

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

4. Januar 2017

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.16.196-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Freienwil

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung "Gewerbezone Maas", Teiländerung

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 31. Oktober 2016 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage (§ 24 Abs. 1 BauG).

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Bauzonenplan vom 25. Oktober 2016
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung vom 25. Oktober 2016

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. Oktober 2016

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Gemeinde Freienwil möchte eine Teilfläche in der Gewerbezone gezielt umzonen, um eine Asylunterkunft erstellen zu können.

1.3 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Wir empfehlen, die im Kapitel 1 des Planungsberichts erwähnten Alternativen noch aufzuzeigen und die Gründe darzulegen, weshalb die geplante teilweise Umzonung der Gewerbezone die einzige Alternative sein soll.

1.4 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchzuführen. Jede interessierte Person kann Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden (unter anderem keine politische Bedeutung, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum

und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse, untergeordnete und punktuelle Anpassungen). Sofern die Gemeinde die Mitwirkung und das Auflageverfahren gleichzeitig durchführen will (vgl. Terminprogramm im Planungsbericht Kapitel 2.4), müsste sie die Gründe dafür noch darlegen.

2. Vorprüfungsergebnis

2.1 Raumplanerische Beurteilung

Grundsätzlich besteht für die Gemeinden eine Pflicht, Wohnraum für Asylsuchende zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass trotz intensiver Suche in Freienwil kein anderer Standort für eine Asylunterkunft gefunden werden könne. Im Planungsbericht fehlt jedoch die Auseinandersetzung mit den Alternativen. Wir empfehlen, diese im Planungsbericht darzulegen.

Freienwil ist eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. Das örtliche Gewerbe befindet sich in der Dorfzone. Die Ausscheidung einer reinen Gewerbezone im ländlichen Entwicklungsraum macht mehrheitlich keinen Sinn oder nur, wenn ein bestehender Gewerbebetrieb aus Platzgründen einen Ersatzstandort zwingend benötigt. Wir haben deshalb gegenüber der Gemeinde bereits mehrmals zum Ausdruck gebracht, dass im Rahmen der Zonenplanrevision die bestehende Gewerbezone überprüft und gegebenenfalls ausgezont werden sollte.

Jetzt sieht die Gemeinde auf rund 600 m² eine Überlagerung vor, mit welcher im schraffierten Bereich eine Asylunterkunft erstellt werden kann. Mit der Platzierung der Unterkunft muss die gewerbliche Nutzung und die Erschliessung des restlichen Areals gesichert bleiben (§ 9 Abs. 3 neu).

Grundsätzlich erachten wir es durchaus als möglich, eine Teilfläche der Gewerbezone für eine Asylunterkunft zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der fehlenden Auseinandersetzung im Planungsbericht zu möglichen Alternativstandorten können wir keine detaillierte Interessenabwägung vornehmen.

Zudem stellen sich auch Fragen bezüglich der genauen Lage und deren Auswirkungen auf die Gewerbezone. Könnten nicht Synergien zwischen der Asylunterkunft und der benachbarten OeBA-Zone (Sportplatz) gefunden werden. Unter diesem Aspekt wäre eventuell eine Verschiebung in den östlichen Bereich zweckmässiger.

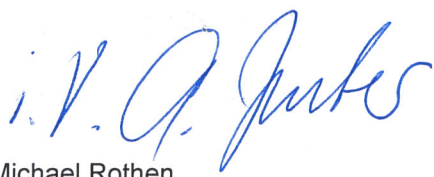
Sowohl die Gesamtinteressenabwägung (Vergleich mit Alternativstandorten) wie auch die konkrete örtliche Zuordnung innerhalb der Gewerbezone ist Sache der Gemeinde. Wir empfehlen der Gemeinde jedoch, die genannten Punkte nochmals zu überprüfen und vor allem im Planungsbericht darzulegen.

Grundsätzlich können wir jedoch der geplanten Nutzungserweiterung für eine Asylunterkunft zustimmen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne nach § 27 Abs. 2 BauG (Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, angemessene Berücksichtigung kantonaler und regionaler Interessen). Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden, wenn der Planungsbericht entsprechend ergänzt wird.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden. Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner