

3. Teiländerung BNO § 9a Abs. 6, Fristverlängerung

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. Mit dieser Frist sollte sichergestellt werden, dass die beabsichtigte Nutzung zeitnah realisiert wird und keine Einzonung „auf Vorrat“ entsteht. Die Absicht war, eine angemessene Frist zu setzen.

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. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat die Beschwerden gegen den Beschluss des Gemeinderats abgewiesen. Zurzeit ist gegen diesen Entscheid eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht hängig.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass diese Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ und die zu erwartenden Einwendungen und Beschwerden im anschliessenden Baubewilligungsverfahren einer Realisierung des Pferdezentrums «Bücklihof» zu wesentlichen Teilen 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.

Änderung

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. Alle weiteren Vorgaben zur Spezialzone „Bücklihof“ bleiben wie bisher bestehen.

Begründung für die Teiländerung

Nachdem die Teiländerung der Nutzungsplanung am 25. September 2013 rechtskräftig wurde, wurde im Zeitraum vom Oktober 2014 bis Oktober 2016 der für die Realisierung nötige Gestaltungsplan und parallel dazu eine neuerliche Anpassung des Bauzonenplanes („Teiländerung Nutzungsplanung 2016“) mit einer leichten Vergrösserung des Teilbereichs Bauten und Anlagen erarbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auflage im Juni 2016 wurden gegen diese beiden Planungsvorlagen diverse Einwendungen erhoben, worauf die private Trägerschaft beschloss, diese Planungen so nicht weiter zu verfolgen.

Ab November 2016 wurde der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ erarbeitet, welcher auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung aus dem Jahre 2013 basiert. Der Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ durchlief vom Juni 2017 bis heute das öffentlich rechtliche Verfahren. Am 24. September 2018 wurde er vom Gemeinderat beschlossen und am 27. August 2019 vom kantonalen Departement BVU genehmigt. Gegen den Entscheid des BVU wurde jedoch eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Dieses Verfahren ist noch hängig.

Die aufgezeigten Schritte zeigen, dass die Trägerschaft von Anfang an die Planung vorantrieb. Sowohl im Mitwirkungsverfahren als auch im Einwendungsverfahren zum Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“ gingen jedoch 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.

Die Verlängerung um 5 Jahre scheint angemessen, 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.

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.

Rechtsbeständigkeit / wesentlich geänderte Verhältnisse

Aus der dargelegten Chronologie der bisherigen Planungen wird ersichtlich, dass die vorgegebene Frist von 7 Jahren 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. Angesichts der heutigen Längen von Rechtsmittelverfahren wäre es sachgerecht gewesen, wenn angeordnet worden wäre, dass die auf 7 Jahre angesetzte Frist während Rechtsmittelverfahren stillstehe, wie das in anderen Bau- und Nutzungsordnungen gelegentlich gemacht wird. Nach wie vor besteht jedoch ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Pferde-zentrums, 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 erheblichen Vorinvestitionen die Gewähr zur tatsächlichen Umsetzung geschaffen wird.

Verhältnismässigkeit

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

Antrag

Die Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung 2018 - Bücklihof, welche die Verlängerung der Frist der bedingten Bauzone um 5 Jahre bis zum 25. September 2025 beinhaltet, sei zu genehmigen.