

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

227/298 7.91

Umwelt, Raumordnung; Ortsplanung, Revision BNO, Denkmalschutz

## Gestaltungsplan "Mitte" – Genehmigung Sondernutzungsplan; Einwendungsentscheid; Publikation



FREIENWIL

*Gemeindeammann Robert Müller tritt in den Ausstand  
Gemeinderat Beat Bachmann tritt in den Ausstand*

### Ausgangslage

#### 1. Planungsablauf

Die Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau stellte am 18. Dezember 2017 den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Sondernutzungsplanung Gestaltungsplan „Mitte“ mit Hinweisen zu und erteilte gleichzeitig die Freigabe zur öffentlichen Auflage.

Während der Zeit vom 4. Februar 2016 bis 7. März 2016 lagen die Entwürfe zur Sondernutzungsplanung „Mitte“ 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 17 Mitwirkenden sind in den Planunterlagen berücksichtigt und im Erläuterungsbericht umschrieben.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Mitte“ erfolgte in der Zeit vom 16. Februar 2018 bis 19. März 2018.

#### 2. Einwendungen

Während der öffentlichen Auflagefrist sind fristgerecht folgende Einwendungen eingegangen:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

#### 3. Einwendungsverhandlung

Einwendungsverhandlungen haben am 13. Juni 2018 und 19. Juni 2018 mit sämtlichen Einwendern einzeln stattgefunden.

# 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 Einwendung [REDACTED]

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

Die Einigungsverhandlung fand am [REDACTED] statt. Die Resultate der Einigungsverhandlung sind in einem Protokoll zusammengefasst und werden dem Einwender diesem Entscheid beigelegt.

[REDACTED] stellt folgende Anträge:

**Antrag 1:** Aufgrund der Aktenergänzung während der öffentlichen Auflage kann der Gestaltungsplan vom Gemeinderat nicht genehmigt werden.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Während der Auflagefrist wurden die aufliegenden Akten ergänzt (Gestaltungsplan „Roosweg“), womit nicht allen Personen die gleichen Unterlagen zur Einsicht zur Verfügung standen.*

#### **Beurteilung:**

Gemäss Auskunft bei der Rechtsabteilung des Departementes BVU ist für die öffentliche Auflage massgebend, welche Bestimmungen neu gelten, und nicht, welche Bestimmungen aufgehoben werden. Die Auflage des rechtskräftigen Gestaltungsplans „Roosweg“ ist eine freiwillige Dienstleistung der Gemeinde, die im Übrigen auf Wunsch des Einwenders selbst noch zusätzlich aufgelegt wurde. Die Gemeinde hat keinen Formfehler begangen. Somit kann der Antrag abgelehnt werden.

**Antrag 2:** Aufgrund des fehlenden Nachweises über die Einpassung ins Dorfbild kann der Gestaltungsplan vom Gemeinderat nicht genehmigt werden.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Der Nachweis, wonach die Bauten auf Baufeld A und B den „Erfordernissen der Einpassung ins Dorfbild“ entsprechen, wird in den Plänen des Richtprojekts nicht erbracht. Der Planungsbericht sowie das Gutachten von Marti + Partner AG erbringen diesen Nachweis ebenfalls nicht.*

#### **Beurteilung:**

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Die Abweichungen sind im Planungsbericht aufgelistet und das Gutachten kommt zum Fazit, dass diese zu einem besseren Resultat führen. Die geforderten Nachweise wurden somit erbracht und der Antrag kann abgelehnt werden.

**Antrag 3:** Die Gebäudetiefe im Baubereich C ist auf ca. 10 m zu reduzieren.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Das Bauvolumen auf Baufeld C entspricht mit einer Bautiefe von ca. 14 Metern und der gedrungeneren Erscheinung nicht ortstypischen Bauten und verstösst somit gegen § 7 BNO und § 1 der Sondernutzungsvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone.*

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beurteilung:

An der Einigungsverhandlung hat sich herausgestellt, dass nicht der Baubereich C, sondern der Baubereich B gemeint war.

Gemäss Einschätzung des Ortsbildschutzberaters Samuel Flükiger sind diese Bautiefen durchaus sehr ortstypisch. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass der Baubereich B ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters liegt.

Gemäss Einigungsverhandlung hat die Gemeinde Freienwil geprüft, ob eine Reduktion auf 12 m zu Gunsten einer weniger gedungenen Erscheinung vertretbar wäre. Gemäss Besprechung mit dem Architekten hätte dies eine Umorganisation der Raumeinteilung sowie eine Reduktion der möglichen Wohnungsgrössen zur Folge, wäre aber noch vertretbar. Eine weitere Reduktion bis 10 m kann nicht mehr vertreten werden.

Der Grundeigentümer der Parz. 109 (Baubereich B) ist bei einer Reduktion der Gebäudebreite über die Anpassung zu orientieren. Für ihn besteht die Möglichkeit, Beschwerde zu führen.

Der Antrag kann abgelehnt werden.

Der Vorschlag der Einigungsverhandlung kann gutgeheissen werden:

Für den Baubereich B wird eine maximale Gebäudebreite von 12 m in den Sondernutzungsvorschriften vorgeschrieben (§ 8 Abs. 2).

**Antrag 4:** Auf der Kantonsstrasse ist Tempo 30 zu signalisieren.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Eine solche Geschwindigkeitsbeschränkung ist im kommunalen Verkehrsrichtplan für einen Bereich von ca. 120 Metern Länge vorgesehen.*

## Beurteilung:

Eine Reduktion der allgemeinen Höchstgeschwindigkeit kann nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans festgesetzt werden. Ausserdem wurde diese Frage im Rahmen des Kantonsstrassenprojektes von den kantonalen Behörden verworfen. Der Antrag kann abgelehnt werden.

**Antrag 5:** Die Parkierung im Baubereich A ist ohne Behinderung der Sichtzonen zu gestalten.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Im Planungsbericht wird festgestellt, dass die hier vorgesehene Senkrechtparkierung wegen der Überschneidung mit der Sichtzone nicht möglich ist. Die alternativ vorgesehene Längsparkierung direkt hinter der Kreuzung ist für ein- oder ausparkierende Fahrzeuge resp. deren Lenker nicht ungefährlich.*

## Beurteilung:

Die im Antrag gestellte Forderung ist bereits berücksichtigt, indem im Situationsplan die Fläche für oberirdische Parkierung nur ausserhalb der rechtskräftigen Sichtzone dargestellt ist. Im Baugesuch ist daher der Nachweis zu erbringen, dass die Sichtzone von den Abstellplätzen nicht tangiert wird.

Aufgrund von mehreren Einwendungen hat die Gemeinde Freienwil die oberirdische Parkierung nochmals überprüft. Im Gestaltungsplan kann die Fläche für oberirdische Parkierung bis an den Baubereich A gezeichnet werden. Damit ergibt sich eine grössere Flexibilität bei der Anordnung der Parkfelder ausserhalb der Sichtzone. Indem sich die Parkfelder in den umgebenden Belag (der öffentlichen Vorzone) zu integrieren haben, bleibt die Qualität gewährleistet.

Der Antrag kann gutgeheissen werden:

Die Fläche für oberirdische Parkierung wird bis an den Baubereich A erweitert.

**Antrag 6:** Im Baubereich A ist die notwendige Fläche für den Zubringerdienst auszuweisen.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Obwohl im Baufeld A im Erdgeschoss zwingend eine Gewerbenutzung vorgeschrieben ist, fehlt die notwendige Verkehrsfläche für den Zubringerdienst.*

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beurteilung:

Der Einwender hat grundsätzlich Recht, dass vor dem Baubereich A keine Fläche explizit für die Anlieferung ausgewiesen ist. Das Erdgeschoss im Baubereich A ist aufgrund der Platzverhältnisse eher für kleinere Gewerbebetriebe geeignet, welche keine grossen Waren anliefern. Im Rahmen des Baugesuchs ist daher aufzuzeigen, wie ein allfälliger Warenumschlag im Bereich der oberirdischen Abstellplätze funktionieren kann. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit kann im Gestaltungsplan festgehalten werden, dass die Fläche für oberirdische Parkierung auch für den Warenumschlag benutzt werden darf.

Der Antrag kann gutgeheissen werden:

Die „Fläche für oberirdische Parkierung“ wird umbenannt in „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“ (§ 20).

- Antrag 7:**
- a) Die gesamte Parkierungslösung für Baubereich A, B und C ist ohne die Platzierung von PW-Abstellplätzen auf Baubereich B nachzuweisen.
  - b) Allfällig notwendige Dienstbarkeiten für Baurechte, Sichtzonen und Ausfahrtsradien sind vor der öffentlichen Auflage sicher zu stellen.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude auf der Parzelle 109 (ehemals Post) mittelfristig nicht abgebrochen wird. Somit ist eine Sammelgarage für die Baubereiche A, B und C auf diesem Baubereich unrealistisch; auch eine Erschliessung über die Liegenschaft Kämpf wird somit hinfällig. Die Erschliessung einer Tiefgarage kann nur über die alternativ vorgesehene Rampe im Baubereich A erfolgen. Für diese Erschliessungsrampe werden im vorliegenden Planwerk die notwendigen Sichtwinkel und Radien nicht thematisiert und müssten mittels Dienstbarkeit auf der Parzelle 112 sichergestellt werden.*

## Beurteilung:

Die Baubereiche A und B sollten wenn möglich gemeinsam realisiert werden. Falls die primäre Zufahrt über die Liegenschaft Kämpf nicht realisiert werden kann, wäre dies für den ganzen Gestaltungsplan tatsächlich nachteilig. Eine Realisierung der sekundären Zufahrt ist aber eine mögliche Alternative.

Der Nachweis der sekundären Zufahrt wurde erbracht. Wird eine Tiefgarage nur unter dem Baubereich A erstellt, ist eine Zufahrt mittels Autolift zu realisieren, so dass im Untergeschoss rund 10 Parkfelder (für Baubereich A mit 5 Wohnungen und Baubereich C mit 4 Wohnungen) angeordnet werden können.

Um eine grössere Flexibilität bei der Lage der Zufahrt zu ermöglichen, kann das Symbol im Situationsplan angepasst werden. Allfällig notwendige Dienstbarkeiten können im Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

Der erste Teil des Antrags (7a) kann gutgeheissen werden:

Der Nachweis für die sekundäre Zufahrt wurde im Planungsbericht dargelegt und das Symbol im Situationsplan angepasst.

Der zweite Teil des Antrags (7b) kann abgewiesen werden:

Für die Sicherstellung allfällig notwendiger Dienstbarkeiten wird auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen.

- 8. Hauptantrag:** Die Vorzone von Baubereich C (zwischen Dorfstrasse und Gebäude) ist neu zu organisieren und entsprechend den Anforderungen von BNO und Generellem Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone zu gestalten:

Folgende Begründung wird aufgeführt:

*Siehe 8a bis 8c.*

**Antrag 8a:** Die Gefährdung durch die Senkrechtparkierung ist zu minimieren.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

*Die vorgesehene Senkrechtparkierung ist wegen der fehlenden Sicht in Richtung Oberdorf für alle Verkehrsteilnehmer stark konfliktträchtig. Bereits heute besteht durch die ortstypische Einfriedigung auf Parzelle 103 kaum Sicht auf die von oben herannahenden Fahrzeuge und Personen.*

### **Beurteilung:**

Die Senkrechtparkierung ist im Dorf üblich und führt selten zu Konflikten. Die Rinne als Distanzhalter gemäss § 23 der Sondernutzungsvorschriften ist die Minimallösung; gemäss § 23 Abs. 2 hat der Gemeinderat die Möglichkeit, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusätzliche Massnahmen unter Beizug von Fachpersonen festzulegen. Es handelt sich um eine stufengerechte Umsetzung von Sicherheitsmassnahmen. Die im Antrag gestellte Forderung ist somit bereits berücksichtigt.

Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 8b:** *Für die Anlieferung dürfen Fahrzeuge nicht auf öffentlichem Grund, unter Inkaufnahme einer Gefährdung von Dritten, abgestellt werden.*

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*§ 55 BauG verlangt, dass neben genügend Parkfeldern für die Fahrzeuge der Benutzer auch die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen sind. Das Verlegen der Anlieferung für den Dorfladen auf die Dorfstrasse verstösst gegen § 55 BauG. Die Genossenschaft Dorfladen Freienwil hat mit dem Kauf der Parzelle 612 bewusst in Kauf genommen, dass auf diesem Grundstück das Erstellen einer Verkehrsfläche für den Zubringerdienst fast aussichtslos ist.*

### **Beurteilung:**

An dem gewählten Standort des Dorfladens ist keine andere Anlieferung als auf der Dorfstrasse möglich. Es fehlt der nötige Platz auf der Parzelle, um darauf ein grösseres Fahrzeug als einen kleinen Lieferwagen abzustellen. Der Gemeinderat und die Planer sind sich bewusst, dass die Ideallösung nicht möglich ist. Die Realisierung des Dorfladens steht bei der Interessenabwägung an vorderster Stelle. Falls keine Anlieferung auf der Dorfstrasse möglich ist, müsste auf den Dorfladen verzichtet werden.

Aufgrund von mehreren Einwendungen hat die Gemeinde Freienwil die Anlieferungssituation nochmals überprüft. Werden die Abstellplätze an die Fassade geschoben, kann am Strassenrand ein Streifen von rund 1 m für die Anlieferung beansprucht werden. Dies hat zur Folge, dass der LKW die Vorzone mit einem Rad befahren könnte und auf der Dorfstrasse während der Anlieferung eine grössere Durchfahrtsbreite bleibt. Eine solche Lösung erfordert eine flexiblere Ausgestaltung der Vorschriften für die Vorzone vor dem Baubereich C. Indem sich die Parkfelder in den umgebenden Belag (der öffentlichen Vorzone) zu integrieren haben, bleibt die Qualität gewährleistet. Ganz ohne Inanspruchnahme von öffentlichem Grund funktioniert die Anlieferung jedoch nicht.

Der Antrag kann abgewiesen werden.

Folgender Änderungsvorschlag kann gutgeheissen werden:

Zwischen dem Baubereich C und der Dorfstrasse wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“ ausgeschieden und die entsprechenden §§ 20 und 21 der Sondernutzungsvorschriften werden angepasst.

**Antrag 8c:** *Es ist, in Absprache mit betroffenen Nachbarn, ein Verkehrsgutachten und eine Stellungnahme der BFU einzuholen.*

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Im Planungsbericht wird bezüglich Verkehrssicherheit lediglich auf Hinweise eines Vertreters der Regionalpolizei verwiesen. Zu dieser essentiellen Frage wären die Einholung eines Verkehrsgutachtens und eine Stellungnahme der Beratungsstelle für Unfallverhütung angebracht gewesen.*

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beurteilung:

Um die Gefährdungssituation zu minimieren, werden in § 21 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften ein Anlieferungskonzept und eine Stellungnahme der Regionalpolizei verlangt. Bei Behinderungen des Verkehrsablaufs kann der Gemeinderat zudem eine Anpassung des Anlieferungskonzeptes verlangen. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 9:** Die Möglichkeit einer provisorischen Parkierung im Baubereich A ist auszuschliessen.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Falls die Annahme zutreffend ist, dass in einer 1. Etappe nur der Dorfladen auf Baufeld C realisiert wird, fehlen für diesen Baubereich PW-Abstellplätze. Ein Provisorium auf Parzelle 110 widerspricht diametral dem wichtigsten Ziel des Gestaltungsplans Freienwil „Mitte“, indem hier die beiden durch die Kantonsstrasse getrennten Dorfteile mittels hochwertiger, identitätsstiftender Gestaltung wieder besser als Einheit erfahrbar werden sollen. Zudem gilt es zu bedenken: nichts ist so dauerhaft wie ein Provisorium.*

## Beurteilung:

Die Möglichkeit eines Parkplatz-Provisoriums auf der Parzelle 110 wurde in die Sondernutzungsvorschriften (§ 27) aufgenommen, um die kurzfristige Realisierung des Dorfladens mit der darüber vorgesehenen Wohnnutzung nicht zu verhindern. Die Befristung erfolgt im Rahmen der Baubewilligung. Eine Bebauung der Baubereiche A und B braucht aufgrund der Eigentumsverhältnisse mehr Zeit. Allenfalls wäre auch eine Reduktion der Parkplätze gemäss § 55 BauG möglich. Es gilt allerdings zu bedenken, dass es sich für die vier Wohnungen im Baubereich C um lediglich rund vier Abstellplätze handeln würde.

Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 10:** Öffentliche Zweiradabstellplätze sind im Bereich beider Bushaltestellen anzubieten.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Im östlichen Teil des Baufelds A sind öffentliche Veloabstellplätze vorgesehen. Die Erfahrung zeigt, dass eine nur einseitige platzierte Parkierungsmöglichkeit für Zweiräder ungenügend ist. Deshalb ist heute eine ständige wilde Parkierung unter den Platanen bei der „Eintracht“ zu beobachten. Es gilt auch zu berücksichtigen, dass die Mehrheit der Velofahrer, die auf den Bus umsteigen, im westlichen Dorfteil zu Hause ist.*

## Beurteilung:

Beim Baubereich C ist weniger Freiraum vorhanden als beim Baubereich A und muss in erster Linie für den Dorfladen zur Verfügung stehen. So können bis zu 15 Veloabstellplätze neben dem Eingang des Dorfladens realisiert werden. Diese sind jedoch nicht als öffentliche Abstellplätze bestimmt.

Eine Möglichkeit wäre, auf der Parzelle 74 neben der Bushaltestelle öffentliche Veloabstellplätze anzubieten. Dafür müsste die öffentliche Vorzone erweitert werden.

Der Antrag kann gutgeheissen werden: Die öffentliche Vorzone bei der Bushaltestelle Richtung Baden wird zu Gunsten von öffentlichen Veloabstellplätzen erweitert.

## 1.2 Einwendung

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwender

[REDACTED] chalt Dorfstrasse 2, Parzelle 27, 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 Einigungsverhandlung fand [REDACTED] statt. Die Resultate der Einigungsverhandlung sind in einem Protokoll zusammengefasst und werden dem Einwender diesem Entscheid beigelegt.

[REDACTED] stellt folgende Anträge:

**Antrag 1:** Gebäude C soll nach den Kriterien vom Ortsbildschutz (besonders die Fassade Dorfstrasse) geplant werden (Zeigen des Stall-Anbaus).

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

Es kann nicht sein, dass [REDACTED] dem Ortsbildschutz untersteht und die gegenüberliegende Häuserzeile nicht.

## Beurteilung:

Das überarbeitete Richtprojekt und der Gestaltungsplan richten sich nach dem Generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone. Falls sich der angesprochene Stallanbau auf die ehemalige Kegelbahn der Eintracht bezieht, ist zu bemerken, dass dieser nicht unter Schutz steht und somit auch nicht „gezeigt“ werden muss. Die Kriterien der Ortsbildschutzzone sind eingehalten. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 2:** Wenn Gebäude C vor A und B gebaut wird, müssen die fehlenden Parkplätze vor Baubewilligungserteilung provisorisch erstellt werden (Parzelle 110).

Eine Begründung zum Antrag fehlt.

## Beurteilung:

Im Baugesuch sind die Parkplätze nachzuweisen, was nur mit der temporären Nutzung möglich ist. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 3:** Ebenfalls vor Baubewilligungserteilung muss die Sichtzone (mit allen Angaben) schriftlich zwischen Bauherrn und [REDACTED] geregelt sein.

Eine Begründung zum Antrag fehlt.

## Beurteilung:

Eine schriftliche Einverständniserklärung zur Sichtzone ist [REDACTED] bereits vorhanden. Die Angaben wurden unverändert in den Gestaltungsplan übernommen. Der Eintrag im Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans mit Hinweis in § 21 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften genügt, damit die Sichtzone mit Rechtskraft des Gestaltungsplans rechtskräftig wird.

Gemäss Einigungsverhandlung geht es [REDACTED] darum, dass die Sichtzone erst gültig wird, wenn die Baubewilligung für den Dorfladen erteilt wird. Ohne die vorgesehene Anlieferung auf der Dorfstrasse bräuchte es die Sichtzone nicht.

In den Sondernutzungsvorschriften kann geregelt werden, dass die Sichtzone nur gilt, solange das Anlieferungsregime in Betrieb ist. Ein zusätzlicher Grundbucheintrag ist gemäss Abklärung mit den kantonalen Behörden nicht erforderlich.

Die Gemeinde und der Kanton sind verantwortlich für die Einhaltung der Sichtzonen, d.h. die zuständigen Behörden können den Grundeigentümer auf die Einhaltung der Sichtzone aufmerksam machen. Erfolgt dies zu einem Zeitpunkt, zu welchem der Dorfladen noch nicht oder nicht mehr in Betrieb ist, kann sich der Grundeigentümer direkt auf die Sondernutzungsvorschriften berufen.

Der Antrag kann abgewiesen werden.

Folgender Änderungsvorschlag kann gutgeheissen werden:

Die Bestimmungen zur Sichtzone [REDACTED] werden ergänzt und in einem separaten Paragraphen (neu § 22) geregelt.

**Antrag 4:** Verkehrserschliessung gemäss Normen und nach kantonalem Prüfungsbericht vom 18.12.2017.

Eine Begründung zum Antrag fehlt.

## Beurteilung:

Die Normen werden eingehalten. Einzig die Anlieferung des Dorfladens ist etwas ungewöhnlich. Für diese wird ein Anlieferungskonzept mit Stellungnahme der Regionalpolizei verlangt.

Gemäss Einigungsverhandlung wurden seit der Umgestaltung der Kantonsstrasse mehrere gefährliche Situationen und Unfälle beobachtet.

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## 1.3 Einwendung

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwender sind 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. Die Einigungsverhandlung fand am statt. Die Resultate der Einigungsverhandlung sind in einem Protokoll zusammengefasst und werden den Einwendern diesem Entscheid beigelegt.

stellen folgenden Antrag:

**Antrag 1:** Überarbeitung des Gestaltungsplans.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Durch die Anlieferung wird der Strassenbereich der Dorfstrasse im Morgenverkehr mehrheitlich blockiert. Der Fussgänger- und Fahrradverkehr wird dadurch entlang der Dorfstrasse auf die Mitte der verengten Strasse gezwungen, was zu gefährlichen Situationen führen kann.  
Die Zu- und Wegfahrt zu den privaten Parkplätzen wird durch das Anlieferfahrzeug verunmöglicht.*

*Der durch die Anlieferung durch das Anlieferfahrzeug kommt dies einer kompletten Blockierung der Dorfstrasse gleich, was zum fraglichen Zeitpunkt nicht praktikabel ist und zu zusätzlicher Unsicherheit / Gefährdungssituationen führt.*

### Beurteilung:

An dem gewählten Standort des Dorfladens ist keine andere Anlieferung als auf der Dorfstrasse möglich. Es fehlt der nötige Platz auf der Parzelle, um darauf ein grösseres Fahrzeug als einen kleinen Lieferwagen abzustellen. Der Gemeinderat und die Planer sind sich bewusst, dass die Ideallösung nicht möglich ist. Die Realisierung des Dorfladens steht bei der Interessenabwägung an vorderster Stelle. Falls keine Anlieferung auf der Dorfstrasse möglich ist, müsste auf den Dorfladen verzichtet werden.

Um die Gefährdungssituation zu minimieren, werden in § 21 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften ein Anlieferungskonzept und eine Stellungnahme der Regionalpolizei verlangt. Bei Behinderungen des Verkehrsablaufs kann der Gemeinderat zudem eine Anpassung des Anlieferungskonzeptes verlangen.

Anlässlich des Augenscheins nach der Einigungsverhandlung wurde festgestellt, dass die Verhältnisse für eine Wegfahrt aus dem Parkplatz bei Vorhandensein eines Lastwagens sehr knapp sind.

Aufgrund von mehreren Einwendungen hat die Gemeinde Freienwil die Anlieferungssituation nochmals überprüft. Werden die Abstellplätze an die Fassade geschoben, kann am Strassenrand ein Streifen von rund 1 m für die Anlieferung beansprucht werden. Dies hat zur Folge, dass der LKW die Vorzone mit einem Rad befahren könnte und auf der Dorfstrasse während der Anlieferung eine grössere Durchfahrtsbreite bleibt. Eine solche Lösung erfordert eine flexiblere Ausgestaltung der Vorschriften für die Vorzone vor dem Baubereich C. Indem sich die Parkfelder in den umgebenden Belag (der öffentlichen Vorzone) zu integrieren haben, bleibt die Qualität gewährleistet. Ganz ohne Inanspruchnahme von öffentlichem Grund funktioniert die Anlieferung jedoch nicht.

Die Einwendung kann gutgeheissen werden:

Zwischen dem Baubereich C und der Dorfstrasse wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag“ ausgeschieden und die entsprechenden §§ 20 und 21 der Sondernutzungsvorschriften werden angepasst.

## 1.4 Einwendung

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwender macht geltend, dass der Gestaltungsplan „Mitte“ im Kreuzungsbereich der Kantonsstrasse mit der Dorfstrasse / Alte Ehrendingerstrasse zentral für die öffentliche Dorferschliessung sei und somit sämtliche Einwohner betreffe.

### Legitimation / Beurteilung:

Bis zur Einigungsverhandlung war die Frage der Legitimation noch nicht geklärt. Gegenüber dem Einwender wurde kommuniziert, dass dies nicht abschliessend beurteilt werden könne und daher die abschliessende Beurteilung vom Kanton vorgenommen werde. Die Einigungsverhandlung statt. Anwesend waren Othmar Suter (Vizeammann), Manuel Basler (Planer), Samuel Flükiger (Ortsbildschutzberater) und Manuel Brunner (Gemeindeschreiber).



# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Die Resultate der Einigungsverhandlung sind in einem Protokoll zusammengefasst. Das Protokoll wird diesem Entscheid beigelegt.

Zur Frage der Legitimation gibt es eine umfassende Rechtsprechung. Voraussetzung für die Legitimation ist unter anderem, dass der Einwender mehr als alle anderen persönlich betroffen sein muss. Der Nachweis der grösseren Betroffenheit wurde nicht erbracht. Die Distanz zum Wohnort beträgt rund 130 m (Luftlinie [redacted] bis zur Kreuzung).

Auf die Einwendung soll mangels fehlender Legitimation nicht eingetreten werden.

## 1.5 Einwendung [redacted]

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Die Einwender sind als [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. Die Einigungsverhandlung fand [redacted] statt. Die Resultate der Einigungsverhandlung sind in einem Protokoll zusammengefasst und werden den Einwendern diesem Entscheid beigelegt.

[redacted] stellen folgende Anträge:

**Antrag 1:** Standfläche Anlieferung Dorfladen: Im Planungsbericht sind Abbildungen der Verkehrssituation so zu korrigieren (unklare Achs-Bezeichnungen – unseres Erachtens hat ein Sattelschlepper am Zugfahrzeug 2 Achsen), dass die Standfläche des Anlieferungs-LKW-Fahrzeuges klar wird. Dabei geht es vor allem um den Überstand über die Parzellengrenze Parz. GB Freienwil Nr. 105.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

[redacted] wollen genau festgehalten haben, wie weit sich dieser Überstand über die Parzellengrenze hinauszieht (Vorderkante Zugfahrzeug). Der Standplatz fehlt insbesondere auf dem „Gestaltungsplan Situation“.

### Beurteilung:

Im Gestaltungsplan und im Planungsbericht ist einzig der minimale Abstand des stehenden Fahrzeuges zur Kreuzung festgehalten, da dieser für die Sicherheit im Kreuzungsbereich relevant ist. Ein minimaler Abstand von 20 m gewährleistet, dass zwei bis drei PW auf der rechten Fahrspur an der Kreuzung warten können, um den von rechts kommenden Fahrzeugen den Vortritt zu gewähren. Der genaue Überstand des Sattelschleppers über die Parzellengrenze Nr. 105 ist abhängig vom genauen Standplatz für die Anlieferung und vom eingesetzten Fahrzeug. Diese Angaben sind Bestandteil des Anlieferungskonzeptes, welches gemäss § 21 SNV mit dem Baugesuch einzureichen ist.

Aufgrund von mehreren Einwendungen hat die Gemeinde Freienwil die Anlieferungssituation nochmals überprüft. Werden die Abstellplätze an die Fassade geschoben, kann am Strassenrand ein Streifen von rund 1 m für die Anlieferung beansprucht werden. Dies hat zur Folge, dass der LKW die Vorzone mit einem Rad befahren könnte und auf der Dorfstrasse während der Anlieferung eine grössere Durchfahrtsbreite bleibt. Eine solche Lösung erfordert eine flexiblere Ausgestaltung der Vorschriften für die Vorzone vor dem Baubereich C.

Gemäss Einigungsverhandlung wären die Einwender bereit, eine Dienstbarkeit auf Kosten der Gemeinde zu errichten, damit ein Teil ihrer Parzelle bei der Eintracht für die Anlieferung genutzt werden kann.

Die Einwendung kann gutgeheissen werden:

Die Abbildungen im Planungsbericht werden angepasst.

Folgender Änderungsvorschlag wird gutgeheissen:

Zwischen dem Baubereich C und der Dorfstrasse wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“ ausgedehnt und die entsprechenden §§ 20 und 21 der Sondernutzungsvorschriften werden angepasst.

**Antrag 2:** Fussgängerführung: Im Planungsbericht ist die Fussgängerführung wie als öffentlicher Fussweg über die Parz. 105 geführt. Wir lehnen eine Fussgängerführung über [redacted] Parzelle ab.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Sinnvollerweise führt diese vollumfänglich über die Dorfladenparzelle, da beim Velo-Abstellplatz ein genügend breiter Durchgang vorhanden ist.*

## **Beurteilung:**

Die Linienführung in der Abbildung 11 im Planungsbericht ist etwas ungenau dargestellt. Die Fussgängerführung erfolgt über die öffentliche Vorzone.

Die Einwendung kann gutgeheissen werden:

Die Abbildung im Planungsbericht kann angepasst werden.

- Antrag 3:**
- a) Parkplatzzahl Eintracht: [REDACTED] zu Gunsten des Richtprojekts auf einen Parkplatz zu verzichten (6 statt 7 Plätze), verlangen aber eine Reduktion des Gebäudezugangs von 2.00 m (so vermasselt im Planungsbericht und im Richtprojekt dargestellt) auf 1.60 m.
  - b) [REDACTED] dass die Parkplätze der Eintracht privat sind und nicht in die Pflichtparkplatz-Zahl im Planungsbericht (3.4.1) einbezogen werden.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Im Planungsbericht und in den Sondernutzungsvorschriften wie auch im Richtprojekt sind für die Eintracht 5 Parkplätze beschrieben und auch gezeichnet. Dies widerspricht dem kürzlich bewilligten Baugesuch „Umnutzung Eintracht“, wo sogar 7 Parkplätze bewilligt wurden.*

## **Beurteilung:**

Der Vorplatz bei der Eintracht ist heute als durchgehende Fläche gestaltet. Es sind keine einzelnen Parkfelder sichtbar. Nichtsdestotrotz ist bei der Gestaltung der Vorzone vor dem Baubereich C darauf zu achten, dass ein Übergang vom eher öffentlichen Bereich vor dem Dorfladen zum privaten Bereich vor der Eintracht sichtbar ist. Zu diesem Zweck wurde der „Durchgangsbereich Dorfladen“ definiert.

Gemäss den Erwägungen zum Antrag 1 kann der „Durchgangsbereich Dorfladen“ in die „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschiag“ integriert werden. Die Bemassungen im Gestaltungsplan würden somit entfallen. Als Gestaltungselement bleiben der Einzelbaum sowie die vorgesehenen Veloabstellplätze bestehen. Indem sich die Parkfelder in den umgebenden Belag (der öffentlichen Vorzone) zu integrieren haben, bleibt die Qualität gewährleistet.

Die Berechnung der Parkplatzzahl erfolgte lediglich für das Richtprojekt ohne Eintracht. Dies wird im Planungsbericht geschrieben, kann aber noch klarer formuliert werden.

Der erste Teil der Einwendung (3a) kann abgewiesen werden.

Folgender Änderungsvorschlag kann gutgeheissen werden:

Vor dem Baubereich C (Dorfladen und Eintracht) wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschiag“ (siehe Entscheid zum Antrag 1) ausgeschieden.

Der zweite Teil (3b) der Einwendung kann gutgeheissen werden:

Die Parkplatzzahl vor der Eintracht wird nicht in die Berechnung im Planungsbericht einbezogen.

## **Antrag 4: Vergessenes Fusswegrecht**

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Im südlichen Teil der Parzelle Nr. 612 besteht ein Fusswegrecht von 1.00 m Breite der Grenze entlang z.B. der Parzelle 105 (Eintracht) und dieses ist weder beschrieben noch dargestellt.*

## **Beurteilung:**

Wenn das Fusswegrecht im Grundbuch eingetragen ist, behält es auch mit dem Gestaltungsplan seine Gültigkeit. Diese Angelegenheit ist privatrechtlich zu regeln. Ein zusätzlicher Hinweis in den Sondernutzungsvorschriften ist möglich.

Die Einwendung kann gutgeheissen werden:

In den Sondernutzungsvorschriften soll geregelt werden, dass das bestehende Wegrecht im Rahmen des Bauprojektes anzupassen sei (§ 13 Abs. 4).

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

**Antrag 5:** Gebäudehöhen: Es empfiehlt sich, bei den Höhen mit einer Zirka-Formulierung zu arbeiten.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Die in den Sondernutzungsvorschriften beschriebenen Gebäudehöhen sind unnötigerweise zu absolut und zu restriktiv. Solch absolute Höhenbestimmungen bewähren sich für Gestaltungspläne nicht, da sie praxistaugliche Lösungen bei der späteren Projektierung verhindern. Zudem gilt auch hier die im BauG festgehaltene zulässige Abweichung für spätere Wärmedämmungen bei Gebäuderenovationen.*

### **Beurteilung:**

Es ist üblich bei Gestaltungsplänen, die maximalen Höhen in Form von absoluten Höhenkoten (m ü. M.) zu definieren. Um Spielraum für die spätere Projektierung zu haben, wird meistens ein Zuschlag von ca. 0.5 m auf die Höhen gemäss Richtprojekt gegeben. Dies wurde beim ersten Entwurf des Gestaltungsplans Mitte berücksichtigt. Im Mitwirkungsverfahren wehrten sich viele Mitwirkende gegen die hohen Gebäude. Infolge dessen hat der Gemeinderat entschieden, die Höhen auf das Minimum zu reduzieren. Der Antrag kann abgewiesen werden.

**Antrag 6:** Unterirdische Baubegrenzungslinie: Die im Situationsplan festgehaltene Baubegrenzungslinie für Untergeschosse ist so zu legen, dass bei den Parzellen Nr. 105 (Eintracht) und Nr. 612 (Dorfladen) unterirdisch bis 4.00 m an die Dorfstrasse gebaut werden kann.

Folgende Begründung wird aufgeführt (gekürzt):

*Dies entspricht der gültigen BNO Freienwil. Alles andere wäre eine inakzeptable unnötige Eigentumsbeschränkung.*

### **Beurteilung:**

Die Baubereiche für unterirdische Bauten (UG) sind aufgrund von Unterschreitungen des Regelabstandes (zur Kantonsstrasse, zum eingedolten Bach, zu Grundstücksgrenzen) verbindlich festzulegen. Dabei sind nicht nur abweichende, sondern auch regelkonforme Begrenzungslinien einzutragen. Beim Baubereich C fehlt die Begrenzungslinie zur Gemeindestrasse, welche gemäss BNO und § 111 BauG einen Abstand von 4.00 m einzuhalten hat. Zusätzlich ist der Gewässerraum gemäss § 127 BauG (Bachabstand) zu berücksichtigen, welcher für eingedolte Gewässer 6.00 m beträgt. Dagegen weist die hintere Begrenzungslinie gegenüber der Parzelle Nr. 104 nicht den Normabstand von 0.5 m auf, sondern liegt auf der Grenze.

Die Einwendung kann gutgeheissen werden:

Der Baubereich für unterirdische Bauten beim Baubereich C kann unter Berücksichtigung des Strassen-, Bach- und Grenzabstandes korrigiert werden.

### **1.6 Einwendung**

Die Einwendung ist fristgerecht eingereicht worden. Der Einwender macht geltend, dass er als regelmässiger Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel auf einen gefahren- und hindernisfreien Zugang zu den öffentlichen Bushaltestellen via Dorfstrasse angewiesen sei.

### **Legitimation / Beurteilung:**

Bis zur Einigungsverhandlung war die Frage der Legitimation noch nicht geklärt. Gegenüber dem Einwender wurde kommuniziert, dass dies nicht abschliessend beurteilt werden könne und daher die abschliessende Beurteilung vom Kanton vorgenommen werde. Die Einigungsverhandlung fand am [REDACTED] statt. Anwesend waren [REDACTED] Othmar Suter (Vizeammann), Mander Basler (Planer), Samuel Flükiger (Ortsbildschutzberater) und Loredana Goldenberger (Gemeindevorsitzende ad interim). Die Resultate der Einigungsverhandlung sind in einem Protokoll zusammengefasst. Das Protokoll wird diesem Entscheid beigelegt.

Zur Frage der Legitimation gibt es eine umfassende Rechtsprechung. Voraussetzung für die Legitimation ist unter anderem, dass der Einwender mehr als alle anderen persönlich betroffen sein muss. [REDACTED] macht geltend, er sei ein regelmässiger Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel, was zwar nicht auf alle, jedoch auf viele Einwohner zutrifft. [REDACTED] schreibt nicht, warum gerade er in höherem Mass beeinträchtigt ist als andere Einwohner, welche die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen. Der Nachweis der grösseren Betroffenheit wurde somit nicht erbracht. Die Distanz zum Wohnort beträgt rund 450 m (Luftlinie [REDACTED] bis zur Kreuzung).

Auf die Einwendung soll mangels fehlender Legitimation nicht eingetreten werden.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

## Beschluss

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

- [REDACTED] Anträge 1, 2, 3, 4, 7b, 8a, 8b, 8c und 9
- [REDACTED]; Anträge 1, 2 und
- [REDACTED]; 3a und 5

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

3. Folgende Einwendungen werden gemäss den vorstehenden Erwägungen gutgeheissen:

- [REDACTED]
- Antrag 5: Die Fläche für oberirdische Parkierung wird bis an den Baubereich A erweitert.
- Antrag 6: Die „Fläche für oberirdische Parkierung“ wird umbenannt in „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag“ (§20)
- Antrag 7a: Der Nachweis für die sekundäre Zufahrt wurde im Planungsbericht dargelegt und das Symbol im Situationsplan angepasst.
- Antrag 10: Die öffentliche Vorzone bei der Bushaltestelle Richtung Baden wird zu Gunsten von öffentlichen Veloabstellplätzen erweitert.

- [REDACTED]
- Antrag 1: Zwischen dem Baubereich C und der Dorfstrasse wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag“ ausgeschieden und die entsprechenden §§ 20 und 21 der Sondernutzungsvorschriften werden angepasst.

- [REDACTED]
- Antrag 1: Die Abbildungen im Planungsbericht werden angepasst.
- Antrag 2: Die Abbildung im Planungsbericht wird angepasst.
- Antrag 3b: Die Parkplatzzahl vor der Eintracht wird nicht in die Berechnung im Planungsbericht einbezogen.
- Antrag 4: In den Sondernutzungsvorschriften wird geregelt, dass das bestehende Wegrecht im Rahmen des Bauprojektes anzupassen ist (§ 13 Abs. 4).
- Antrag 6: Der Baubereich für unterirdische Bauten beim Baubereich C wird unter Berücksichtigung des Strassen-, Bach- und Grenzabstandes korrigiert.

4. Folgende Anpassungen werden aufgrund der Einwendungsverhandlungen vorgenommen:

- [REDACTED]
- Antrag 5: Für den Baubereich B wird eine maximale Gebäudebreite von 12 m in den Sondernutzungsvorschriften vorgeschrieben (§8 Abs. 2).
- Antrag 8b: Zwischen dem Baubereich C und der Dorfstrasse wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag“ ausgeschieden und die entsprechenden §§ 20 und 21 der Sondernutzungsvorschriften werden angepasst.

- [REDACTED]
- Antrag 3: Die Bestimmungen zur Sichtzone auf der Parzelle 27 werden ergänzt und in einem separaten Paragraphen (neu § 22) geregelt.

- [REDACTED]

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Antrag 1: Zwischen dem Baubereich C und der Dorfstrasse wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“ ausgeschieden und die entsprechenden §§ 20 und 21 der Sondernutzungsvorschriften werden angepasst.

Antrag 3a: Vor dem Baubereich C (Dorfladen und Eintracht) wird eine durchgehende „Fläche für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“ (siehe Entscheid zum Antrag 1) ausgeschieden.

5. Der Gemeinderat genehmigt den Gestaltungsplan „Mitte“ mit folgenden Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage:

Die Sondernutzungsvorschriften werden wie folgt geändert:

- § 5 Abs. 2: „beim Baubereich A“ wird gestrichen
- § 8 Überschrift: „Gebäudelänge und –breite“
- § 8 Abs. 2 (neu): „Ein Neubau im Baubereich B darf eine maximale Gebäudebreite von 12 m aufweisen.“
- § 10 Abs. 2: „Im Baubereich B sind Wohnnutzungen erwünscht (vorzugsweise Alterswohnungen.)“
- § 10 Abs. 3: „Im Erdgeschoss von den Baubereichen A und C sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.“
- § 12 Abs. 1 (Ergänzung): „Falls im Erdgeschoss des Baubereichs A eine Wohnnutzung realisiert wird, kann ein Teil der südlichen und östlichen Vorzone auch als privater Aussenraum genutzt werden, falls der platzartige Charakter erhalten bleibt.“
- § 12 Abs. 4: „Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze sind in der öffentlichen Vorzone beidseits der Kantonsstrasse zulässig. (...)“
- § 12 Abs. 5: „Mobile Einrichtungen (...) – sind möglichst im Gebäudeinnern unterzubringen. (...)“
- § 13 Abs. 3: „Die privaten Vorzonen beim Baubereich C sind möglichst im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden.“
- § 13 Abs. 4 (neu): „Das bestehende Wegrecht zu Gunsten Parzelle 105 entlang der Parzellengrenze ist im Rahmen des Bauprojektes zwischen den Grundeigentümern anzupassen.“
- § 16 Abs. 2 (neu): „Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.“
- § 19 Abs. 1: „gemeinsame“ wird gestrichen
- § 19 Abs. 2: „Die Zufahrt ist in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Ortsbildberater zu gestalten. Sie ist nach Möglichkeit zu begrünen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.“
- § 19 Abs 3 (neu): „Die Erstellung einer Tiefgarage nur unter dem Baubereich A ist zugelassen, falls der Baubereich A vor dem Baubereich B überbaut wird.“
- § 20 Überschrift: „Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumschlag“
- § 20 Abs. 1: „Bei Senkrechtparkfeldern soll ein Abstand von 0.5 m von der Rinne (§ 23) erkennbar sein“ wird gestrichen.
- § 20 Abs. 2: „Mindestens ein Abstellplatz ist für Carsharing anzustreben.“
- § 20 Abs. 3 (neu): Die bezeichneten Flächen sind für den Warenumschlag soweit einzubeziehen, als dies die Voraussetzungen gemäss § 21 erfüllt und die Parkierung weiterhin ermöglicht. Die für Baubereich C notwendigen Veloabstellplätze sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.“
- § 21 Überschrift: „Freihaltebereich Anlieferung Dorfladen“
- § 21 Abs. 1: „Die Anlieferung zum Dorfladen (Baubereich C) findet auf der Dorfstrasse unter Einbezug der Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumschlag (§ 20) statt. Die Behinderungen auf der Dorfstrasse sind möglichst gering zu halten. Zwischen dem Standplatz und der Kreuzung ist für Fahrzeuge ein Bereich von 20 m freizuhalten.“
- § 21 Abs. 4: „Die für die Anlieferung beanspruchte Fläche auf der Parzelle 105 ist grundbuchlich zu regeln.“
- § 22, Durchgangsbereich Dorfladen: § wird gestrichen
- § 22 (neu), Sichtzone Parzelle 27: Abs. 1 „Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten, solange das Anlieferungsregime gemäss § 21 in Betrieb ist.“
- § 29 Abs. 3: „guten“ wird gestrichen
- § 29, Abs. 4 (neu): „Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird und keine Rechte Dritter betroffen sind.“

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Der Situationsplan wird wie folgt geändert:

- Baubereich unterirdische Bauten: Anpassung beim Baubereich C
- Öffentliche Vorzone: Anpassung Fläche bei der Bushaltestelle westlich der Kantonsstrasse
- Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung: Anpassung Lage und Symbol
- Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag: Anpassung Flächen
- Durchgangsbereich Dorfladen: Aufhebung

6. Der Entscheid über die Genehmigung zur Sondernutzungsplanung „Mitte“ wird im amtlichen Publikationsorgan vom 10.01.2019 sowie im Amtsblatt vom 11.01.2019 publiziert mit folgendem Text:

*Sondernutzungsplanung „Mitte“; Genehmigung*

*Der Gemeinderat hat am 27.09.2018 folgenden Beschluss gefasst:*

*Die Sondernutzungsplanung „Mitte“ (Gestaltungsplan) mit folgenden Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage:*

*Änderungen Sondernutzungsvorschriften:*

- § 5 Abs. 2: „beim Baubereich A“ wird gestrichen
- § 8 Überschrift: „Gebäuelänge und –breite“
- § 8 Abs. 2 (neu): „Ein Neubau im Baubereich B darf eine maximale Gebäudebreite von 12 m aufweisen.“
- § 10 Abs. 2: „Im Baubereich B sind Wohnnutzungen erwünscht (vorzugsweise Alterswohnungen.)“
- § 10 Abs. 3: „Im Erdgeschoss von den Baubereichen A und C sind publikumsorientierte Nutzungen erwünscht.“
- § 12 Abs. 1 (Ergänzung): „Falls im Erdgeschoss des Baubereichs A eine Wohnnutzung realisiert wird, kann ein Teil der südlichen und östlichen Vorzone auch als privater Aussenraum genutzt werden, falls der platzartige Charakter erhalten bleibt.“
- § 12 Abs. 4: „Gedeckte öffentliche Veloabstellplätze sind in der öffentlichen Vorzone beidseits der Kantonsstrasse zulässig. (...)“
- § 12 Abs. 5: „Mobile Einrichtungen (...) – sind möglichst im Gebäudeinnern unterzubringen. (...)“
- § 13 Abs. 3: „Die privaten Vorzonen beim Baubereich C sind möglichst im gleichen Material wie die öffentliche Vorzone gemäss § 12 Abs. 2 auszubilden.“
- § 13 Abs. 4 (neu): „Das bestehende Wegrecht zu Gunsten Parzelle 105 entlang der Parzellengrenze ist im Rahmen des Bauprojektes zwischen den Grundeigentümern anzupassen.“
- § 16 Abs. 2 (neu): „Die genaue Lage ist im Bauprojekt festzulegen.“
- § 19 Abs. 1: „gemeinsame“ wird gestrichen
- § 19 Abs. 2: „Die Zufahrt ist in Absprache mit dem Gemeinderat und dem Ortsbildberater zu gestalten. Sie ist nach Möglichkeit zu begrünen. Die genaue Lage wird im Bauprojekt festgelegt.“
- § 19 Abs 3 (neu): „Die Erstellung einer Tiefgarage nur unter dem Baubereich A ist zugelassen, falls der Baubereich A vor dem Baubereich B überbaut wird.“
- § 20 Überschrift: „Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumsschlag“
- § 20 Abs. 1: „Bei Senkrechtparkfeldern soll ein Abstand von 0.5 m von der Rinne (§ 23) erkennbar sein“ wird gestrichen.
- § 20 Abs. 2: „Mindestens ein Abstellplatz ist für Carsharing anzustreben.“
- § 20 Abs. 3 (neu): Die bezeichneten Flächen sind für den Warenumsschlag soweit einzubeziehen, als dies die Voraussetzungen gemäss § 21 erfüllt und die Parkierung weiterhin ermöglicht. Die für Baubereich C notwendigen Veloabstellplätze sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.“
- § 21 Überschrift: „Freihaltebereich Anlieferung Dorfladen“
- § 21 Abs. 1: „Die Anlieferung zum Dorfladen (Baubereich C) findet auf der Dorfstrasse unter Einbezug der Flächen für oberirdische Parkierung und Warenums Schlag (§ 20) statt. Die Behinderungen auf der Dorfstrasse sind möglichst gering zu halten. Zwischen dem Standplatz und der Kreuzung ist für Fahrzeuge ein Bereich von 20 m freizuhalten.“
- § 21 Abs. 4: „Die für die Anlieferung beanspruchte Fläche auf der Parzelle 105 ist grundbuchlich zu regeln.“
- § 22, Durchgangsbereich Dorfladen: § wird gestrichen

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

- § 22 (neu), Sichtzone Parzelle 27: Abs. 1 „Die im Situationsplan eingetragene Sichtzone auf Parzelle 27 ist freizuhalten, solange das Anlieferungsregime gemäss § 21 in Betrieb ist.“
- § 29 Abs. 3: „guten“ wird gestrichen
- § 29, Abs. 4 (neu): „Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, wenn damit die Gesamtsituation nicht nachteilig beeinflusst wird und keine Rechte Dritter betroffen sind.“

### Änderungen im Situationsplan:

- Baubereich unterirdische Bauten: Anpassung beim Baubereich C
- Öffentliche Vorzone: Anpassung Fläche bei der Bushaltestelle westlich der Kantonsstrasse
- Sekundäre Zufahrt für unterirdische Parkierung: Anpassung Lage und Symbol
- Flächen für oberirdische Parkierung und Warenumschiag: Anpassung Flächen
- Durchgangsbereich Dorfläden: Aufhebung

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 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 des Gestaltungsplans „Mitte“ wird für die in den Plänen festgelegten, im öffentlichen Interesse liegenden Werke das Enteignungsrecht erteilt (§ 132 Abs. 1 Baugesetz, BauG).

7. 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 11.01.2019 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.

# Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

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.

## Protokollauszug an

- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- [REDACTED] (eingeschrieben)  
Beilage: Protokoll Einigung [REDACTED]
- Grundeigentümer [REDACTED] (eingeschrieben)
- Steinmann Ingenieure und Planer AG, Manuel Basler, Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Ingenieurbüro Senn AG, Herr Timon Schlumpf, Südallee 2, 5415 Nussbaumen
- Mitglieder der Baukommission (2)
- Othmar Suter, Vizeammann
- Aktenablage

5423 Freienwil, 7. Januar 2019

## GEMEINDERAT FREIENWIL

Der Vizeammann



Othmar Suter

Der Gemeindeschreiber



Manuel Brunner