund, ausserhalb des Baugebiets zonenkonforme Pflanzungen nicht zum Gegenstand eines Gestaltungsplanes zu machen. Ausserdem ist die getroffene Lösung zweckmässig, da sie den ökologischen Ausgleich rechtlich verbindlich regeln kann. Dadurch wurde im gleichen Planungsinstrument auf legitime Art und Weise ein Mehrwert festgelegt.

Die Begründungen können allesamt abgewiesen werden. Der Antrag kann abgewiesen werden.

### 1.4 Einwendung

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwender sind als Eigentümer zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BauG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

Die Einwender stellen folgende Anträge:

**Antrag 1:** *Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ vom 18. April 2017 sowie die Sondernutzungsvorschriften vom 18. April 2017 seien nicht zu genehmigen.*

**Antrag 2:** Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Gemeinde.

Folgende Begründungen werden aufgeführt:

- a) *Unangemessene Gebäude- und Firshöhen insbesondere der Reithalle*  
*Abweichend von der Regelbauweise wurde im Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ sowie in § 5 der Sondernutzungsvorschriften festgelegt, dass die Volumen für sämtliche Bauten vergrössert wird, indem die Firshöhen für alle Bauten auf über 7 m festgesetzt wurde (Bsp. Reithalle Firshöhe 12 m und Gebäudehöhe 7.5 m). Somit werden sämtliche Bauten gegenüber der von der Gemeinde im Jahr 2013*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

als maximal mögliche, genehmigte Variante wesentlich höher ausfallen. Im Planungsbericht werden die Höhenmasse für den Baubereich A und C detailliert hergeleitet. Bezüglich der Höhenmasse im Baubereich B (der Reithalle) wird lediglich auf das Richtprojekt verwiesen. Es ist aufgrund des Konzeptes des Pferdezentrums schlicht nicht objektiv begründbar und nachvollziehbar, weshalb die Reithalle im Vergleich § 9a Abs. 3 BNO nun 2 m (Firsthöhe) bzw. 0.5 m (Gebäudehöhe) und damit wesentlich höher sein muss als bislang vorgesehen. Die Höhenmasse der Reithalle werden ohne jegliche Interessensabwägung erweitert und in den aufgelegten Dokumenten fehlen die Erläuterungen gänzlich, welche die Abweichungen von der Regelbauweise rechtfertigen würden.

### **Beurteilung:**

Im Planungsbericht ist erläutert, wie mit dem Gestaltungsplan das gemäss § 21 Abs. 2 BauG zu erzielende siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis erreicht wird (insbesondere Planungsbericht S. 7 und 16). Gemäss § 9a BNO Abs. 3 kann der Gemeinderat grössere Volumen genehmigen, wenn die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt. Das Richtprojekt hat sich an die BNO, insbesondere an die zulässigen Gebäudeabmessungen zu halten. Die Abweichungen der Gebäudehöhen sind ein Resultat aus sorgfältiger Abwägung der Bedürfnisse des Grundeigentümers, der architektonischen Qualität sowie der guten Einordnung ins Landschaftsbild.

- b) *Massive Beeinträchtigung des Ortsbildes von Freienwil und Nichterfüllung der Qualitätsanforderungen*  
*Es ist unbestritten, dass sich die Spezialzone Bücklihof nicht in der Ortsbildschutzzone befindet. Allerdings befindet sie sich in unmittelbarer Nähe davon und grenzt teilweise direkt daran. Es erscheint allerdings seltsam und schlicht unangebracht, dass ein derart gigantisches Bauprojekt mit der Reithalle und den Stallungen mit den bekannten Dimensionen unmittelbar neben der Ortsbildschutzzone zu stehen kommen soll. Direkt neben dem Bücklihof ist man von Gesetzes wegen darauf bedacht, das charakteristische Orts- und Strassenbild zu erhalten und die traditionellen und historisch wertvollen Bauten zu schützen sowie Neubauten sorgfältig einzuordnen. Gleichzeitig besteht offenbar die Bereitschaft der Gemeinde, angrenzend an die Ortsbildschutzzone ein gigantisches Bauprojekt zu genehmigen, das mit seinen enormen Dimensionen ganz und gar nicht in das charakteristische Ortsbild passt. Inwiefern sich die vorgenannten extravaganten bzw. massiven Bauten gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation einfügen, entbehrt sich jeder Logik und wird in den vorliegenden Unterlagen auch nicht näher erläutert. Es ist offensichtlich, dass die ausgefallenen und gegenüber der von der Gemeinde im Jahr 2013 als maximal festgelegten Volumen vergrösserten Bauten einzig im Eigeninteresse der IG Bücklihof liegen und nicht dem öffentlichen Interesse dienen. Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ sowie die Sondernutzungsvorschriften sind daher auch aus diesem Grund nicht zu genehmigen.*

### **Beurteilung:**

Die Abweichungen der Gebäudehöhen sind ein Resultat aus sorgfältiger Abwägung der Bedürfnisse des Grundeigentümers, der architektonischen Qualität sowie der guten Einordnung ins Landschaftsbild.

- c) *Erschliessung*  
*Ob die verkehrstechnischen Anforderungen für die Erschliessungsstrassen (Reservoirweg und Weiherstrasse) gewährleistet sind, ist äusserst fraglich bzw. kann aufgrund der vorhandenen Unterlagen nicht beurteilt werden. Der Gestaltungsplan ist daher nicht zu genehmigen.*

### **Beurteilung:**

Gemäss § 9 Abs. 5 BNO hat die Erschliessung in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. Dies ist mit § 7 SNV gewährleistet. Das Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG, angepasst vom 05.04.2018 zeigt, dass diese Lösung normkonform ist. Die ausnahmsweise Erschliessung über den Weiherstrasse

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

– Reservoirweg ist derart selten, dass keine Veränderungen an den Strassen nötig sind. Der kantonale Vorprüfungsbericht macht zudem keine Vorbehalte. Die Erschliessung gemäss Gestaltungsplan ist sachgerecht und zulässig.

d) *Massiv höhere Verkehrsbelastung*

*Wie dem Verkehrsgutachten entnommen werden kann, beruhen die spezifischen Verkehrspotentiale auf den Annahmen des Bauherrn, womit dem Gutachten faktisch die erforderliche Objektivität fehlt. Die Einwander gehen von einer massiven Verkehrszunahme über die Weiherstrasse und den Reservoirweg aus, welche wesentlich höher ausfallen könnte als die konservativen Schätzungen des Bauherrn. Der Gestaltungsplan ist daher nicht zu genehmigen.*

**Beurteilung:**

Der überarbeitete Verkehrsbericht der IBV Hüsler AG, angepasst 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.

e) *Einhaltung von feuerpolizeilichen Schutzmassnahmen (wohl) nicht gewährleistet*

*Die Einwander gehen davon aus, dass die feuerpolizeilichen Schutzmassnahmen hinsichtlich des neu zu erstellenden Pferdezentrums ungenügend sind. Nach ihrem Kenntnisstand dürfte sich in der näheren Umgebung kein Hydrant befinden.*

**Beurteilung:**

Die feuerpolizeilichen Anforderungen sind allesamt im Baubewilligungsverfahren zu erfüllen.

f) *§ 5 der Sondernutzungsvorschriften Bücklihof (SNV)*

*Es existiert kein objektives, sachliches Kriterium, weshalb die Gebäude- und Firshöhe im Baufeld B aufgrund des geänderten Konzepts auf 7.5 m bzw. 12 m erhöht werden müsste. Die Gebäudehöhe ist für das Baufeld B bei 7 m und die Firshöhe bei 10 m zu belassen. Andernfalls ist § 5 SNV nicht zu genehmigen.*

**Beurteilung:**

Siehe Beurteilung zu Begründung a) und b).

g) *§ 16 der Sondernutzungsvorschriften Bücklihof (SNV)*

*Gemäss § 16 Abs. 3 SNV werden die Anforderungen an eine ortsbaulich, architektonisch und aussenräumlich gut gestaltete Überbauung vom Richtprojekt der Stoos Architekten AG vom März 2018 erfüllt. Wie bereits aufgezeigt wurde, ist dies nicht der Fall. Das Bauprojekt hat enorme Ausmasse, welche das bestehende Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. § 16 Abs. 3 SNV ist daher nicht zu genehmigen.*

**Beurteilung:**

Siehe Beurteilung zu Begründung a).

Die Einwendung kann damit gesamthaft abgewiesen werden.

### 1.5 Einwendung [REDACTED]

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwander ist als Eigentümer [REDACTED] Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BAUG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Der Einwender stellt folgende Anträge:

- Antrag 1:** *Es sei festzustellen, dass die vom 15. Juni 2018 – 16. Juli 2018 erfolgte Publikation des Gestaltungsplanes „Bücklihof 2017“ nicht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und unter Vorbehalt der Gutheissung von Antrag 2 wiederholt werden muss.*
- Antrag 2:** Der vom 15. Juni 2018 – 16. Juli 2018 öffentlich aufgelegte Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ sei nicht zu genehmigen.
- Antrag 3:** Eventualiter sei der Gestaltungsplan „Bücklihof“ zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Folgende Begründungen werden aufgeführt:

## 1. Fehlerhafte Publikation bzw. fehlerhafte Rechtsgrundlage

*§ 9 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Freienwil der die Grundlage für den projektbezogenen Gestaltungsplan bilden soll, ist via die Homepage der Gemeinde Freienwil nicht greifbar. Die auf der Homepage aufgeschaltete Fassung der BNO enthält keinen § 9a BNO. Der im Planungsbericht wiedergegebene Wortlaut von § 9a BNO ist trotz unzähliger Hinweise auf Seiten Einwender erneut unvollständig und damit falsch. Der Gemeinderat hat dies jetzt endlich erkannt, zieht aber die falschen Schlüsse, anstatt die Nichtigkeit oder das Nichtbestehen der Einzonung mangels gehöriger Genehmigung zu beachten, wie er die eigentlich von Amtes wegen müsste, schickt er dem Regierungsrat eine angepasste Bestimmung zur Genehmigung und fährt mit seinem Verfahren unbeirrt weiter, um das privat initiierte Projekt durchzusetzen. Wie bereits in der Mitwirkung zu diesem Gestaltungsplan festgehalten ist die Umzonung, da der falsche Artikel zur Genehmigung an den Regierungsrat gesendet wurde, nichtig. Die Auflage vom 15. Juni 2018 ist rechtswidrig, weil die gültige gesetzliche Grundlage nicht abgebildet resp. unklar ist und damit der Leser über deren effektiven Inhalt getäuscht wird. Damit entspricht die Auflage nicht den gesetzlichen Vorgaben. Sie ist unter Vorbehalt der Gutheissung des Antrags 2 zu wiederholen.*

### Beurteilung:

In der Einwendung wird richtigerweise festgehalten, dass das Verfahren um Genehmigung des verlorengegangenen Satzes, welcher an der Gemeindeversammlung vom 19.06.2013 Beschlossen wurde (§ 9 Abs. 4) nachträglich in Gange gesetzt wurde. Unabhängig davon halten sich sowohl der Gestaltungsplan wie auch das Richtprojekt an diese von der Gemeindeversammlung genehmigte Ergänzung von § 9 Abs. 3. Der zuständige Kreisplaner hat diese Ergänzung erhalten.

## 2. Ungenügende Einordnung

*Das Projekt Spezialzone Bücklihof wurde der Bevölkerung von Freienwil 2013 als Vorhaben im öffentlichen Interesse vorgestellt, für welches eine bedingte Einzonung von rund 1.26 ha Landwirtschaftsland erforderlich sei. Die jüngste Planvorlage der privaten Bauherrschaft (Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“) gibt vor, sich auf die ursprünglich dem Volk unterbreiteten Dimensionen und Zwecke der Anlage besonnen zu haben und die Vorgaben von § 9a BNO umzusetzen. Im Verhältnis zum Projekt 2013 sieht sie jedoch in Bezug auf diverse relevante Parameter eine Volumen und Nutzungsintensivierung vor. Das vorliegende Fachgutachten erweckt ebenfalls den Anschein eines Parteigutachtens. Interessanterweise gehörte die Beurteilung des FAT-Abstandes nicht zum Fachgutachten. Die Bauten können aber hinsichtlich Einordnung nur dann beurteilt werden, wenn man weiss, wo sie erstellt werden können. Der Fachbericht äussert sich dazu nicht. Ebenso wenig äussert er sich zur Einhaltung des Grenzabstandes gegenüber unserer Liegenschaft sowie zum Fehlen der notwendigen Bepflanzungsbreite für Sichtschutzhecken in der Höhe von bis zu 6 m.*

### Beurteilung:

Der vorliegende Gestaltungsplan muss die Rahmenbedingungen gemäss § 21 BauG / § 8 BauV einhalten. § 8 Abs. 3 BauV schreibt zudem vor, dass bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan der Gemeinderat aufzuzeigen hat, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterische besseren Ergebnis führen. Er beauftragt eine qualifizierte Fachperson mit der Ausarbeitung der Stellungnahmen.

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Die Stellungnahme ist mit dem Entwurf öffentlich aufzulegen. Die Stellungnahme der Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018 wurde öffentlich publiziert. Die Stellungnahme bestätigt das siedlungs- und landschaftsgestalterische bessere Ergebnis (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Stellungnahme weist als Fazit auf, dass der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität erweitert wird. Das BVU macht im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann.

### 3. Nichterfüllung der Qualitätsanforderungen (§ 9a Abs. 2 und 3 BNO) sowie Verletzung des sensiblen Ortsbildes

*Das Erfordernis der sehr guten Qualität muss bereits durch den projektbezogenen Gestaltungsplan gesichert werden. Das ergibt sich in aller Deutlichkeit aus § 9a Abs. 2 BNO, der statuiert, dass ein Gestaltungsplan zu erlassen ist, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist. Daraus erfolgt zwingend, dass der Gestaltungsplan eine Beurteilung der Themen architektonische Gestaltung bzw. Einordnung und Nutzungsverteilung bzw. sowie auch das Betriebskonzept enthalten muss. Der Gestaltungsplan muss, um diesen Anforderungen zu entsprechen, Lage, Grösse, Materialisierung, Dachgestaltung, konkrete Nutzungen etc. der Bauten, Anlagen und Umschwung verbindlich festlegen. Die Beurteilung der architektonischen Gestaltung und räumliche Wirkung kann somit nicht erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Ob der Gestaltungsplan das hohe Qualitätserfordernis erfüllt, muss durch eine unabhängige Fachbegutachtung erstellt werden. Das Parteigutachten äussert sich lapidar, dass das die massiven Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt, setzt sich aber mit einer kleineren Dimensionierung nicht auseinander.*

*Die Parkierung im Vorgartenbereich in direkter Nachbarschaft zum geschützten Ortsbild widerspricht dem Gebot der sehr guten Einordnung und verletzt das sensible Ortsbild. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind undefinierte Aussenanlagen für den Aufenthalt und die Erholung zugelassen. Soweit Bauten ausserhalb der vorgesehenen Baubereiche zugelassen werden sollen, sind diese konkret im Gestaltungsplan zu bezeichnen. Eine beliebige Möblierung widerspricht der Anforderung an den Gestaltungsplan, da eine sehr gute Einordnung zu garantieren ist. Die Einzäunung der Sandpaddock ist für die Erscheinung der Anlage wesentlich. Die SNV legen lediglich die maximale Höhe der Einzäunung fest, nicht die farbliche und materielle Ausgestaltung der Umzäunung.*

#### **Beurteilung:**

Die Einordnung mit den Qualitätsanforderungen wurden bereits unter Punkt 2 beurteilt. Die vorliegende Planung erfüllt die Anforderungen eines Gestaltungsplanes nach § 21 BauG / § 8 BauV. Die Auseinandersetzung bezüglich Anordnung und Gestaltung in Bezug zum vorliegenden Richtprojekt ist sach- und phasengerecht. Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ ist bereits ein projektspezifischer Gestaltungsplan, enthält aber in einzelnen Bereichen noch genügend Spielraum, um planerisch und architektonisch noch bessere Lösungen nicht zu verunmöglichen. Die Verweisung auf die Prüfung von detaillierten Ausgestaltungen, Farbgebung und Materialisierung im Baubewilligungsverfahren ist stufgerecht.

### 4. Verletzung von Abstandsvorschriften zur Parzelle des Einwenders

*Der vom Gemeinderat festzusetzende Gestaltungsplan kann die zwingenden Grenzabstände nicht ändern (§ 26 BNO). Im Projekt wird festgehalten, dass gemäss 1 SNV ein Gebäude abgebrochen und ein Neubau realisiert werden soll. Der Bauherr kann sich bei Neubauten aber nicht auf den Bestandeschutz berufen und den Grenzabstand ohne Zustimmung und entgegen dem Wortlaut des Gesetzes derart reduzieren. Ausserdem ist bei einem Abbruch die Bepflanzung auf der ganzen Länge der gemeinsamen Grenze bis zur Traufhöhe vorzunehmen (siehe Begründung 1). Dies ist mit dem festgelegten Baufeld A jedoch nicht möglich. Dies ist eine Abweichung von der Regelbauweise und muss fachlich begründet werden. Diese liegt jedoch nicht vor. Soweit also die an der Grenze zur Parzelle des Einwenders stehenden Bauten abgebrochen werden, haben Neubauten den gesetzlichen Grenzabstand zu wahren.*

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## **Beurteilung:**

Die Neubauten halten sich an die Baufelder und Baubereiche. Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche ersetzen die Grenzabstände der BNO. Dies ist insbesondere ein Grund für das Ausarbeiten eines Gestaltungsplanes.

5. *Nichterfüllung der durchgehenden optischen wirksamen Bepflanzung entlang der nordöstlichen Parzellengrenze (§ 9a Abs.4 BNO).*

*Gemäss § 9a Abs. 4 BNO muss eine optisch wirksame Bepflanzung bis zur Traufkantenhöhe der angrenzenden Bauten realisiert werden. Der Gestaltungsplan verbietet weder eine durchgehende Bepflanzung noch kann diese auf der Breite von einem Meter blickdicht ausgestaltet werden. Die nordöstliche Parzellengrenze endet dann auch nicht in der Mitte der Parzelle.*

## **Beurteilung:**

In der Einwendung wird richtigerweise festgehalten, dass das Verfahren um Genehmigung des verlorengegangenen Satzes, welcher an der Gemeindeversammlung vom 19.06.2013 beschlossen wurde (§ 9 Abs. 4) nachträglich in Gange gesetzt wurde. Unabhängig davon halten sich sowohl der Gestaltungsplan wie auch das Richtprojekt an diese von der Gemeindeversammlung genehmigte Ergänzung von § 9 Abs. 3. Der zuständige Kreisplaner hat diese Ergänzung erhalten.

6. *Ungenügender ökologischer Ausgleich (§ 9a Abs. 4 BNO)*

*Die Vorgaben in § 12 SNV genügen nicht bzw. die Vorgaben sind nicht korrekt umgesetzt. Der Mindestbestand an Bäumen wie auch weitere Elemente für eine sehr gute Einordnung müssen im Gestaltungsplan festgeschrieben werden. Die erforderlichen Hecken müssen in erforderlicher Dimension im Plan eingetragen werden und die Beweidung des Ausgleichsperimeters ist in einem Konzept darzulegen.*

## **Beurteilung:**

Im Gestaltungsplan werden verbindlich grossflächige, optisch wirksame und ökologisch hochwertige Bereiche stufengerecht gesichert.

7. *Verletzung des Vorsorgeprinzips (§ 39 BNO)*

*Da das konkrete Projekt mit dem Gestaltungsplan weitestgehend festgelegt wird, muss bereits im Gestaltungsplanverfahren eine umfassende Abklärung der Umweltauswirkungen des Vorhabens stattfinden. Hierfür ist ein verbindliches Betriebskonzept unerlässlich.*

*Ohne Betriebskonzept können die verkehrlichen Auswirkungen, die Geruchsmissionen, der Parkplatzbedarf etc. nicht geprüft werden.*

## **Beurteilung:**

Verkehrliche Auswirkungen, Geruchsmissionen und Parkplatzbedarf werden im Gestaltungsplan stufengerecht behandelt und mit den entsprechenden Fachgutachten dargelegt (bspw. Verkehrsgutachten). Ein Betriebskonzept ist auf dieser Stufe nicht zwingend nötig, da die Zonenkonformität im Baubewilligungsverfahren geprüft werden muss. Zur transparenten Darlegung der betrieblichen Absichten wurde aber im Planungsbericht ein zusätzlicher Abschnitt eingefügt (Kapitel 3).

8. *FAT-Abstände*

*Es fehlen nachvollziehbare Grundlagen für die eingetragenen geringen Geruchsemissionsabstände. Für die Geruchsmissionen ist irrelevant, ob die Stallungen permanent zugänglich sind. Massgebend ist, dass diverse Anlagen, die bei den Abständen berücksichtigt geblieben sind, faktisch dem ständigen Aufenthalt von Tieren dienen. Die maximal zulässige Anzahl Tiere und ihre Aufenthaltsorte auf der Anlage, welche die Grundlagen der Abstandsfestlegung sind, ist im Gestaltungsplan zu fixieren. Nur so kann der FAT-Abstand und die Einhaltung der Abstandsvorschriften geprüft werden.*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

### Beurteilung:

Den Geruchsemissionen wird mit gesetzeskonformen Abständen Rechnung getragen (FAT-Richtlinien). Pferdepaddocks müssen die Abstände gemäss FAT-Richtlinien nicht einhalten. Der kantonale Vorprüfungsbericht bestätigt dies auf Seite 3.

### 9. Fehlende Regelungen und Widersprüche

Der Gestaltungsplan muss u.a. Nutzungsvorschriften statuieren, die sicherstellen, dass der Bücklihof im Sinne der behaupteten öffentlichen Interessen an Forschung, Lehre etc. genutzt wird. Es ist zu statuieren, dass die Einzonung entschädigungslos dahinfällt, wenn die in § 9a BNO statuierte Nutzung bis im Herbst 2020 nicht realisiert, später nicht umgesetzt oder aufgegeben wird. Fällt die Einzonung dahin, hat der Eigentümer auf eigene Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dieses Revers ist im Grundbuch anzumerken. Es ist die Pflicht festzulegen, sämtliche Dachflächen durch integrierte Solaranlagen zur Produktion von erneuerbarer Energie zu verwenden.

### Beurteilung:

Die Nutzungen sind in der BNO definiert. Im Gestaltungsplan wird nicht davon abgewichen. Die Sicherstellung des öffentlichen Interesses wurde in § 9a BNO festgelegt. Die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung sind in § 9a Abs. 6 entsprechend festgelegt. Was bereits im § 9a BNO geregelt ist, muss nicht zusätzlich in den Sondernutzungsvorschriften festgeschrieben werden. Die BNO legt bereits ein Revers fest. Die Sondernutzungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Gestaltung von Solaranlagen und zur Verwendung eines bestmöglichen Anteils erneuerbarer Energien. Diese Bestimmungen sind sachgerecht und benötigen keine Verschärfung.

Die Begründungen und Anträge können allesamt abgewiesen werden.

### 1.6

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwender ist als Grundeigentümer jedoch nicht zur Einwendung legitimiert, da keine Sichtdistanz vorhanden ist, Luft- Aufgrund der fehlenden Nähe wird auf die Einwendung nicht eingetreten.

### 1.7

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwender ist zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BauG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

Der Einwender stellt folgende Anträge:

**Antrag 1:** *Das Richtprojekt muss verbindlich alle Masse, Abstände und Volumina darstellen, den heutigen BNO Maxima entsprechen und somit eindeutig und unverrückbar sein als Teil des Gestaltungsplanes. Eine Flexibilität von bis zu 20% ist durch den Gemeinderat nicht zu gewähren, höchsten 10-20 cm Abweichung.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Das Richtprojekt scheint in keiner Art und Weise verbindlich zu sein. Die Firshöhen der Gebäude sind um mehr als 2 m oder fast um eine Etage höher im Vergleich zur BNO. Es sind die normalen Höhen der BNO als Maximalhöhen einzusetzen. Es wird offensichtlich, dass das Richtprojekt etwas anderes zur Schau geben soll, als was dann im Baugesuch stehen wird und umgesetzt werden soll.*



# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beurteilung:

Gestützt auf § 9a Abs. 3 BNO und § 8 BauV sind Abweichungen in einem Gestaltungsplan ausdrücklich möglich. Die Abweichungen werden im Planungsbericht ausgewiesen und mit einem Fachgutachten beurteilt. Im Baubewilligungsverfahren muss nach diesen Vorgaben projektiert werden. Das Richtprojekt ist richtungsweisend auszulegen und stufengerecht. Gestützt darauf wurden die Festlegungen im Gestaltungsplan und in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt. Somit kann der Antrag abgelehnt werden.

**Antrag 2:** Die maximale Anzahl von Stallungsplätzen und Pferden ist im Gestaltungsplan mit 24 Stallungsplätzen und Pferden zu benennen und ist verbindlicher Teil des Gestaltungsplanes, ohne Toleranzen.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*In den neu aufgelegten Plänen taucht plötzlich eine mögliche, temporäre Stallung auf. Hier wird offensichtlich wiederum eine Hintertüre gesucht, um eine Vergrösserung schon vorzubereiten.*

## Beurteilung:

Die Anzahl Pferde wird in § 15 SNV mit 17 Grossvieheinheiten festgelegt. Dies ist einzuhalten. Somit kann der Antrag abgelehnt werden.

**Antrag 3.1:** Das Verkehrsgutachten ist zu überarbeiten. Insbesondere muss die Berechnungsgrundlage von 2016 / 2017 genommen werden und nicht von vor 12 Jahren und mehr Jahren.

**Antrag 3.2:** Der unterste Teil der Bergstrasse (Badenerstrasse bis Dorfstrasse) darf nicht als Zufahrts- und Versorgungsstrasse für den Gewerbebetrieb Pferdezentrum Bücklihof verwendet werden, da er auf Landwirtschaftsgebiet ist und zusätzlich zu wenig breit ist. Der Reservoirweg und die Weiherstrasse sind ebenfalls für diese Verkehrsaufkommen nicht geeignet und ebenfalls teilweise auf Landwirtschaftsgebiet. Das Verkehrsgutachten ist diesbezüglich neu zu überarbeiten und fachlich durch den Kanton neu zu begutachten.

**Antrag 3.3:** Das Verkehrsgutachten ist diesbezüglich zu überarbeiten, neu zu beurteilen, aufzulegen und zu prüfen, indem als Vergleich gleiche Pferdezentren, mit Referenzen (Fakten und Adressen) genommen werden und nicht „Pferdehöfe und Reithöfe“.

Folgende Begründungen werden aufgeführt:

*Seit rund 10 Jahren ist der Bücklihof kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr. Die Annahme der Zu- und Wegfahrten sind hier schlichtweg falsch. Die Bergstrasse ist nicht 5 m breit, sondern nur max. 3.5 m (Teil Badenerstrasse bis Dorfstrasse). Diese Strasse ist für das hier verlangte Verkehrsvolumen und Grösse der Transportfahrzeuge nicht geeignet. Zudem liegt diese Strasse im Landwirtschaftsgebiet und darf nicht zur Versorgung eines Gewerbebetriebes benutzt werden. Alle Zufahrtsstrassen gemäss Verkehrsgutachten sind in ihrem heutigen Zustand nicht für die Erschliessung des Bücklihofs geeignet. Im Verkehrskonzept werden Annahmen, Vergleiche und Grundlagen „Pferdehöfe und Reithöfe“ herangezogen. Die ist ein fundamentaler Fehler. Bei einem Pferdetherapiezentrum sollen die Pferde nur zeitlich beschränkt, mit möglichst kurzer Dauer da leben, somit muss es zwingendermassen wesentlich mehr Pferdetransportverkehr geben. Damit ist auch mit mehr PW Verkehr zu rechnen, da die Besitzer einen besseren Umgang mit ihren Pferden erlernen sollen.*

## Beurteilung:

Die Annahme des Ausgangsstandes aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb ist plausibel und fachlich richtig. Entscheidend ist, dass das vorhandene Strassennetz das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen vermag. Das vorliegende Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG, angepasst vom 05.04.2018, zeigt auf, dass die geplante Erschliessung normkonform ist. Die Festlegung des definitiven Verkehrsregimes wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Frage der Nutzung des Reservoirweges als ehemalige Hofzufahrt (auch Zufahrt Eichbrunnenhof) bereits

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

abgehandelt. Es handelt sich hierbei um eine seit langem bestehende asphaltierte Hofzufahrt und diente vorab auch dem Bücklihof. Somit kann der Antrag 3 abgelehnt werden.

**Antrag 4:** Das Verkehrsgutachten ist als Ganzes abzulehnen.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Bei diesem Verkehrsgutachten handelt es sich um ein Gefälligkeitsgutachten. Es fällt auf, dass es bei den kritischen Punkten immer wieder beschönigende Worte gibt und Ausnahmeregelungen schon gleich als Lösung dazugegeben werden. Zudem wird als Ausgangslage nicht der IST-Zustand genommen. Im Weiteren werden die LKW-fahrten für die Versorgung des Pferdetherapiezentrum wesentlich unterschätzt.*

### **Beurteilung:**

Die Annahme des Ausgangsstandes aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb ist plausibel und fachlich richtig. Entscheidend ist, dass das vorhandene Strassennetz das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen vermag. Das vorliegende Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG, angepasst vom 05.04.2018, zeigt auf, dass die geplante Erschliessung normkonform ist.

**Antrag 5:** Es muss vertraglich und verbindlich verbrieft sein, dass keine Umnutzung stattfinden kann und wird. Zu dem Zweck muss in Mietverträgen mit Dritten eindeutig der Zweck eines Mietverhältnisses definiert sein. Zudem gehört auch generell in den Gestaltungsplan eine Maximalaufenthaltsdauer der Pferde im Therapiezentrum.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Diese Sondernutzungszone ist für ein Pferdetherapiezentrum gemacht worden. Der Zweck dieser Nutzung darf einzig ein Pferdetherapiezentrum sein. Es ist zu befürchten, dass hier eine kriechende Umnutzung stattfinden sollkann.*

### **Beurteilung:**

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.

**Antrag 6:** Das Stalldach muss 2 mal durchbrochen werden, entweder komplett oder durch eine Vertiefung im Dach zwischen den 3 Stallgebäuden und als verbindliche Tatsache im Richtprojekt und Gestaltungsplan eindeutig planerisch und textlich fixiert sein.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Es erstaunt, dass hier auf ein so langes, gerades und nicht unterbrochenes Dach geplant und unterstützt wird. Die Aussagen des Architekten und die Bestätigung der Gutachterin, dass sich dieses lange Dach gut in die Gesamtumgebung einpasse, sind kaum haltbar. Das Fachgutachten scheint zudem ein Gefälligkeitsgutachten zu sein und dabei wird auch der Wunsch und Wille der Bauherrschaft missachtet. Gerade die bekannten und bestehenden langen, gerade Dächer in Freienwil sind doch sehr unschön und ein Fremdkörper.*

### **Beurteilung:**

Mit den beantragten Massnahmen ist nicht sicher gestellt, dass eine architektonisch bessere Lösung entsteht. Im Planungsbericht ist erläutert, wie mit dem Gestaltungsplan das gemäss § 21 Abs. 2 BauG zu erzielende siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis erreicht wird (insbesondere Planungs-

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

bericht S. 7 und 16). Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt.

**Antrag 7:** Die Dachform „Satteldach“ und die Neigung sind im Gestaltungsplan textlich und im Richtplan zeichnerisch und textlich eindeutig zu fixieren.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Die präsentierten Modelle und Pläne sowie das Richtprojekt zeigen ausschliesslich Satteldächer. Im Planungsbericht wird nun aber textlich darauf hingewiesen, dass die Dachform offen sein soll. Sind somit auch Pult- und sogar Flachdächer möglich?*

### **Beurteilung:**

Die Dachform „Satteldach“ ist in den SNV im Baubereich A festgelegt. Jedoch fehlt für den Baubereich A3 eine entsprechende Festlegung. Im Baubereich B und C sind nur die minimalen Dachneigungen festgelegt. Die Dachformen sind im Richtprojekt festgelegt und diese Regelung wird absichtlich offen gehalten (auch Pultdächer möglich). Dies ist ausdrücklich gewollt.

**Antrag 8:** Auf eine Unterniveaugarage und eine Unterkellerung, ausser bei den bestehenden Fundamenten, ist zu verzichten. Unterniveaubauten sind im Gestaltungsplan auszuschliessen. Zudem muss in diesem Gestaltungsplan rechtverbindlich sichergestellt sein, dass für diese Sondernutzungszone keine weitere Umnutzung erlaubt und zulässig ist, sondern einzig ein Rückbau zum früheren Zustand durch Rückführung in Landwirtschaftsland. Die Bauherren sind verpflichtet die dafür benötigten monetären Mittel in einer Art von „Mieterdepot“ zu hinterlegen.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Es wurde wertvolles Landwirtschaftsland für eine Sondernutzung umgezont. Das damalige Richtprojekt hatte keine Tiefgarage und viel weniger Terrainveränderungen. Bei einer solchen Zone muss es aber möglich sein, das Land wieder in seinen ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Die Finanzierung eines allfälligen Rückbaus muss gesichert werden.*

### **Beurteilung:**

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

Die Frage einer Sicherstellung der Rückbaukosten müssen nicht im Gestaltungsplan geregelt werden, da insbesondere das Revers in der BNO festgelegt ist.

Die Begründungen und Anträge können allesamt abgewiesen werden.

1.8

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwenderin ist als Eigentümerin [REDACTED] zur Einwendung legitimiert (§ 42 lit. a Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRPG] und § 4 Abs. 1 und 2 BauG). Zur Einsprache legitimiert ist, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Die Einwenderin stellt folgende Anträge:

**Hauptantrag:** *Der Gestaltungsplan mit Richtprojekt ist zurückzuweisen. Eventualiter ist er gemäss unten nachgeführten Detailanträge zu überarbeiten.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Weder die Topographie (Hanglage) noch die Lage im Dorf noch die Zonendefinition eignen die Parzellen für die geplante Projektgrösse und –massivität. Die weiteren Begründungen ergeben sich aus den folgenden Detailanträgen.*

**Antrag 1:** *Der Gestaltungsplan ist dahingehende zu überarbeiten, dass unterirdische Bauten nur für kleine betriebliche Anlagen in rückbaubarem Ausmass, wie Müstsammelgrube, vorgesehen werden können. Unterirdische Garagen und Betriebsräume sind nicht zugelassen. Das Richtprojekt ist zu überarbeiten, dass dafür keine resp. minimale Versiegelung und Verdichtung des Bodens erforderlich ist und die Fruchtbarkeit des Bodens nicht zerstört wird. Eine Ansiedlung des Projektes in der Gewerbezone zu prüfen.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Die Parzelle „Bücklihof“ liegt am Hang. Das Richtprojekt weist grossflächige, gestufte Einebnungen auf, die zu einer sehr grossen Terrainveränderung des grössten Teils der Parzelle führt. Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) für die Spezialzone „Bücklihof“ legt fest, dass die Einzonung hinfällig wird und die Parzelle wieder zur Landwirtschaftszone wird, wenn das Pferdekompetenzzentrum nicht mehr als Betrieb geführt wird (§ 9a Abs. 6 BNO). Durch das Pferdekompetenzzentrum dürfen daher keine Veränderungen und Bauten verursacht werden, die einer Rückbaubarkeit entgegenstehen. Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone widersprechen dem Grundsatz, dass die Fruchtbarkeit des Bodens dauerhaft zu erhalten ist (Art. 1 USG). Der Gestaltungsplan weist einen sehr grossen Bereich für unterirdische Bauten, Tiefgarage und diverse Betriebsräume auf. Die genehmigte Teiländerung der BNO für die Spezialzone „Bücklihof“ sieht keine unterirdischen Bauten vor. Es ist nicht stufengerecht, eine Tiefgarage und weitere unterirdische Gebäudeteile im Rahmen des Gestaltungsplanes festzulegen. Zudem wäre im Falle einer betrieblichen Aufgabe des Pferdekompetenzzentrums ein so grosses unterirdisches Bauwerk de facto nicht mehr rückbaubar. Eine Nutzung wieder als Landwirtschaftszone wäre damit nicht mehr möglich. Somit sind unterirdische Gebäude oder –teile im Widerspruch zum § 9a Abs. 6 BNO (Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden).*

## **Beurteilung:**

§ 9a Abs. 6 BNO besagt, dass die Einzonung dahin fällt, wenn die Nutzung innerhalb der Spezialzone „Bücklihof“ nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert wurde. Die Spezialzone wird wieder zur Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden. Somit wurde festgehalten, wie der Ablauf zu erfolgen hat. Der Rückbau von Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, wird im Bewilligungsverfahren entsprechend verfügt. Es gilt im Baubewilligungsverfahren ebenfalls zu prüfen, ob die Erstellung der wesentlichen Nutzung bis zum Ablauf der Frist umsetzbar ist. Die Planung von unterirdischen Bauten und Anlagen ist im Gestaltungsplan stufengerecht. Auch hier wird ein allfälliger Rückbau nach Beendigung der zonenkonformen Nutzung im Baubewilligungsverfahren entsprechend verfügt.

**Antrag 2:** *Die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten sind dahingehend zu berücksichtigen, dass der Gestaltungsplan mit dem Richtprojekt abgewiesen wird. Eventualiter sind die irrtümlich getroffenen falschen Annahmen zu korrigieren und das Verkehrsgutachten ist entsprechend den untenstehenden Begründungen zu überarbeiten. Die räumlichen und finanziellen Konsequenzen aus der Verkehrsführung und -zunahme für die Gemeinde sind aufzuzeigen und*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

*geeignete Massnahmen, wie negative Konsequenzen für das Dorf vermieden werden können, sind vorzuschlagen.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Zwischen dem „Bücklihof“ und der Landstrasse liegt das Dorf Freienwil, so dass es für eine intensive Erschliessung quasi im Weg liegt. Das Verkehrskonzept sieht vor, dass Besucher und Kunden mit PW und Kleinlastwagen über die Bergstrasse zufahren, während Anlieferung und Pferdetransport über die Dorfstrasse und den Reservoirweg zufahren. Der IST-Zustand des Verkehrsgutachtens der IBV Hüsler AG geht von falschen Annahmen aus. Die Erschliessung über die Bergstrasse führt teilweise, im Teilstück zwischen Landstrasse (Badenerstrasse) und Dorfstrasse, über die Landwirtschaftszone führt. Eine Erschliessung von, wenn auch bedingten, Bauzonen über Landwirtschaftszonen ist nicht zulässig. Für den Betriebsverkehr liegen Betriebsannahmen zu Grunde, welche im Text nicht erläutert werden (Annahmen im Anhang als kleingedruckte Angaben bei den Berechnungstabellen). Der Betriebsverkehr für die Versorgung der bis zu 32 Pferde soll detailliert ausgewiesen werden, damit auch für die Behörden, die dem Gestaltungsplan und dem Richtprojekt zustimmen sollen, eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für den zu erwartenden Mehrverkehr zur Verfügung steht. Die Verkehrszunahme wird stärker sein als im Verkehrsgutachten angenommen. Für die Bergstrasse wird mit einem DTV ist = 193 und einem DTV neu = 254 eine Verkehrszunahme von + 32 % und nicht wie im Gutachten errechnet von 17 %. Für den Reservoirweg wird eine unplausible Verkehrsabnahme prognostiziert. Dies beruht auf der irrtümlichen Annahme eines Ist-Zustandes von 3 täglich genutzten Parkplätzen auf der Reservoirstrassenseite eines aktiven Landwirtschaftsbetriebes Bücklihof. Die Strassenbreite auf dem Reservoirweg ist zu schmal für den Begegnungsfall Pferdetransporter mit Fussgänger, Velos oder PW's. Die Bergstrasse ist im unteren Teil ebenfalls sehr schmal, was zu Komplikationen führen kann. Erschwerend kommt noch hinzu, dass rein rechtlich der Erschliessungsverkehr gar nicht über die östliche Bergstrasse geführt werden darf, es jedoch de facto so geschehen würde. Über kurz oder lang wäre mit einer Verbreiterung der Bergstrassen zu rechnen. Für die Gemeinde würde dies zusätzliche Kosten zur Folge haben. Das Projekt, bei dem jetzt bereits absehbar ist, dass aufgrund des Begegnungsfalls es zu gefährlichen Begegnungen führen kann, kann so nicht unterstützt werden.*

### **Beurteilung:**

Die Annahme des Ausgangsstandes aus dem früheren Landwirtschaftsbetrieb ist plausibel und fachlich richtig. Entscheidend ist, dass das vorhandene Strassennetz das prognostizierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen vermag. Das vorliegende Verkehrsgutachten der IBV Hüsler AG, angepasst vom 05.04.2018, zeigt auf dass die geplante Erschliessung normkonform ist. Die Festlegung des definitiven Verkehrsregimes wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend festgelegt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Frage der Nutzung des Reservoirweges als ehemalige Hofzufahrt (auch Zufahrt Eichbrunnenhof) bereits abgehandelt. Es handelt sich hierbei um eine seit langem bestehende asphaltierte Hofzufahrt und diente vorab auch dem Bücklihof. Somit kann der Antrag abgelehnt werden.

**Antrag 3:** *Die Anzahl Pferde, die sich gleichzeitig auf dem Hof aufhalten werden, ist eindeutig festzulegen. Auslauf ist für alle eingestellten Pferde vorzusehen.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Die vorgelegten Sondernutzungsvorschriften sehen 17 Grossvieheinheiten (GVE) vor, welche wohl etwa 24 Pferden entsprechen. Im Planungsbericht wird in Kap. 3.1 d) auch erwähnt, dass etwa 20-24 Pferde aufgestallt werden. Allerdings wird auch ein Gruppenstall erwähnt, in dem bis zu 8 Pferden temporär untergebracht werden können. Hier ist unklar, was temporär bedeutet, ausserdem kann das nicht überprüft werden. Es ist daher klarer, die Gesamtzahl der Pferde festzulegen, die sich gleichzeitig in dem Pferdezentrum befinden dürfen. Ausserdem sind nur noch 16 Ausläufe bei der Stallung vorgesehen, aber 24 Boxen sind geplant. Damit können nicht alle Pferde draussen sein. Das Projekt resp. Betriebskonzept ist diesbezüglich nochmals zu überprüfen.*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

### Beurteilung:

Die Anzahl Pferde wird in § 15 SNV mit 17 Grossvieheinheiten festgelegt. Dies ist einzuhalten. Die Nutzung und das Betriebskonzept werden im anschliessenden Baubewilligungsverfahren abschliessend geprüft. Das Tierschutzgesetz muss zudem eingehalten werden. Gemäss kantonalen Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 ist das Tierschutzgesetz eingehalten (Vorprüfungsbericht S. 3).

**Antrag 4:** *Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt sind dahingehend zu überarbeiten, dass die Gebäudehöhen gemäss § 9 a BNO eingehalten werden.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*In der genehmigten Spezialzone „Bücklihof“ sieht § 9a BNO vor, dass die Reithalle eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten hat. Ausser dem Hauptgebäude müssen alle anderen Hochbauten innerhalb einer Firsthöhe von 7 m realisiert werden. Die deutlich höheren Firsthöhen werden damit gerechtfertigt, dass der § 9a BNO erlaubt, dass grössere Volumen gestützt auf den Gestaltungsplan möglich sind. Es erstaunt, dass aus dieser Möglichkeit, die Variationen bei grösseren Baufeldern zulassen soll, plötzlich ein zwingendes Recht abgeleitet wird. Vom Planungsbeginn an (2013), dürfte die Bauherrschaft klare Vorstellungen gehabt haben, was für einen betrieb sie dort aufbauen wollen. Maximale Planungsfreiheit zu gewähren ist daher in diesem Fall weder erwünscht, noch nützlich oder notwendig. Es ist nicht einzusehen, dass bei dem privaten Projekt „Bücklihof“ eine deutliche Abweichung bei den Firsthöhen zugestanden wird, die bei den grossen Gebäudelängen auch stark das Ortsbild beeinflusst wird.*

### Beurteilung:

Gemäss § 9a BNO Abs. kann der Gemeinderat grössere Volumen genehmigen, wenn die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Das benötigte Fachgutachten zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Der bestehende Bücklihof wird mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt. Somit kann der Antrag abgelehnt werden.

**Antrag 5:** *Die Länge der Stallung ist durch eine Dreiteilung der Gebäulichkeiten aufzulockern.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Die Länge des Stallgebäudes variiert in den verschiedenen Planungsphasen. Waren es anfänglich zwei kleinere Gebäude, wurde es zwischenzeitlich ein 100 m langes Gebäude, nun sind 66 m vorgesehen. Ein so langes Gebäude scheint sehr massiv und eintönig. Da die Architektursprache im Zusammenhang mit langen Gebäuden oft von einer ruhigen Ausstrahlung spricht, möchte ich darauf hinweisen, dass durch eine Unterteilung des langen Stallgebäudes der ruhige Charakter erhalten bliebe, aber das Gebäude etwas aufgelockert und nicht so massiv daherkäme.*

### Beurteilung:

Im Planungsbericht ist erläutert, wie mit dem Gestaltungsplan das gemäss § 21 Abs. 2 BauG zu erzielende siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis erreicht wird (insbesondere Planungsbericht S. 7 und 16). Das benötigte Fachgutachten nach § 21 Abs. 2 BauG zur Beurteilung der gestalterischen Anforderungen (Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 15.03.2018) liegt vor. Darin wird der bestehende Bücklihof mit der neuen Reithalle und den Stallungen zu einem Ensemble von sehr hoher Qualität beurteilt und bewertet die Einordnung positiv. Das BVU macht in seinem Vorprüfungsbericht vom 25. August 2017 keine Vorbehalte und würdigt, dass im Richtprojekt aufgezeigt wird, dass das geplante Projekt gut in die Landschaft integriert werden kann. Somit hat der Gemeinderat die benötigten Nachweise zur Einpassung ins Ortsbild einverlangt.

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

**Antrag 6:** *Der Planungsbericht beschreibt, dass im Baubereich B (Reithalle) und C (Stallung) die Dachform offen gelassen wird. Die Dachformen sind bereits im Gestaltungsplan festzulegen.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Das Richtprojekt sieht für alle Gebäulichkeiten Satteldächer vor, was dem Erscheinungsbild von Freienwil sehr gut entspricht. Dennoch wird im Planungsbericht für den Baubereich B (Reithalle) und C (Stallung) darauf hingewiesen, dass die Dachform offen sein soll und dass auch Pultdächer oder Schrägdächer mit ungleichmässiger Neigung möglich sein sollen. Bei den anderen Baubereichen werden keine Angaben dazu gemacht. Pultdächer können optisch durchaus wie Flachdächer wirken, was keinesfalls erwünscht wäre.*

### **Beurteilung:**

Die Dachform „Satteldach“ ist in den SNV im Baubereich A festgelegt. Jedoch fehlt für den Baubereich A3 eine entsprechende Festlegung. Im Baubereich B und C sind nur die minimalen Dachneigungen festgelegt. Die Dachformen sind im Richtprojekt festgelegt und diese Regelung wird absichtlich offen gehalten (auch Pultdächer möglich). Dies ist ausdrücklich gewollt.

**Antrag 7:** *In den Plänen ist deutlicher hervorzuheben, ob der bestehende Bücklihof bestehend aus Wohnhaus und Scheune, vollständig abgerissen werden soll oder erhalten bleibt. Zudem sollte in Erwägung gezogen werden, ob eine Bestandssicherung des Wohnhauses mit Scheune in die Sondernutzungsvorschriften auszunehmen ist.*

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*In den Plänen des Richtprojektes sieht man nicht, ob der bestehende heutige „Bücklihof“ vollständig abgerissen werden soll. Gerade die Ansichten suggerieren, dass das bestehende Wohnhaus und Scheune so belassen werden wie sie heute sind. Auch die textlichen Beschreibungen als „Umbau Wohnhaus“ und „Umbau Ökonomieteil“ lässt vermuten, dass der Bauernhof als Gebäude erhalten bleibt. Es soll deutlich und verständlich beschrieben werden, was zugelassen sein soll und was im Richtprojekt konkret geplant ist.*

### **Beurteilung:**

Die Neubauten halten sich an die Baufelder und Baubereiche. Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche ersetzen die Grenzabstände der BNO. Dies ist insbesondere ein Grund für das Ausarbeiten eines Gestaltungsplanes.

**Antrag 8:** Die Breite dieses Fussweges ist auf 1.20 m zu begrenzen.

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Der öffentliche Fussweg ist auf Verlangen des Kantons auf 2 m verbreitert worden. Dies scheint etwas breit zu sein. Es ist nicht erforderlich, dass ein Kreuzen von Kinderwagen oder Rollstühle zu berücksichtigen ist. Eine Beschränkung auf 1.20 m Breite würde die Begehbarkeit auch mit Rollstuhl und Kinderwagen ermöglichen und würde den Flächenverbrauch auf das Nötigste reduzieren.*

### **Beurteilung:**

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht (BVURO.15.16) des Kantons vom 25. August 2017 wird eine Mindestbreite des Fussweges von 2.0 m verlangt. Der Gemeinderat stützte die Forderung der Mitwirker und des Kantons und verlangt eine Mindestbreite von 2.0 m. Daran wird nun festgehalten.

Die Begründungen und Anträge können allesamt abgewiesen werden.

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

1.9 [REDACTED]

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwender ist als Grundeigentümer [REDACTED] jedoch nicht zur Einwendung legitimiert, [REDACTED]

Aufgrund der fehlenden Nähe wird auf die Einwendung nicht eingetreten.



# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beschluss

1. Folgende Einwendungen bzw. Anträge werden durch den Gemeinderat gemäss den vorstehenden Erwägungen abgewiesen:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

2. Auf folgende Einwendungen wird gemäss den vorstehenden Erwägungen aufgrund der fehlenden Legitimation nicht eingetreten:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]

3. Folgende Einwender haben keine Mitwirkung eingereicht und werden nicht zu einer Einwendungsverhandlung eingeladen, da der Gemeinderat keine Einigungsinhalte erkennt. Gemäss den vorstehenden Erwägungen werden die Anträge abgewiesen:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

4. Aus den Einwendungen gehen keine Änderungen hervor. Die Sondernutzungsplanung „Bücklihof 2017“ wird durch den Gemeinderat Freienwil beschlossen.
5. Der Entscheid über die Genehmigung zur Sondernutzungsplanung „Bücklihof 2017“ wird im amtlichen Publikationsorgan vom 15.11.2018 sowie im Amtsblatt vom 16.11.2018 publiziert mit folgendem Text:

### *Sondernutzungsplanung „Bücklihof 2017“; Genehmigung*

*Der Gemeinderat hat am 24.09.2018 die Sondernutzungsplanung „Bücklihof 2017“ (Gestaltungsplan) gemäss § 25 Abs. 3 BauG beschlossen. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann gegen diesen Beschluss innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation im Amtsblatt bei der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, Beschwerde führen.*

*Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen. Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 Baugesetz (BauG) sind ebenfalls berechtigt, Beschwerde zu führen. Wer es unterlassen hat, im Einwendungsverfahren Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den vorliegenden Entscheid nicht mehr anfechten (§4 Abs. 2 BauG).*

*Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist*

- a) aufzuzeigen, wie die Rechtsabteilung entscheiden soll, und*
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.*

*Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten. Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu*

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

*bezeichnen und soweit möglich einzureichen. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen. Die Beschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.*

*Mit der Genehmigung Gestaltungsplans „Bücklihof 2017“ wird für die in den Plänen festgelegten, im öffentlichen Interesse liegenden Werke das Enteignungsrecht erteilt (§ 132 Abs. 1 Baugesetz, BauG).*

6. Spätestens nach Ablauf der 30-tägigen Frist wird die beschlossene Vorlage dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Aarau, zur Einleitung des Genehmigungsverfahrens übermittelt.

### Rechtsmittelbelehrung

1. Gegen diesen Beschluss kann bei der Rechtsabteilung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.
2. Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt am Tag nach der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen. Die Publikation erfolgt im Amtsblatt vom 16.11.2018 oder in der Folge Nummer. Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.
3. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist
  - a) anzugeben, wie die Rechtsabteilung entscheiden soll, und
  - b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.
4. Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffern 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
5. Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
6. Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.
7. Die Beschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

