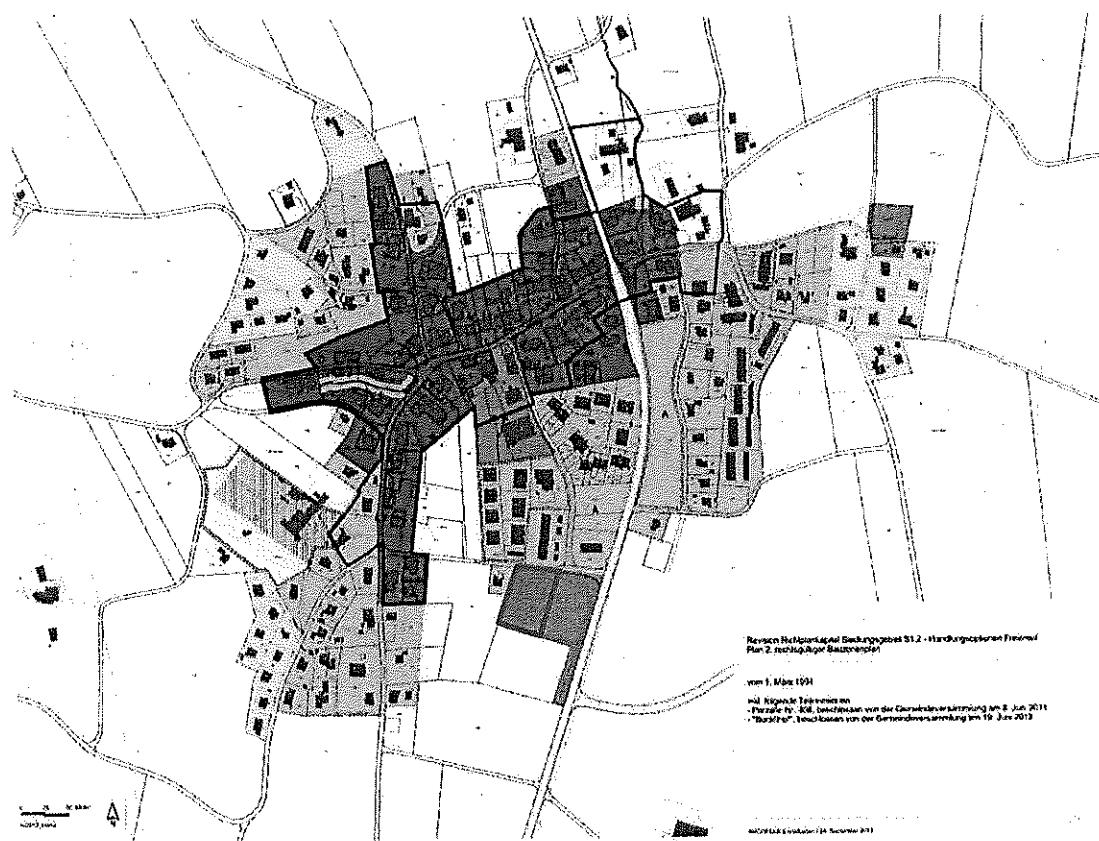


Gemeinde Freienwil
Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung ,Gewerbezone Maas'

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Unverbindlicher, aktualisierter Bauzonenplan Freienwil, Stand 2013 / Areal Gewerbezone Maas rot umrandet

Auftraggeber

Gemeinderat Freienwil
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Grundlagen	1
2.1	Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen	1
2.2	Weitere Grundlagen	1
2.3	Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung	1
2.4	Terminprogramm	2
3	Zentrale Sachthemen	3
3.1	Zonenkonformität	3
3.2	Suche nach Alternativstandort	3
4	Umsetzung, Teiländerung BNO	4
4.1	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	4
5	Ergebnisse der Planung	5
5.1	Kantonale Vorprüfung	5
5.2	Mitwirkung der Bevölkerung	5
5.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	5
Anhang 1	Suche nach Alternativstandort; Kontakte und Antworten	
Anhang 2	Mitwirkungsbericht	
Anhang 3	Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (BVURO.15.17-1) vom 2. März 2016	

1 Ausgangslage

In der Gemeinde Freienwil gibt es keine Möglichkeiten, Asylbewerber unterzubringen. Die Bestrebungen des Gemeinderates, für geeignete Objekte Mietverträge abzuschliessen, waren erfolglos. Die Gemeinde hat verschiedene Alternativen geprüft. Vorgesehen ist nun, in der Gewerbezone Maas auf der Parzelle Nr. 79 einen Neubau zu erstellen. Da in der Gewerbezone eine Wohnnutzung nur für betriebs- und standortgebundenes Personal zulässig ist, muss die betreffende Nutzung in der Bau- und Nutzungsordnung als zonenkonform zugelassen werden. Diese soll eng umschrieben und zweckgebunden definiert werden.

2 Grundlagen

2.1 Bau- und Planungsrechtliche Grundlagen

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

Übergeordnete bau- und planungsrechtliche Grundlagen

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 17. Dezember 1996, Richtplangesamtkarte und Richtplangentext inkl. der späteren Richtplananpassungen

Allgemeine Nutzungsplanung Gemeinde Freienwil

- Bauzonenplan; Beschluss Gemeindeversammlung 08.06.1990, Genehmigung Regierungsrat 30.03.1993
- Bau- und Nutzungsordnung BNO, Beschluss Gemeindeversammlung 18.06.1998, Genehmigung Regierungsrat 06.01.1999

2.2 Weitere Grundlagen

- Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (BVURO.15.17-1) vom 2. März 2016 zur Anfrage der Gemeinde
- Vorprojekt und Baubeschrieb mit Kostenschätzung, Asylunterkunft Freienwil, Lehmann Holzbau AG, Zimereiweg 1, 5425 Schneisingen

2.3 Bestandteile der Teilrevision Nutzungsplanung

Der vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus folgenden grundeigentümergebindlichen Unterlagen:

- Teiländerung Bauzonenplan ‚Gewerbezone Maas‘
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO ‚Gewerbezone Maas‘

Der vorliegende Planungsbericht hat keine Rechtswirkung. Er dient zur Erläuterung der Planung.

2.4 Terminprogramm

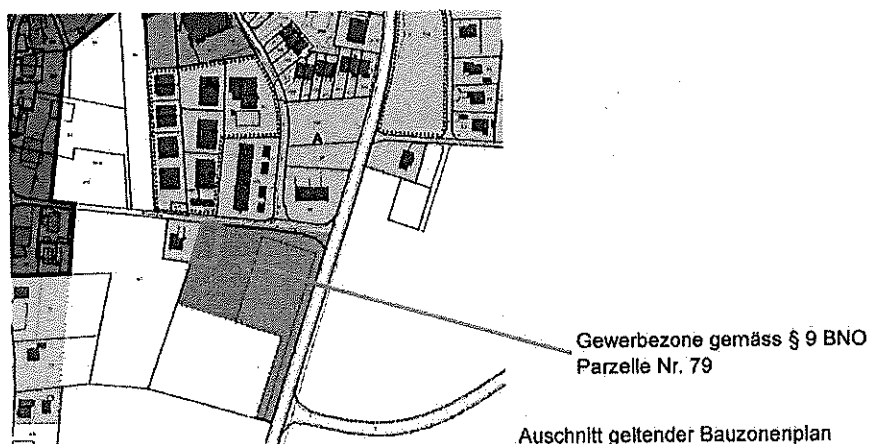
Für die Teiländerung der Nutzungsplanung Siedlung ‚Gewerbezone Maas‘ ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

Entwurf Planungsvorlage Teiländerung BNO, Gewerbezone Maas; Planungsbericht	August / September 2016
Verabschiedung Entwurf durch Gemeinderat	19. Oktober 2016
Kantonale Vorprüfung	November / Dezember 2016
Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	27.10.2016 bis 27.11.2016
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVU.RO.16.196-1)	4. Januar 2017
2. Mitwirkungsverfahren	09.02.2017 bis 11.03.2017
Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG (Auflage 30 Tage)	
Beschluss Gemeindeversammlung	
Genehmigung Kanton	

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Zonenkonformität

Die Gewerbezone im Gebiet Maas liegt am südlichen Bauzonenrand von Freienwil direkt angrenzend an die W2. Gemäss § 9 Abs. 1 BNO Freienwil ist die Gewerbezone *für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe* bestimmt. *Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.* Die in der Gewerbezone vorgesehene Nutzung einer ‚Asylunterkunft‘ ist gemäss der heutigen Bestimmung nicht zonenkonform. Aus raumplanerischer Sicht ist es vertretbar, für einen Teil der Gewerbezone im eng umschriebenen Rahmen des dafür nachweislich notwendigen Areals, eine Teiländerung der Nutzungsplanung (Umzonung) vorzusehen. Dies ist insofern gerechtfertigt, als bisher trotz intensiver Suche in Freienwil kein anderer Standort für eine Asylunterkunft gefunden werden konnte und andererseits eine Pflicht zur Aufnahme von Asylsuchenden besteht.



3.2 Suche nach Alternativstandort

Wie in der Ausgangslage angemerkt, hat der Gemeinderat Freienwil bereits im Vorfeld der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung versucht, für geeignete Objekte zur Unterbringung von Asylbewerbenden Mietverträge abzuschliessen. Eine Übersicht über die angefragten Kontakte ist in Anhang 1 ersichtlich.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom 4. Januar 2017 wurde empfohlen, eine Verschiebung der Asylunterkunft in den östlichen Bereich der Gewerbezone zu verschieben, um Synergien mit der benachbarten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Sportplatz) zu nutzen. Die Sportanlage wird durch Vereine und Einwohner in der Freizeit intensiv genutzt. Mehrfach finden Sporttage und Fussballturniere auf dem Sportplatz statt. Für die Turnierleitung und die Festwirtschaft wird der Platz unmittelbar am Spielfeldrand benötigt. Deshalb wird der gemäss Plaungsvorlage gewählte Standort im westlichen Bereich der Gewerbezone als geeigneter erachtet.

4 Umsetzung, Teiländerung BNO

4.1 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Gemäss Zusammenstellung vom 31. März 2016 bezüglich Aufnahmepflicht von Asylbewerbern muss die Gemeinde Freienwil aktuell 4 Personen aufnehmen. Gemeinden, welche sich aktiv für die Unterbringung von Asylbewerbern bemühen, werden nicht mit einem Ersatzbetrag belangt.

Eine von der Gemeinde Freienwil in Auftrag gegebenes Vorprojekt mit Kostenschätzung sieht einen eingeschossigen Baukörper mit einer Gebäudefläche von 7.6 m x 19.2 m und einer Gebäudehöhe von rund 4.9 m mit Schrägdach vor.

Die Änderungen im Bauzonenplan und von § 9 BNO ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Mit einer Arealfläche von 600 m² wird rund ein Fünftel des gesamten Gewerbezonensareals von 2790 m² durch die Spezialnutzung Asylunterkunft beansprucht. Mit der geplanten Gebäudefläche von rund 150 m² kann ein angemessener Aussenraum erstellt werden und es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Personen aufzunehmen, falls die aufnehmende Zahl Asyl suchender nach oben korrigiert wird. Eine Reserve im vorgeschlagenen Umfang ist demnach sachgerecht.
- Die genaue Lage des Gebäudes und deren Umgebung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, wobei darauf zu achten ist, dass die heutigen Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung des restlichen Areals so wenig als möglich eingeschränkt werden.
- Die geplante Nutzung für Asylsuchende ist im örtlichen Kontext mit der angrenzenden Wohnzone W2 raumplanerisch zweckmässig.

§ 9 BNO wird wie folgt angepasst (unterstrichene Textteile):

- | | |
|---|--|
| <i>Gewerbezone</i> | ¹ Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber <u>sowie und</u> für betrieblich an den Standort gebundenes Personal <u>sowie im Rahmen der Spezialnutzung gemäss Absatz 3</u> gestattet. |
| <i>Randbepflanzung</i> | ² Entlang der Zonengrenze ist bei Bauvorhaben eine dichte Randbepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Sorten zu verwenden. |
| <i>Spezialnutzung
Asylunterkunft Maas</i> | ³ <u>Der im Bauzonenplan dargestellte Bereich darf für die Erstellung einer Asylunterkunft genutzt werden. Mit der Platzierung der Unterkunft muss die gewerbliche Nutzung und die Erschliessung des restlichen Areals möglich bleiben. Die genaue Lage inklusive Umgebungsgestaltung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.</u> |

5 Ergebnisse der Planung

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden laufend in den Planungsbericht integriert.

5.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die Ergebnisse der kantonalen fachlichen Stellungnahme liegen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 4. Januar 2017 vor (BVU.RO.16.196-1). Dieser ist Bestandteil der Auflageakten gemäss (§ 24 BauG). Gemäss der erwähnten Stellungnahme sind die Grundlagen weitgehend vollständig und der geplanten Nutzungserweiterung für eine Asylunterkunft innerhalb der Gewerbezone kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausscheidung einer reinen Gewerbezone im ländlichen Raum mehrheitlich keinen Sinn macht und diese überprüft und gegebenenfalls ausgezont werden sollte. Gemäss Protokoll des Gemeinderates vom 26. Januar 2017 soll eine entsprechende Prüfung mit der nächsten Zonenplanrevision erfolgen.

Zudem wurde in der Stellungnahme empfohlen, im Planungsbericht nachzuweisen, dass keine Alternativstandorte vorhanden sind und zu prüfen sei, ob der Standort innerhalb der Gewerbezone ggf. in den östlichen Bereich nahe des Sportplatzes verschoben werden sollte. Ausführungen hierzu finden sich unter Kapitel 3.2 und im Anhang 1.

5.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die 1. Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG wurde vom 27. Oktober 2016 bis 27. November 2016 durchgeführt. Innerhalb der Frist gingen 3 Mitwirkungseingaben ein. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst (vg. Tabelle Anhang 2). Der Mitwirkungsbericht bildet einen Bestandteil der späteren öffentlichen Auflage.

Anlässlich der Sitzung vom 26. Januar 2017 beschloss der Gemeinderat, die Vorlage gemäss den Hinweisen aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht sowie aus dem Mitwirkungsverfahren zu bereinigen und in einem 2. Mitwirkungsverfahren nochmals aufzulegen. Das 2. Mitwirkungsverfahren findet vom 9. Februar 2017 bis 11. März 2017 statt.

5.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

Mitwirkende			
Nr.	Anträge	Begründungen Mitwirkende Person	Erwägungen / Antworten
1	<p>¹ Auf die geplante Teilzonenplanänderung ist zu verzichten. Mit einer nächsten Zonenplanrevision ist die Gewerbezone zu Gunsten einer sinnvollen Erweiterung der Wohnzonen (W2) im Sinn einer Nutzungskompensation aufzuheben.</p> <p>² Sofern keine geeignete Wohnung gefunden werden kann, sollte für die vorgesehene Containerunterkunft ein geeigneter Standort innerhalb der vorhandenen Wohnbauzone gesucht werden.</p> <p>³ Für eine WC-Anlage beim Sportplatz soll der effektive Bedarf, die erforderliche Betriebszeit sowie das Projektkonzept nochmals überprüft werden. Das Projekt soll als separates Geschäft der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.</p> <p>¹ Im Planungsbericht ist zu erläutern, welche verschiedenen Alternativen geprüft wurden.</p>	<p>Gemäss den heute geltenden Planungsgrundlagen hat Freienwil bis 2040 keine Erweiterungsmöglichkeiten für die Bauzone. Es besteht jedoch die Möglichkeit, adäquate Flächen im Prinzip der Gleichwertigkeit planerisch abzutauschen.</p> <p>Wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, scheint der vorgeschlagene Standort für den Aufbau der Containerunterkunft für Flüchtlinge nicht sehr sinnvoll und nur als allerletzte Lösung vertretbar.</p> <p>Allgemein ist bekannt, dass öffentliche, frei zugängliche WC-Anlagen vielerorts zu einem Dauerärgernis mutieren.</p>	<p>Die geplante Revision wird 2 bis 3 Jahre beanspruchen. Sie ist zeitlich nicht kompatibel mit dem kantonalen Auftrag für eine Asylunterkunft.</p> <p>Gemäss vorhandenem Wissensstand konnte keine Mietwohnung gefunden werden.</p> <p>Eine geeignete Alternative zum Standort "Maas" konnte bis jetzt nicht gefunden werden. Wer stellt der Gemeinde Bauland zur Verfügung, welches 10/20 Jahre nicht weiter zur Verfügung steht?</p> <p>Der Gemeinderat erachtet den Standort "Maas" als ideal.</p> <p>Die angedachte WC-Anlage ist für die Benutzer der Sportanlage bestimmt. Den Benützern (Schule, Vereine, aktive Gruppierung) wird ein Schlüssel für die Benützung ausgehändigt.</p> <p>Auf keinen Fall soll es eine öffentliche WC-Anlage sein.</p> <p>Der Planungsbericht wird mit einer detaillierten Tabelle ergänzt, welche Auskunft über die Abklärungen des Gemeinderates gibt.</p>
2	<p>Eine Interessenabwägung entsprechend Art. 3 RPV der Optionen wird durchgeführt, insbesondere bzgl. des Standorts.</p>	<p>RPV Art. 3 Interessenabwägung</p> <p>¹ Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:</p> <p>a. die betroffenen Interessen ermitteln;</p> <p>b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;</p>	<p>Die Gewerbezone ist im Eigentum der Gemeinde. Der Bau des Asylwohnheims ist auf dem eigenen Land wirtschaftlich.</p> <p>Jegliche Veränderung der Zone benötigt immer eine Umzonung.</p> <p>Asylunterkünfte sind keine öffentlichen Bauten und Anlagen, weshalb es sinnlos ist, die Asylunterkunft in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen statt auf das Gewerbeband zu legen.</p>

Nr.	Anträge	Begründungen Mitwirkende Person	Erwägungen / Antworten
2		<p>c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.</p> <p>² Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.</p>	<p>Der Gemeinderat will die Unterbringung der Asylbewerber im Rahmen eines Provisoriums errichten. Das soll auch eine zeitlich beschränkte Nutzung sein. Nach Abbruch des Provisoriums ist es möglich, das Land wieder der Gewerbezone zuzuführen oder in eine Wohnzone zu legen.</p>
	<p>³ Der Brief des Gemeinderates vom 22. Februar 2016 und die Antwort "Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (BVURO.15.17-1) vom 2. März 2016" sind bei zukünftigen Auflagen (erneute Mitwirkung, öffentliche Auflage) und bei Akteneinsichten zur Verfügung zu stellen.</p> <p>⁴ Das Mitwirkungsverfahren ist abzubrechen. Nach den minimalen planerischen Arbeiten (Interessenabwägung entsprechen Art. 3 RPV) ist das Mitwirkungsverfahren erneut durchzuführen.</p> <p>In den aufliegenden Dokumenten zitierte Unterlagen sind ebenfalls aufzulegen bzw. müssen abrufbar sein. Es ist klar darzulegen ob es sich um die Mitwirkung (§ 3 BauG) oder die öffentliche Auflage (§ 24 BauG) handelt.</p>		<p>Diesem Antrag wird soweit zweckmässig stattgegeben. Bei der künftigen Auflage wird die kantonale Stellungnahme entsprechend ergänzt. Der Brief des Gemeinderates vom 22. Februar 2016 betrifft die Anfrage an den Kanton, worin keine materiellen Hinweise gemacht werden. Dieser wird nicht in die TzP-Akten aufgenommen.</p> <p>Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht gibt formal die Freigabe. Im weiteren Verfahren werden die Akten ergänzt. Dazu gehört auch die Liste über den Stand der Abklärungen.</p>
	<p>⁵ Die Kosten für die Errichtung eines Provisoriums sind nochmals zu überprüfen und auszuweisen, insbesondere auch in Bezug auf die Vollständigkeit (z. B. fehlt das Mobiliar in der Kostenzusammenstellung.)</p>		<p>Die Kostenschätzung weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf. Diese wird weiter verfeinert. Die Absicht besteht, dass das Mobiliar durch die Bevölkerung gespendet wird und allenfalls mit Käufen in Brockenhäusern ergänzt wird. Diese Kosten dürften sich in bescheidenem Rahmen bewegen. Die Küche ist vorhanden.</p>
	<p>⁶ Der Kredit über CHF 350'000 für ein Asylwohnheim im Maas wird an der nächsten Einwohnergemeindeversammlung ungenutzt abgerechnet.</p>		<p>Der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung lautet: Zustimmung zum Verpflichtungskredit von CHF 350'000 für ein Asylwohnheim im Maas. Spätestens bis zur Einwohnergemeindeversammlung</p>

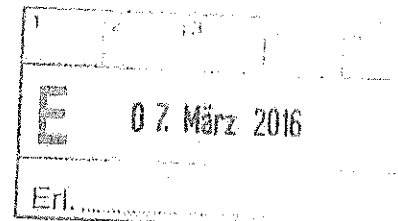
Nr.	Anträge	Begründungen Mitwirkende Person	Erwägungen / Antworten
3	<p>¹ Auf die Teilzonenplanung "Maas" ist zu verzichten.</p>	<p>Wegen der engen Nutzungsumschreibung für Asylbewerber könnte die Baute nicht anders genutzt werden.</p> <p>Nachweis der Notwendigkeit auf dem Grundstück Maas der Einwohnergemeinde.</p> <p>Unverständlicherweise wird im Planungsbericht auf die ortsbauliche Situation am südlichen Dorfrand nicht eingegangen.</p> <p>Gemäss Richtplan Siedlungsgebiet muss davon ausgegangen werden, dass bis 2040 keine Einzonungen möglich sein werden. Für ein moderates Wachstum der Bevölkerung, das für den Erhalt bestehender Infrastruktur unbedingbar ist, stehen somit nur noch äusserst beschränkte Möglichkeiten zur Verfügung. Da die Gewerbezone in ländlichen Gebieten aus raumplanerischer Sicht ohnehin generell infrage gestellt werden, muss versucht werden, die Gewerbezone „Maas“ aufzuheben, um im Gegenzug geeignete Grundstücke der Wohnbauzone zuzuweisen. Mit der vorgesehenen Teilzonenplanänderung wird der minimal vorhandene Spielraum allzu leichtfertig aus der Hand gegeben.</p>	<p>hat der Gemeinderat alternative Möglichkeiten für die Unterbringung der Asylbewerber aktiv zu suchen. Wenn diese nicht gefunden werden, wird das Containerprojekt umgesetzt.</p> <p>Eine andere Nutzung strebt der Gemeinderat nicht an. Sollte sich die Asylproblematik entspannen, soll das Asylwohnheim wieder entfernt werden.</p> <p>Der Planungsbericht wird mit einer detaillierten Tabelle ergänzt, welche Auskunft über die Abklärungen des Gemeinderates gibt.</p> <p>Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, das Asylwohnheim und die Umgebung siedlungsrandverträglich zu bauen und zu gestalten.</p> <p>Im Rahmen eines Provisoriums will der Gemeinderat die Asylbewerber unterbringen. Das soll auch eine zeitlich beschränkte Nutzung sein.</p> <p>Nach der Beseitigung des Provisoriums ist es möglich, das Land wieder der Gewerbezone zuzuführen oder in eine Wohnzone zu legen oder zu verlegen.</p>

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

Regional- und Ortsplanung
Reto Candinas, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 12
reto.candinas@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

2. März 2016



Geschäfts-Nr.: BVURO.15.17-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Anfrage Gemeinde wegen Asylunterkunft in Gewerbezone

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 22. Februar 2016 weist der Gemeinderat darauf hin, dass er Unterkünfte für Asylsuchende bereitstellen möchte. Die Gemeinde hat verschiedene Alternativen geprüft. Im Vordergrund steht die Erstellung einer aus Holz gefertigten Baute in der heutigen Gewerbezone; entsprechende Projekte mit Kostenschätzungen liegen der Gemeinde offenbar bereits vor.

Die Gewerbezone ist für die gewerbliche Nutzung und für Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Wohnen ist nur für betriebs- beziehungsweise standortgebundenes Personal (Aufsicht) zulässig. Die Erstellung einer Asylunterkunft fällt demnach nicht unter eine zonenkonforme Nutzung. Auch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 67 Baugesetz (BauG; zum Beispiel temporär) dürfte nicht haltbar sein.

Wir empfehlen der Gemeinde im engen Rahmen des dafür nachweislich notwendigen Areals (Teilfläche der Gewerbezone) eine gezielte Teiländerung des Nutzungsplans zu prüfen. Erfolgt diese Umzonung gut begründet sowie eng umschrieben und "zweckgebunden" (Asylunterkunft), so wäre dies aus raumplanerischer Sicht vertretbar. Ebenfalls nicht ausgeschlossen wäre eine Umzonung einer entsprechenden Teilfläche in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), in welcher die Erstellung einer Unterkunft für Asylsuchende als zonenkonform beurteilt wird. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt nebst der thematisierten Zonenkonformität immer auch die für den nachgesuchten Zweck hinreichende Baureife nach § 32 BauG voraus.

Nicht in Frage kommen kann die Umzonung der Gewerbezone in eine Wohnzone oder eine Wohn- und Gewerbezone ohne weitere Einschränkungen. Eine solche Umzonung bedarf diverser planerischer Abklärungen, welche nur im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen werden können (Bedarf / Innenentwicklungsziele nach Richtplan / Qualitätssicherung usw.).

Gerne machen wir die Gemeinde darauf aufmerksam, dass nach unserer Einschätzung kurz- bis mittelfristig eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung angezeigt ist, damit u.a. die diversen anstehenden Aufgaben gemäss neuem Richtplan, die Integration der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO), die Festlegung des Gewässerraums nach revidierter Gewässerschutzgesetzgebung und Baugesetz (§ 127 BauG) zweckmässig umgesetzt werden können. Gerne erheben wir auf Ihren Wunsch die kantonalen

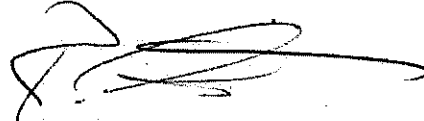
Grundlagen für eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung, welche wir sodann im Rahmen eines Startgesprächs Ortsplanung kommentiert übergeben und gemeinsam diskutieren können (Im Beisein des Planers der Gemeinde). Dies soll der Gemeinde den Planungsstart erleichtern und eine zielgerichtete Planungsarbeit ermöglichen.

Bitte treten Sie bei entsprechendem Bedarf mit dem zuständigen Kreisplaner in Kontakt. Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen behilflich zu sein.

Freundliche Grüsse



Michael Rothen
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner