

Sitzung: 25. September 2013

Nr. 2013-001220

Gemeinde Freienwil; Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung "Bücklihof" (Ergänzung § 9a BNO); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	26. März 2013
Öffentliche Auflage	4. April 2013 bis 3. Mai 2013
Beschluss der Gemeindeversammlung	19. Juni 2013
Ablauf der Beschwerdefrist	25. August 2013
Eingereicht zur Genehmigung	29. August 2013

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan "Bücklihof"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Bücklihof" (Ergänzung § 9a BNO)

2.1 Ausgangslage und Planungsziele

Auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft soll ein Pferdekompetenzzentrum für Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre geschaffen werden. Auf diesem Areal sollen das Hauptgebäude umgebaut und umgenutzt sowie verschiedene neue Bauten und Anlagen wie Stallungen, Reithalle, Pferdeführanlage, Paddocks und ein Labor mit Büro erstellt werden. Das Vorhaben wird mit einem Betriebskonzept vom 30. Juli 2011 sowie mit ergänzenden Unterlagen (Plänen) vom April 2012 begründet.

Das Gebiet liegt heute in der Landwirtschaftszone. Das geplante Zentrum bedingt eine Umzonung des Gebiets.

2.2 Planungsablauf/Vorprüfung

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 26. März 2013 ohne Vorbehalte.

2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Gemeinde sieht eine Einzonung im Umfang von 1,26 ha in die neu geschaffene Spezialzone "Büeklihof" vor. Die gesamte Fläche wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Nur rund die Hälfte des Areals kann mit Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) belegt werden. Gleichzeitig wird im Randbereich die bisherige Festlegung "Hochstammobstbestand" aufgehoben.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Spezialzone wird in § 9a BNO im Detail spezifisch für die vorgesehene Nutzung geregelt. Es sind nur Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Pferdekompentenzentrum in den Bereichen Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume zulässig. Alle Bauten müssen sich sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen (nur im schraffierten Bereich zulässig). Als Voraussetzung muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegen. Die Rahmenbedingungen für den Gestaltungsplan sind in der BNO verankert.

§ 9 Abs. 3 BNO regelt die maximale Gebäudemasse für eine Reithalle. Diese kann zudem nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept muss mit dem Baugesuch eingereicht werden.

Die BNO enthält auch Festlegungen zur Einpassung (Wildhecken, hochstämmige Bäume, Umgang mit dem Terrain).

Die Erschliessung hat in erster Linie von der Bergstrasse her zu erfolgen. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg über die Spezialzone Büeklihof sicherzustellen.

Die Einzonung erfolgt nur bedingt auf sieben Jahre. Wenn in diesem Zeitraum nicht wesentliche Teile der Nutzungen umgesetzt sind, fällt die Einzonung dahin und es gelten automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Erwägungen

3. Beurteilung der Vorlage

3.1 Allgemeine Beurteilung

3.1.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan

Der kantonale Richtplan schliesst die Schaffung einer wie hier vorgesehenen, speziellen Bauzone nicht grundsätzlich aus, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann und die Auflagen und weiteren Rahmenbedingungen gemäss Richtplan (insbesondere Kapitel S 1.2, Beschluss 1.3) sowie von § 13 BauG und § 4 der Bauverordnung (BauV) erfüllt werden.

Die geplante Einzonung umfasst 1,26 ha. Davon ist das Areal des bestehenden Gebäudes (rund 0,3 ha) als überbaut zu beurteilen und zählt als Einzonung von weitgehend überbautem Gebiet (Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 1.4c).

Die richtplanrelevante Siedlungsgebietsvergrösserung beträgt damit aktuell rund 0,96 ha. Dies liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert, der eine vorgängige Richtplananpassung benötigt.

3.1.3 Bedarf/Regionale Abstimmung

Für Neueinzonungen gelten insbesondere die gesetzlichen Rahmenbedingungen von § 13 BauG (regionale Abstimmung, Abstimmung Siedlung und Verkehr) sowie § 4 BauV. Konkret bedeutet dies, dass einer spezifischen Einzonung ohne Betrachtung des Gesamt-raums von Freienwil dann zugestimmt werden kann, wenn der Bedarf klar ausgewiesen ist, die regionale Abstimmung stattgefunden hat und eine sachgerechte Abstimmung Siedlung und Verkehr aufgezeigt werden kann (vgl. § 4 BauV).

Die grundsätzliche Nachfrage nach einem "Kompetenzzentrum" (Rehabilitation von Pferden) ist nachvollziehbar dargelegt. Es wird glaubhaft aufgezeigt, dass in Freienwil innerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Bauzonen keine Flächen vorhanden sind, welche sich aufgrund der Grösse und Lage für diese Nutzung eignen. Die Nutzung benötigt neben den Bauten und Anlagen auch genügend Auslauf und Trainingsplätze für die pflegebedürftigen Pferde. Auch müssen die Abstände bezüglich Geruchsimmissionen eingehalten werden können. Ein ansehnlicher Anteil des künftigen Pferdezentrums kann innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens des "Bücklihofs" realisiert werden. Das geplante Pferdezentrum führt zu einer zweckmässigen Ergänzung der herkömmlich in Freienwil bestehenden Pferdehaltung.

Gemäss § 9a Abs. 3 BNO ist im Areal auch die Erstellung einer Reithalle mit einer Grundfläche von 25 x 45 m mit einer Gebäudehöhe von 7 m beziehungsweise einer Firsthöhe von 10 m möglich. Die Vorgaben in der BNO für eine Bewilligung der Reithalle im regionalen Kontext sind zweckmässig.

3.1.4 Spezialzone/bedingte Einzonung

Das geplante Vorhaben setzt die Ausscheidung einer Bauzone voraus. Aufgrund der Lage am Bauzonenrand ist die Ausscheidung einer spezifisch auf das Projekt ausgerichteten Bauzone im Umfang von 1,26 ha mit dem bundesrechtlichen Gebot der zusammenhängenden Siedlungsentwicklung vereinbar. Das Areal wird zudem in Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterteilt. Für die Beurteilung der siedlungs- und landschaftsplanerischen Gestaltung ist diese Unterteilung zweckmässig.

Zur Sicherung dieser konkreten Nutzung und zur Verhinderung von Baulandhortung wird die Einzonung richtigerweise bedingt im Sinne von § 15a BauG vorgenommen.

Die gewählte Abgrenzung der Bauzone ist nachvollziehbar. Auf dieser Fläche können die wesentlichen Bauten und Anlagen gemäss Konzept realisiert werden. Zur Sicherung der Einbettung in die örtliche Situation wird eine Teilfläche mit einer Schraffur überlagert und

in Absatz 1 festgehalten, dass die benötigten Bauten und Anlagen mit Ausnahme von einzelnen Kleinbauten und Aussenanlagen in diesem Bereich möglichst kompakt erstellt werden müssen (§ 9a Abs. 1 BNO). Mit der Gestaltungsplanpflicht wird die konkrete planungsrechtliche Umsetzung dieses Grundsatzanspruchs sichergestellt.

3.1.5 Gesamtkonzept/Emissionen

Bezüglich Geruchsimmissionen wurde gestützt auf den FAT-Bericht 476 für die jeweiligen Anzahl Pferde pro Stall die nötigen Abstände berechnet, die aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gegenüber den benachbarten Zonen einzuhalten sind. Die Berechnungen zeigen, dass die Abstände eingehalten werden können. Die abschliessende Beurteilung der Geruchs-Mindestabstände wird im Baubewilligungsverfahren vorgenommen.

3.1.6 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (FFF) (Richtplan L 3.1)

Die 1,26 ha grosse Einzonung geht zulasten von 0,75 ha guten Fruchtfolgeflächen (FFF1) und 0,15 ha übrigem Landwirtschaftsgebiet.

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

- höher gestellten Interessen dient
- auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden oder
- durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Das geplante Pferdezentrum soll sowohl Forschungsstätte als auch medizinisches Zentrum sein. Tatsächlich besteht im Schweizer Mittelland nebst dem Nationalgestüt Avenches kein weiteres Zentrum mit dieser Ausrichtung. Auch ist im Bereich von auf Pferde spezialisierten Tierkliniken, nebst den Betrieben in den Gemeinden Niederlenz und Stafelbach, keine Marktsättigung im Mittelland und der Ostschweiz vorhanden. Dem Vorhaben darf durchaus ein gewisses öffentliches Interesse zugestanden werden. Der Nachweis bezüglich Bedarf, Lage und Konzentration der Bauten innerhalb des Areals ist im Grundsatz erbracht. Im Gestaltungsplanverfahren erfolgt die konkrete Ausgestaltung. Bodenschutzspezifische Auflagen werden gegebenenfalls im Baubewilligungsverfahren gemacht.

3.1.7 Ortsbild

Ausgangslage

Das Ortsbild der Gemeinde Freienwil ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Das betreffende Grundstück befindet sich nach ISOS innerhalb des Umgebungsbereichs I.

Das geplante Pferdezentrum schliesst direkt an die Ortsbildschutzzone an und reicht in das Landwirtschaftsland hinein. Obwohl das Gebiet unter anderem gemäss ISOS, durch seine Lage am Siedlungsrand und die Nähe zum Ortsbildperimeter, ortsbaulich sensibel ist, wird die Lage als geeignet eingestuft.

Dem Zweck, die Begegnung von Mensch und Pferd zu fördern, der erforderlichen Durchgängigkeit für Fussgänger und zwecks Gestaltung eines attraktiven Freiraums enthält die BNO (§ 9a) richtigerweise die wesentlichen Randbedingungen bezüglich Bauten und An-

lagen, Anforderungen an den Gestaltungsplan, Einpassung in die Landschaft usw.; Details werden im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt.

3.1.8 Erschliessung

Das Vorhaben tangiert keine der kantonalen Verkehrsplanung wichtigen Belange. Gründe, die das Vorhaben ausschliessen würden, sind keine erkennbar. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist gering und die bestehenden Strassen reichen zur Erschliessung aus. Die Erschliessung hat gemäss BNO in erster Linie von der Bergstrasse her zu erfolgen. Für Anlieferung und temporär genutzte Parkplätze kann die Zu- und Wegfahrt über den Reservoirweg bewilligt werden. Von der Bergstrasse zum Reservoirweg ist ein allgemein zugänglicher Fussweg sicherzustellen. Dies ist sachgerecht.

3.1.9 Wald/Waldgrenzenplan

Die Einzonung erfordert eine Nachführung des Waldgrenzenplans. Die Auflage erfolgt koordiniert mit der Nutzungsplanungsänderung. Zur Auflage sind keine Einwendungen eingegangen, die Waldfeststellung ist somit in Rechtskraft erwachsen. Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

3.2 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Teiländerung des Bauzonen und Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung "Bücklihof" (Ergänzung § 9a BNO) der Gemeinde Freienwil vom 19. Juni 2013 wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist beginnt einen Tag nach der Publikation des Entscheids im kantonalen Amtsblatt. Sie steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.
Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.
 4.
Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerde beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.
 5.
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.
-

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausplatz 2, 5423 Freienwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Staatschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the initials 'M.' followed by a long horizontal stroke.