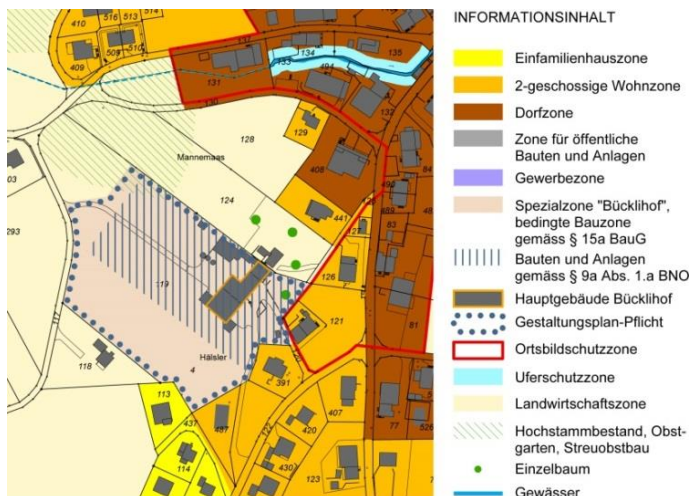


Gemeinde Freienwil

Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung 2018 - Bücklihof

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Spezialzone Bücklihof; bedingte Bauzone gem. § 15a BauG Fristverlängerung Realisierung von Bauvorhaben



Auszug rechtskräftige Nutzungsplanung mit Spezialzone Bücklihof

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	1
2.1	Allgemeine Nutzungsplanung / Gestaltungsplan	1
2.2	Kommunale Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO)	2
2.3	Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“	3
2.4	Ablauf und Terminprogramm	4
3	Erwägungen / Begründungen zur Teiländerung Nutzungsplanung	4
3.1	Chronologie der bisherigen Planungen	4
3.2	Öffentliches Interesse	5
3.3	Rechtsbeständigkeit / wesentlich geänderte Verhältnisse	5
3.4	Verhältnismässigkeit	6
3.5	Verbindlicher Inhalt der Teiländerung	6
4	Ergebnisse der Planung	6
4.1	Kantonale Vorprüfung	6
4.2	Mitwirkung der Bevölkerung	6
4.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	6
4.4	Beschlussfassung / Genehmigung	6

1 Ausgangslage

Am 19. Juni 2013 hat die Gemeindeversammlung Freienwil die Teiländerung des Bauzonenplanes „Bücklihof“ sowie der Bau- und Nutzungsordnung „§ 9a BNO / Spezialzone Bücklihof“ beschlossen. Am 25. September 2013 wurde diese Teiländerung der Nutzungsplanung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig. Die Teiländerung beinhaltet die Zuweisung von 1.26 ha in die Spezialzone „Bücklihof“, welche als bedingte Bauzone gemäss § 15a BauG gilt. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pferdezentrum geschaffen.

Gemäss § 9a Abs. 6 BNO müssen wesentliche Teile der als zonenkonform geltenden Nutzungen innerhalb der Spezialzone „Bücklihof“ (bedingte Bauzone gemäss § 15a BauG) innert 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert werden. Wird diese Rahmenbedingung nicht erfüllt, so fällt die *Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone*. Die entsprechende Frist von 7 Jahren läuft am 25. September 2020 ab.

Gemäss § 9a Abs. 2 BNO *muss als Voraussetzung für die Überbauung ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist*. Der gemäss § 9a Abs. 2 BNO notwendige Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ wurde vom Gemeinderat am 24. September 2018 beschlossen. Zurzeit läuft das kantonale Genehmigungsverfahren.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass infolge zu erwartender Beschwerden im Rechtssetzungsverfahren des Gestaltungsplanes „Bücklihof 2017“, dem anschliessenden Baubewilligungsverfahren mit wiederum zu erwartenden Einwendungen / Beschwerden sowie der anschliessenden Vorbereitung der Bauarbeiten eine Realisierung wesentlicher Teile bis am 25. September 2020 voraussichtlich nicht möglich ist. Deshalb soll im Rahmen dieser neuerlichen Teiländerung der Nutzungsplanung die Frist für die Realisierung verlängert werden.

2 Grundlagen

2.1 Allgemeine Nutzungsplanung / Gestaltungsplan

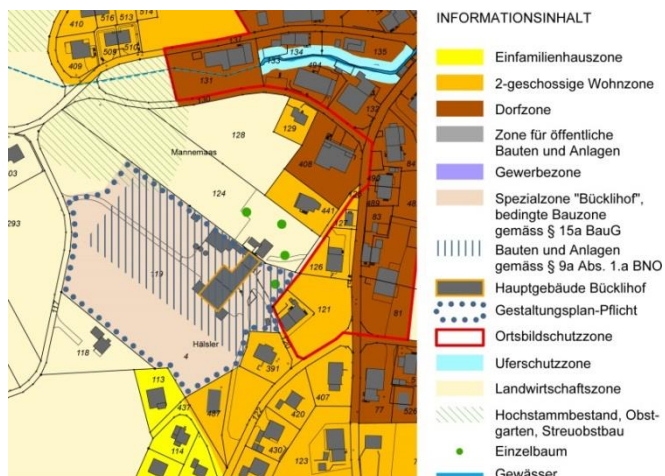
Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgendem aktuellen Stand der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Freienwil:

- Kulturlandplan vom 3. Juni 1993 / 30. Mai 1995
- Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Juni 1998 / 6. Januar 1999
- Teiländerung Bauzonenplan „Bücklihof“ / Teiländerung § 9a BNO vom 19. Juni 2013 / 25. September 2013

Der im kantonalen Genehmigungsverfahren befindliche Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ besteht auf folgenden Unterlagen.

- Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“, Situationsplan 1:500
- Sondernutzungsvorschriften SNV
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV mit folgenden Beilagen
 - . Richtprojekt rev. März 2017 / rev. März 2018, Stoos Architekten AG
 - . Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014, IBV Hüsler AG; ergänzt und aktualisiert am 24. Mai 2016 und 20. März 2017 / nach Mitwirkung präzisiert im März 2018

2.2 Kommunale Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO)



Das Planungsgebiet „Bücklihof“ liegt in der bedingten Bauzone „Spezialzone Bücklihof“. Im senkrecht schraffierten Bereich sind nur Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO zulässig.

Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan

Die Bestimmungen zur „Spezialzone Bücklihof“ finden sich § 9a BNO und lauten wie folgt:

¹ Die Spezialzone Bücklihof dient zur Nutzung eines Pferdekompetenzzentrums in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Für die im Bauzonenplan dargestellten Bereiche gelten folgende Bestimmungen:

- a. Im grau schraffierten Bereich sind die für das Pferdezentrum benötigten Bauten (z.B. Ställe, Remisen, Futterlager, Führanlage, Reithalle, Arbeits- und Wohngebäude) und Anlagen (z.B. Sandplätze, permanent nutzbare Parkplätze, Strassen und Wege) zugelassen.
- b. Im nicht schraffierten Bereich der Spezialzone Bücklihof sind einzelne Kleinbauten sowie Aussenanlagen (z.B. Sandplätze, temporär nutzbare Parkplätze und Wege) zugelassen, soweit sie für die Nutzungen gemäss Abs. 1a. erforderlich sind.

² Alle Bauten und Anlagen müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Als Voraussetzung für die Überbauung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist.

³ Für maximal eine Reithalle kann eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten ist. Die Reithalle kann nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Alle übrigen Hochbauten müssen, mit Ausnahme des im Bauzonenplan bezeichneten Hauptgebäudes, innerhalb einer Firsthöhe von 7 m realisiert werden. Grössere Volumen sind gestützt auf den Gestaltungsplan möglich, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können. Der Gemeinderat legt die Baumasse im Gestaltungsplan unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen fest.

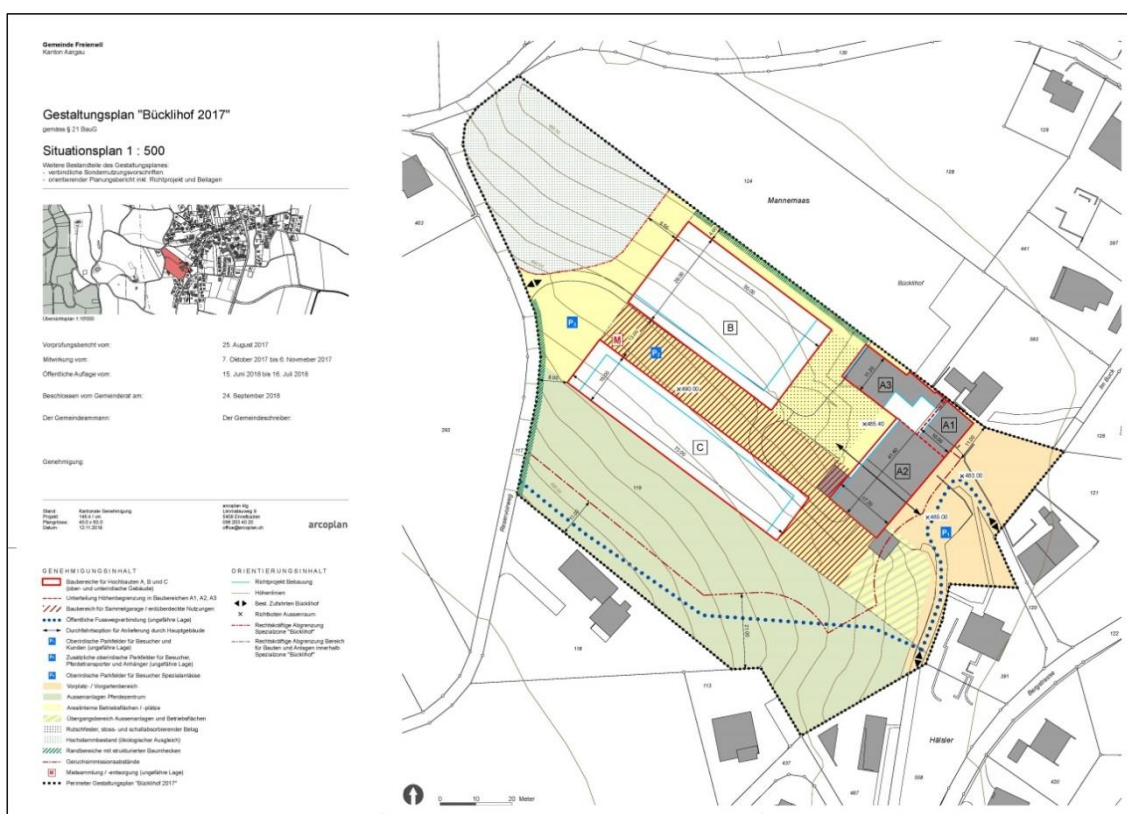
⁴ Die Bauten und Anlagen sind mittels standortheimischen Wildhecken oder hochstämmigen Bäumen sorgfältig in die Landschaft einzugliedern. Entlang der nordöstlichen Parzellengrenze ist eine durchgehende optisch wirksame Bepflanzung bis zur Trauflinienhöhe der angrenzenden Bauten zu realisieren. Das Terrain ist soweit wie möglich in Form von Böschungen auszugestalten. Sehr gut ins Gelände eingefügte Stützmauern bis 1.5 m Höhe können bewilligt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan mit Angaben über die Art der Bepflanzung, der Beläge, der Grünflächen und der Höhenverhältnisse einzureichen.

⁵ Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse zu erfolgen. In Zusammenhang mit der zonenkonformen Nutzung der Spezialzone „Bücklihof“ ist kein Ausbau des Reservoirweges zugelassen. Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Bücklihof sicher zu stellen.

⁶ Wird die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche nicht zu wesentlichen Teilen innerhalb von 7 Jahren ab Rechtskraft realisiert, so fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, müssen nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden.

2.3 Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“

Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ wurde am 24. September 2018 vom Gemeinderat beschlossen und befindet sich zurzeit im kantonalen Genehmigungsverfahren.



Im Gestaltungsplan „Bücklihof“ wurde das Betriebskonzept näher umschrieben (Verfasser: Dr. med. vet. Dominik Burger, Stand 12. März 2018). Demzufolge soll ein Kompetenzzentrum im Schweizerischen Mittelland mit den Schwerpunkten Veterinärmedizin, Zucht, Forschung und Lehre geschaffen werden, das höchsten qualitativen Ansprüchen genügt, topfunktionell und auch imagewirksam ist. Insbesondere soll es alle Bedürfnisse der anwenderorientierten Klinikarbeit, Forschung sowie praktischen Lehre und Ausbildung in vernetzter Zusammenarbeit mit öffentlichen Institutionen und Privaten nachhaltig erfüllen.

Der Bücklihof und Freienwil sollen zu einer Plattform von regionaler bis internationaler Bedeutung werden - im Mittelpunkt eines interdisziplinären Netzwerks von hochqualifizierten Spezia-

listen. All dies zugunsten des Pferdes (im Rahmen der heutigen und zukünftigen Nutzung, des Tierschutzes & der Ethik), des Reiters und Pferdehalters sowie der Gemeinde. Der Bücklihof und die Gemeinde Freienwil sollen ein kleiner, aber umso wichtigerer Ort für die Pferdebranche werden, was Knowhow, Forschung und Lehre angeht. In diesem Sinne ist das Pferdezentrum optimal, synergistisch und flexibel in der regionalen, kantonalen und nationalen Dienstleistungs-, Forschungs- und Ausbildungslandschaft eingebettet.

2.4 Ablauf und Terminprogramm

Für diese Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung 2018 - Bücklihof ist folgender Ablauf vorgesehen.

Vorbereitung und Ausarbeitung Entwurf	
Einreichung an den Gemeinderat	Dezember 2018
Verabschiedung Vorlage durch Gemeinderat	Januar 2019
Vorprüfung und Mitwirkung	
Kantonale Vorprüfung	März 2019
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.19.109)	28. März 2019
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	15. März 2019 bis 15. April 2019
Behandlung Mitwirkungseingaben, Mitwirkungsbericht	Mai 2019 / 3. Juni 2019
Rechtssetzung	
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG)	13. Juni 2019 bis 12. Juli 2019
Behandlung der Einwendungen, Einwendungsentscheide	August 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	November 2019
Genehmigung Regierungsrat	ca. April 2020

3 Erwägungen / Begründungen zur Teiländerung Nutzungsplanung

3.1 Chronologie der bisherigen Planungen

Die Teiländerung der Nutzungsplanung wurde am 25. September 2013 mit der Genehmigung durch den Regierungsrat rechtskräftig.

Im Zeitraum vom Oktober 2014 und bis Oktober 2016 wurden für das Bücklihof-Areal der als Basis für die Realisierung nötige Gestaltungsplan Bücklihof und parallel dazu eine neuerliche Anpassung des Bauzonenplanes („Teiländerung Nutzungsplanung 2016“) mit einer leichten Vergrösserung des Teilbereiches „Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO“ innerhalb der Spezialzone „Bücklihof“ erarbeitet. Diese Unterlagen durchliefen das öffentlich-rechtliche Verfahren bis zur öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG. Im Rahmen der öffentlichen Auflage im Juni 2016 wurden diverse Einwendungen gegen diese beiden Planungsvorlagen erhoben. Nach einer gründlichen Prüfung durch die private Trägerschaft wurde schliesslich entschieden, dieses Projekt so nicht weiter zu verfolgen.

Ab November 2016 wurde der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ erarbeitet, welcher auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung aus dem Jahre 2013 basiert. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Pferdezentrum geschaffen werden. Als Basis für den Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ wurde durch die Stoos Architekten AG das Richtprojekt über-

arbeitet und angepasst. Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ durchlief vom Juni 2017 bis heute das öffentlich-rechtliche Verfahren, bis er schliesslich am 24. September 2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Zurzeit läuft das kantonale Genehmigungsverfahren.

Sowohl im Mitwirkungsverfahren als auch im Einwendungsverfahren zum Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ gingen diverse Eingaben bzw. Einwendungen ein, die bearbeitet werden mussten und über die der Gemeinderat entscheiden musste. Der sehr aufwändige Planungsprozess beanspruchte einen unerwartet grossen Zeitraum. Trotz stetigen Bemühungen zur Einigung mit den Einwendern (Informationen, Gespräche, Präzisierungen der Planungsvorlagen) gelang es nicht, einvernehmliche Lösungen zu finden. Deshalb bleibt keine andere Möglichkeit, die am 25. September 2020 ablaufende Frist zu verlängern.

3.2 Öffentliches Interesse

Bereits mit der Teiländerung Nutzungsplanung im Jahre 2013 wurde bei der Schaffung der Spezialzone Bücklihof das übergeordnete Interesse dargelegt: Nachfrage für Pferdekompetenzzentrum, wesentlicher Beitrag im Bereich der Forschung und Bildung, zweckmässige Ergänzung zur herkömmlichen Pferdehaltung im Dorf, neue willkommene Aktivitäten, entspricht dem Slogan der Gemeinde „wohnen und erholen“ (vgl. PA Gemeinderat 12.12.2011). Der Vorlage wurde schliesslich von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 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. Mit dem im kantonalen Genehmigungsverfahren befindlichen Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ werden die Voraussetzungen zur Realisierung eines gesamthaft geplanten und innovativen Pferdezentrums am Bauzonenrand von Freienwil geschaffen.

Der Standort für das Pferdezentrum Bücklihof geht aus einem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb hervor, der nicht mehr als solcher genutzt wird und dessen Lage am Siedlungsrand sich für diese Nutzung in optimaler Weise eignet. Eine diesbezügliche Nachnutzung ist raumplanerisch äusserst sinnvoll.

Pferde gehören seit jeher zur bäuerlich geprägten Dorfstruktur von Freienwil. Die Pferdehaltung mit den damit verbundenen Aktivitäten prägt das Erscheinungsbild des Dorfes Freienwil wie auch der Kulturlandschaft wesentlich. Insofern besteht somit an der Realisierung des Pferdezentrums ein hohes öffentliches Interesse.

3.3 Rechtsbeständigkeit / wesentlich geänderte Verhältnisse

Seit Inkraftsetzung der Teiländerung der Nutzungsplanung Bücklihof am 25. September 2013 sind erst etwas mehr als 5 Jahre vergangen. Die zeitliche Vorgabe besteht darin, das damit ermöglichte Vorhaben innerhalb von 7 Jahren zu realisieren.

Aus der dargelegten Chronologie der bisherigen Planungen wird ersichtlich, dass die vorgegebene Frist voraussichtlich nicht eingehalten werden kann. Es treten insofern immer mehr „wesentlich geänderte Verhältnisse“ zu Tage, als deutlich wird, dass die Frist infolge der zeitaufwendigen Rechtsverfahren zu kurz angesetzt ist. Nach wie vor besteht jedoch ein grosses öffentliches Interesse an der Realisierung des Pferdezentrums, weshalb in dieser Teiländerung lediglich die Frist verlängert werden soll. Der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit wird somit nicht verletzt. Vielmehr bleibt den Projektinitianten genügend Zeit bis zur Realisierung, indem

für die nicht unerheblichen Vorinvestitionen die Gewähr zur tatsächlichen Umsetzung geschaffen wird.

3.4 Verhältnismässigkeit

Die alleinige Verlängerung der Frist bis zur Realisierung der Nutzung stellt eine im Kontext der gesamten Nutzungsplanung äussert geringfügige Anpassung dar. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit bleibt somit gewahrt.

3.5 Verbindlicher Inhalt der Teiländerung

Die Frist von 7 Jahren bis zur Realisierung der geplanten Nutzungen läuft am 25. September 2020 ab. Sie soll im angepassten § 9a Abs. 6 BNO um 5 Jahre bis zum 25. September 2025 verlängert werden.

Die Verlängerung um 5 Jahre erscheint auf den ersten Blick etwas lange, dürfte jedoch nötig werden, weil aufgrund der bisherigen Verfahren abzusehen ist, dass in jedem möglichen Verfahrensschritt die jeweils möglichen Rechtsmittel ergriffen und ausgeschöpft werden. Die rechtlich korrekte Abhandlung dürfte grössere Zeiträume beanspruchen.

4 Ergebnisse der Planung

4.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

4.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten dieser Teiländerung Nutzungsplanung informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Der Gemeinderat fasste die Ergebnisse im Mitwirkungsbericht zusammen.

4.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

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

4.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlicher Auflage der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat (§ 27 BauG).