

Gemeinde **FREIENWIL**

Auftraggeber **GEMEINDE FREIENWIL**

Objekt: **GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG
SIEDLUNG UND KULTURLAND**

Dokument: **Planungsbericht nach Art. 47 RPV**



KIP
SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.: 13.01.01
Projekt Nr.: FR3872R00

Erstellung:
Datum: 27.09.2022
Projektleiter: DUS

Verfasser: BUI
Geprüft: DUS

Änderungen:

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Freienwil vertreten durch:

Gemeinderat Freienwil
Schulstrasse 2
5423 Freienwil AG

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Daniel Buis, MSc Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Ausgangslage</i>	1
1.1	Anlass zur Überprüfung.....	1
1.2	Bestandteile der Vorlage.....	2
1.3	Zielsetzungen.....	2
2	<i>Grundlagen</i>	3
2.1	Rahmenbedingungen	3
2.1.1	Bund	3
2.1.2	Kanton	3
2.1.3	Region.....	5
2.1.4	Gemeinde	7
2.2	Siedlung	9
2.2.1	Siedlungsentwicklung.....	9
2.2.2	Bevölkerung.....	10
2.2.3	Beschäftigte.....	13
2.2.4	Ortsbildschutz.....	13
2.2.5	Lärm, Bodenschutz und Störfallvorsorge	14
2.3	Landschaft und Freiraum.....	14
2.3.1	Landschaftswandel	14
2.3.2	Landschaftsschutz	15
2.3.3	Kulturland	16
2.3.4	Freiräume	17
2.3.5	Gewässer	17
2.3.6	Grundwasserschutzzonen	17
2.3.7	Ökologie.....	17
2.3.8	Naturschutz im Wald / Waldränder	18
2.4	Verkehr	18
2.4.1	Motorisierter Individualverkehr	18
2.4.2	Öffentlicher Verkehr.....	19
2.4.3	Fuss- und Radverkehr	19
3	<i>Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung</i>	20
3.1	Räumliches Entwicklungsleitbild	20
3.2	Landschaftsentwicklungskonzept (LEK).....	21

3.3	Handlungsprogramm Innenentwicklung.....	22
4	Schwerpunktthemen	27
4.1	Schutz Ortsbild und Kulturgüter.....	27
4.1.1	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	27
4.1.2	Kantonaler Denkmalschutz.....	31
4.1.3	Umsetzung Bauinventar	31
4.1.4	Historische Gärten nach ICOMOS.....	32
4.1.5	Historische Verkehrswege.....	32
4.1.6	Kulturhistorische Objekte.....	32
4.2	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität.....	33
4.2.1	Entwicklung Ortskern	33
4.2.2	Entwicklung Gewerbe.....	34
4.2.3	Entwicklung Wohnzonen.....	38
4.2.4	Roosweg	38
4.2.5	Vogtwiese	40
4.2.6	Demographie.....	42
4.2.7	Ausnützungsziffer (AZ)	43
4.2.8	Abgrenzung der Bauzonen	43
4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	44
4.3.1	Zonierung und Verkehr.....	44
4.3.2	Parkierung Personenwagen.....	44
4.3.3	Erschliessungsprogramm.....	45
4.3.4	Strassenraum.....	45
4.3.5	Fuss- und Radwege.....	45
4.4	Flächenbedarf für Infrastrukturen der öffentlichen Hand	45
4.5	Hochwasserschutz	46
4.6	Gewässerraum.....	48
4.7	Schutz des Landschaftsbildes	51
4.8	Energie und Klimawandel.....	53
4.9	Mehrwertabgabe.....	54
4.10	Baupflicht	54
4.11	Aufhebung Gestaltungspläne	54
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	56
5.1	Aufbereitung des rechtskräftigen Bauzonenplans	57

5.2	Bauzonenplan (BZP)	58
5.2.1	Neue Festlegung Dorfzonen und Ergänzungsplan Ortskern (Änderung 1)	58
5.2.2	Sandacher Umzonung Wohnzone W2 zu Einfamilienhauszone (Änderung 2)	58
5.2.3	Änderungen Arbeitszone und Zone für öffentliche Anlagen (Änderung 3)	59
5.2.4	Uferschutzzone (Änderung 4).....	59
5.2.5	Allgemeine Gestaltungsplanpflicht	59
5.2.6	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht (Änderung 5).....	60
5.2.7	Wohnzone Roosweg Ost mit Erschliessungsplanpflicht (Änderung 6)	60
5.2.8	Bedingte Gestaltungsplanpflicht Vogtwiese (Änderung 7)	61
5.2.9	Schutzobjekte	61
5.2.10	Archäologische Fundstellen	61
5.3	Kulturlandplan (KLP).....	62
5.3.1	Grundzonen.....	62
5.3.2	Schutzzonen und überlagerte Schutzzonen	62
5.3.3	Schutzobjekte	66
5.4	Bau- und Nutzungsordnung (BNO).....	67
5.4.1	Änderungen gegenüber bestehender BNO	67
5.4.2	Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 74	
6	<i>Auswirkungen</i>	75
6.1	Flächen- und Kapazitätsnachweise	75
6.1.1	Entwurf neuer Bauzonenplan.....	75
6.1.2	Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan	75
6.1.3	Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität	77
6.2	Interessenabwägung	78
6.3	Zielerreichung.....	78
7	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i>	80
7.1	Organisation	80
7.2	Ablauf der Planung.....	80
	<i>Anhang</i>	82
	<i>Beilagen</i>	82

1 Ausgangslage

1.1 Anlass zur Überprüfung

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der Bau- und Nutzungsordnung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften, namentlich den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans, übereinstimmen.

Die Gemeinde Freienwil liegt durch die räumliche Nähe im Einflussbereich der regionalen und überregionalen Zentren Baden-Wettingen und Zürich. Sie hat in den letzten Jahren im Zuge dessen ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren. Daraus ergeben sich in vielen Belangen neue Herausforderungen, welchen auch die Planungsinstrumente entsprechen müssen.

Die letzte Revision der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Freienwil wurde im Jahr 1999 vom Regierungsrat genehmigt. Die letzte Gesamtrevision der Bauzonen- und Kulturlandpläne liegt sogar noch länger zurück. Damit ist der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Es wird von den nachfolgenden Planungsinstrumenten ausgegangen:

	Beschluss GV	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP) 1:2'000	8. Juni 1990	7. April 1993
Kulturlandplan (KLP) 1:5'000	3. Juni 1993	30. Mai 1995
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	18. Juni 1998	6. Januar 1999
Änderung KLP „Zedernhof“	27. November 2009	2. Juni 2010
Änderung BZP „Parzelle Nr. 408“	8. Juni 2011	26. Oktober 2011
Änderung BZP „Bücklihof“	19. Juni 2013	25. September 2013
Änderung BZP „Maas“	14. Juni 2017	2. Mai 2018

Die Gemeinde sieht sich des Weiteren neuen Rahmenbedingungen und Vorgaben gegenüber. Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten. Das geltende kantonale Recht ist zudem auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Eine Übernahme und Anpassung der Begriffe und Messweisen in der kommunalen Nutzungsplanung schafft klare Verhältnisse.

Die Nutzungsplanung ist zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben. Die wesentlich veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt Auskunft über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Freienwil. Er zeigt, gemäss gesetzlichem Auftrag in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), die Abstimmung der vorliegenden Planung mit den relevanten raumwirksamen Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie den verfahrenstechnischen Aufbau der Planung auf.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Verbindlich:

- Bauzonenplan (BZP) im Massstab 1:2'000
- Ergänzungsplan Ortskern im Massstab 1:1'000
- Kulturlandplan (KLP) im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierend:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzone im Massstab 1:2'000
- Bau- und Nutzungsordnung „Synoptische Darstellung“
- Bauinventar
- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Landschaftsentwicklungskonzept
- Masterplan Ortskern
- Masterplan Roosweg Ost

1.3 Zielsetzungen

Inhaltliche Ziele

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Freienwil beruhen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Durch die neuen Vorgaben aber auch durch die in der Gemeinde feststellbaren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung treten im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vermehrt nachstehende Themenbereiche in den Vordergrund:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 und 3. RPG
- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität (§ 13 BauG)
- Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung (§ 127 BauG)
- Schonung der Landschaft (Art. 3 RPG, kantonaler Richtplan)
- Erhaltung der Fruchtfolgeflächen (Art. 26 RPV, kantonaler Richtplan)

Formelle Ziele

Ergänzend zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind folgende formellen Zielvorgaben zu erreichen:

- Anpassungen an die Anforderungen des übergeordneten Rechts sowie an die Planungen der über- und nebengeordneten Planungsträger
- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regionale Abstimmung der Planung
- Vollzugsprobleme lösen und allfällige Überregulierungen abbauen

2 Grundlagen

Das Kapitel Grundlagen zeigt die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevanten Rahmenbedingungen, Grundlagen und Interessen auf.

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Bund

Die Raumplanung ist in der Bundesverfassung in Art. 75 geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

Das Raumkonzept Schweiz aus dem Jahr 2012 teilt die Gemeinde Freienwil dem grossstädtisch geprägten Handlungsraum Metropolitanraum Zürich zu. Im Metropolitanraum Zürich wird als Stossrichtung vorgegeben, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungskerne zu konzentrieren hat, der Charakter der ländlichen Gebiete zu erhalten ist und die Qualitäten der Erholungs- und Kulturlandschaften gestärkt werden sollten. Waldreiche Höhenzüge, wie beispielsweise die Lägern, sind in ihrer Bedeutung als Räume für die Naherholung, die Natur, den Tourismus und die Land- und Landwirtschaft vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung zu bewahren und gezielt aufzuwerten. Grössere Landwirtschaftsgebiete sind zudem für eine multifunktionale Landwirtschaft zu erhalten und ökologisch zu vernetzen.

2.1.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Anlässlich der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde eine Richtplananpassung notwendig. Die Anpassung betrifft insbesondere das Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, mit welchem der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt und konkret die Festlegung des Siedlungsgebiets zum Inhalt hat. Die Anpassung wurde am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen und am 23. August 2017 vom Bund genehmigt. Sie ist für die Behörden verbindlich und bildet damit eine Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne.

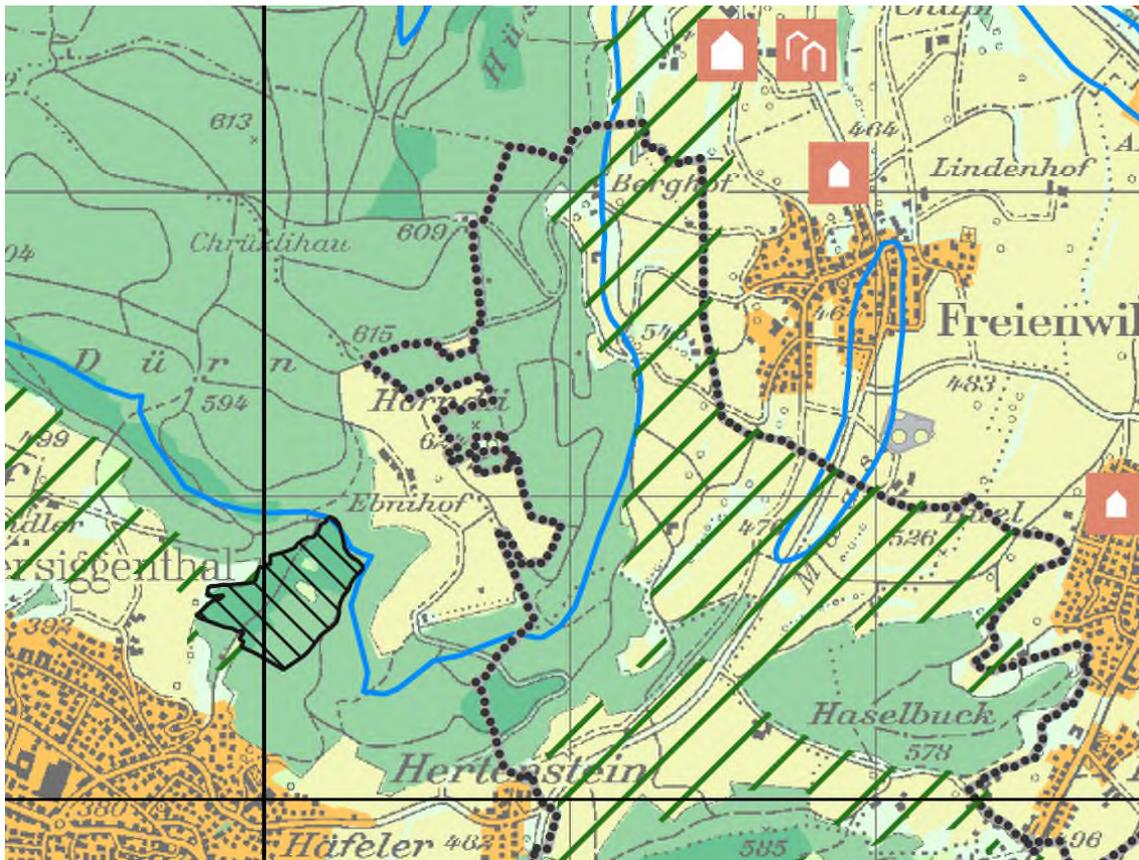


Abbildung 1 Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau (2015)

Nebst der Zuweisung des Siedlungsgebietes sind die Einträge des kantonalen Richtplans für Freienwil vor allem bezüglich der folgenden Festlegungen von Bedeutung:

- Ortsbild regionaler Bedeutung
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)
- Kantonaler Nutzungsplan über die Dekrete und Perimeter Lägerenschutzdekret
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald
- Fruchtfolgeflächen
- Weitere Gebiete und Zonen (Art. 18 RPG) überlagert mit Fruchtfolgeflächen
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung

Die rechtskräftige Bauzone der Gemeinde Freienwil entspricht dem Siedlungsgebiet nach Richtplan. Einzonungen dürfen grundsätzlich nur innerhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets erfolgen. Das neue Richtplankapitel S 1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen mit einem Anordnungsspielraum fest. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation oder regionaler bzw. überregionaler Abstimmung/Abtausch möglich.

Raumkonzept Aargau

Freienwil wird im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) als „Ländlicher Entwicklungsraum“ bezeichnet (Abbildung 2), welcher die Land- und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume umfasst. Gemäss Richtplankapitel R 1 richten sie ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.



Abbildung 2 Auszug aus dem Raumkonzept Aargau

Zusätzlich befindet sich Freienwil in einem Kernraum Landschaftsentwicklung. Diese Räume zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus. Im Vordergrund stehen eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Produktion von gesunden Nahrungsmitteln und naturnah produzierten Rohstoffen, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktionen.

2.1.3 Region

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Die kommunale Nutzungsplanung ist zudem regional abzustimmen (§ 13 BauG). Freienwil gehört dem Regionalplanungsverband Baden Regio an. Dieser erarbeitete verschiedene Unterlagen zuhanden seiner Mitgliedsgemeinden. Im Folgenden werden die für Freienwil relevanten Aspekte daraus aufgeführt.

Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Im regionalen Entwicklungskonzept (REK) vom 28. November 2013 werden Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung der Baden Regio festgelegt. Freienwil gehört zu den ländlich geprägten Entwicklungsachsen mit grüner Landschaft.

Die ländlich geprägten Entwicklungsachsen sollen in ihrer Struktur weitgehend erhalten werden. Sie zeichnen sich durch ein moderates Bevölkerungswachstum, ein intaktes Dorfleben mit attraktiven Dorfzentren und einem starken Bezug zur umgebenden Landschaft aus. Gestaltete Siedlungsråder sorgen für einen klaren Übergang von der Siedlung in die Landschaft. Das Potential der ländlichen Dorfzentren wurde mittels qualitativer Verdichtung ausgereizt und die Ortskerne damit gestärkt.

Der prägende Landschaftsraum mit hoher Ausstrahlungskraft trägt massgeblich zur Identität- und Imagebildung der Region bei. Die Hügelzüge bilden eine «Grüne Klammer» und dienen als ökologischer Ausgleichs- und Rückzugsraum. Die landschaftsorientierten Freiräume sind auf eine multifunktionale Nutzung der Landschaft ausgerichtet, wobei Landwirtschaft, Erholung sowie Natur- und Landschaftsschutz gleichberechtigt sind.

Die Strassenräume werden siedlungsverträglich und nach dem Koexistenzprinzip gestaltet. Die Ortsdurchfahrten werden nach Möglichkeit aufgewertet. Die öffentlichen Räume (insbesondere auch die Dorfzentren), Strassen, Plätze und Freiräume werden so aufgewertet, dass sie als multifunktionale Infrastruktur die Attraktivität der Siedlungen unterstützen und zur Stärkung der Image- und Identitätsträger beitragen. Es wird eine gute Erreichbarkeit der Zentren und der urbanen und ländlich geprägten Entwicklungsachsen mit dem öffentlichen Verkehr und motorisierten Individualverkehr sichergestellt. Der Langsamverkehr wird vermehrt gefördert.

Regionale Entwicklungsstrategie (RES)

In der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES) vom 28. März 2013 wurden unter Anderem fünf Leitsätze definiert, wobei für Freienwil insbesondere folgende Aspekte relevant sind:

- Baden Regio ist der attraktive Wohnstandort mit ausgezeichneter Lebensqualität
- Baden Regio ist abwechslungsreiche Natur, Freizeit und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten
- Baden Regio ist Kultur, Freizeit und Gesundheit in hoher Qualität mit umfassendem Angebot.
- Baden Regio ist Zusammenarbeit und Vernetzung mit ganzheitlicher Betrachtung in wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Belangen.

Innenentwicklung und Verdichtung – Eine Hilfestellung für Gemeinden

Im Bericht «Innenentwicklung und Verdichtung» werden neun zentrale Handlungsempfehlungen für die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen abgeleitet:

- Baulandmobilisierung fördern
- Aktive Bodenpolitik prüfen / betreiben

- Gezielt verdichten in Abstimmung mit Infrastruktur und Verkehr
- Nutzungsdurchmischung fördern
- Hochwertige Freiräume schaffen
- Identitätsstiftende Elemente erhalten
- Qualitätssichernde Verfahren / Instrumente anwenden
- Akteure miteinbeziehen
- Bevölkerung informieren

Regionales Parkraumkonzept Baden Regio

Im regionalen Parkraumkonzept vom 9. Dezember 2014 wurden verschiedene Leitsätze und Handlungsempfehlungen formuliert. Darauf basierend sind in den kommunalen Reglementen und Planungen in den ländlich geprägten Entwicklungsachsen folgende Massnahmen umzusetzen:

- Regelung der Bewirtschaftung von Parkfeldern auf öffentlichem Grund
- Regelung der zu erstellenden Parkfelder auf privatem Grund, Grundlagen für Parkfeldbewirtschaftung schaffen
- Voraussetzungen für autoarme Nutzungen schaffen
- Verankerung des Mobilitätsmanagements in kommunalen Planungsinstrumenten im Rahmen von Planungen, Arealentwicklungen, Sondernutzungsplanungen und von Bauprojekten
- Grundlagen für Parkleitsystem schaffen
- Bereitstellung und Ausbau des B+R-Angebot

Die kantonalen Vorgaben und insbesondere die Standorttypen gemäss VSS-Norm 40 281 sind zu berücksichtigen.

Regionales Velokonzept Baden Regio

Im Plan zum regionalen Velokonzept vom 24. Oktober 2013 ist eine Streckenergänzung zum Regionalen Ergänzungsnetz (violett; Alltagsverkehr) und eine Streckenergänzung als Regionale Höhenroute (braun; Freizeitverkehr) zusätzlich zu den kantonalen Radrouten (blau) aufgeführt (vgl. Abbildung 3).

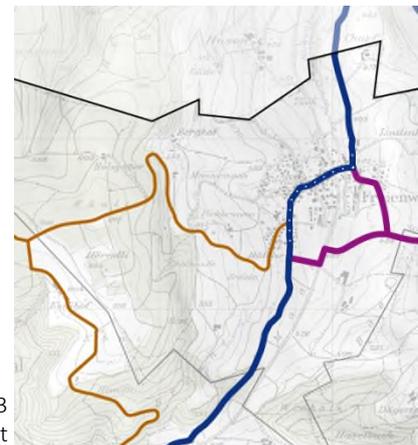


Abbildung 3
Auszug Regionales Velokonzept

Wegleitung für die Aufwertung Zentrum und Strassenräume Baden Regio

Die Wegleitung für die Aufwertung Zentrum und Strassenräume vom 3. November 2017 soll die Gemeinden bei der Umsetzung von Planungen und Projekten zur Weiterentwicklung und Attraktivierung von Zentren und Strassenräumen unterstützen. Dazu wurden 9 Handlungsempfehlungen abgeleitet:

- Zentren und Strassenräume integral betrachten inkl. Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Planungsinstrumente stufengerecht anwenden inkl. frühzeitige Klärung Zuständigkeiten
- Perimeter / Unterteilung auf Städtebau und öffentlichen Raum abgestimmt angemessen wählen

- Ortskern und Identität stärken / weiterentwickeln, unterschiedliche Entwicklungsstrategien anwenden (z. B. Tore, Kammerungen, Verzahnungen, Ensembles)
- Verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden (Multifunktionalität, öffentliche EG-Nutzungen, aktive Einbindung relevante Akteure)
- Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden erhöhen (Übersichtlichkeit, Kennzeichnung, Temporeduktion etc.)
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen (Querungen, Randbereiche, Plätze, Grünflächen)
- Siedlungs- und umweltverträglich entwickeln (Lärm)
- Akteure in Prozess miteinbeziehen (geeigneter Beteiligungsprozess wählen, z. B. Infoveranstaltung, runder Tisch, Workshop)

2.1.4 Gemeinde

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde vorgängig ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet (siehe auch Kapitel 3.1). Es zeigt auf, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten rund 20 Jahren entwickeln soll sowie welche Strategien und Massnahmen hierfür erforderlich sind. Das räumliche Entwicklungsleitbild entstand in enger Zusammenarbeit mit einer vom Gemeinderat eingesetzten Arbeitsgruppe. Die Bevölkerungsvertretungen in der Arbeitsgruppe wurden aufgrund ihres fachlichen Hintergrunds, mit der Absicht die raumrelevanten Themen abzudecken, ausgewählt.

Die Bevölkerung erhielt im Rahmen der Mitwirkung Gelegenheit, sich zum Räumlichen Entwicklungsleitbild zu äussern. Das Räumliche Entwicklungsleitbild wurde am 9. November 2020 vom Gemeinderat beschlossen. Es ist auf kommunaler Ebene behördenverbindlich. Es handelt sich demnach um ein Führungsinstrument des Gemeinderates bei der Umsetzung der angestrebten räumlichen Entwicklung.

Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Analog zum REL wurde vorgängig zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) erarbeitet. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen der Mitwirkung Gelegenheit, sich zum Landschaftsentwicklungskonzept zu äussern. Das LEK wurde im Februar 2021 vom Gemeinderat beschlossen. Das LEK dient als Planungsgrundlage ausserhalb des Baugebietes für einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren. Es zeigt, wo Werte liegen, die zu erhalten und aufzuwerten sind, wo Potentiale für Aufwertungsmassnahmen liegen und wo Defizite vorliegen, die es zu beheben gilt. Es dient dem Gemeinderat als Leitfaden für die Umsetzung landschaftlicher Themen in der BNO-Revision.

Masterplan Ortskern (MP)

Der Masterplan Ortskern ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das bestehende räumliche Entwicklungsleitbild (REL). Er leistet eine Gesamtschau über den Ortskern von Freienwil und definiert die anzustrebende bauliche Entwicklung.

Der Masterplan dient als Grundlage für das Bauen im Ortskern und legt fest, welche Gebäude und Freiraumelemente erhaltenswert und für das Dorf wichtig sind. Der Plan vermerkt die Ausrichtung der Bauten in der Siedlungsstruktur in Wechselwirkung mit dem Strassenraum und zeigt ortsbauliche Ansätze und Bebauungsmöglichkeiten für die wichtigsten Teilbereiche. Der Masterplan ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten. Vom Masterplan kann abgewichen werden, wenn die angestrebte Lösung gegenüber dem Masterplan zu einer besseren ortsbaulichen Situation führt. Der Masterplan Ortskern wird zusammen mit der Verabschiedung der vorliegenden Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung vom Gemeinderat beschlossen. Er ist analog zum REL behördenverbindlich und dient als Grundlage für die Umsetzung der angestrebten räumlichen Entwicklung.

Masterplan Roosweg Ost

Der Masterplan Roosweg Ost wurde in enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission und den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet. Er ist das Resultat aus den Diskussionen mit den Grundeigentümern sowie planerischen Überlegungen, dient als Grundlage für die Entwicklung des Gebiets Roosweg Ost und zeigt schematisch die ortsbaulichen Zielsetzungen für die Bebauung, die Durchwegung und die Freiraumgestaltung auf.

Weitere Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Freienwil bestehen diverse rechtskräftige Überbauungs- und Gestaltungspläne. In den letzten Jahrzehnten wurden die folgenden Gestaltungspläne und vier Überbauungspläne gemäss § 3 der bestehenden Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet:

- Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone vom 8. Juni 1990
- Gestaltungsplan Weier vom 4. Juli 1996
- Gestaltungsplan Roosweg vom 4. Juli 2000
- Gestaltungsplan Sandacher vom 23. Februar 2009
- Gestaltungsplan Mitte vom 27. September 2018
- Gestaltungsplan Bücklihof vom 24. September 2018

Der Generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und die zugehörigen Vorschriften wurden am 8. Juni 1990 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Er bezweckt den Schutz, die Erhaltung, die pflegende Erneuerung und Ergänzung der baulichen Einheit des Dorfes und der Eigenart von Strassenzügen und –räumen, Plätzen, Dorfpartien, Ortsansichten und Einzelobjekten, die Erhaltung ortsgeschichtlich und architektonisch wertvoller Bauten und Kulturobjekte sowie die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.

Der Gestaltungsplan Weier bezweckt eine Überbauung, die mit einheitlichen und verträglichen Gestaltungsprinzipien eine qualitativ gute, architektonische Gesamtwirkung erhält.

Der Gestaltungsplan Roosweg bezweckt die planungsrechtliche Sicherung einer zweigeschossigen Wohnüberbauung.

Der Gestaltungsplan Sandacher bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich vorzüglichen Bebauung, sowie die Sicherstellung deren architektonischen Einpassung in die einzigartige Topografie.

Der Gestaltungsplan Mitte bezweckt die Verbindung der Dorfteile von Freienwil sowie das Erreichen einer inneren Verdichtung mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Die beiden durch die Kantonsstrasse getrennten Ortsteile sollen funktional und gestalterisch miteinander verbunden werden, um durch eine präzise räumliche Definition eine „Mitte“ als klare Adresse zu schaffen. Die Freiraumplanung stärkt den Verbund der beiden Dorfteile mittels eines zusammenhängenden und ruhigen Erscheinungsbildes.

Der Gestaltungsplan Bücklihof bezweckt ein gesamtheitlich geplantes, gut in die örtliche Situation am Bauzonenrand eingepasstes Pferdezentrum.

Wasserhaushaltplan (WHP)

In Ergänzung zur generellen Entwässerungsplanung (GEP) wurde 2003 ein Wasserhaushaltplan (WHP) erstellt, um den gesamten Wasserkreislauf im Gemeindegebiet zu analysieren und Vorschläge und Lösungsansätze zur Verbesserung zu formulieren.

Insgesamt bestehen in Freienwil 8 Quellen, wovon drei durch die öffentliche Wasserversorgung genutzt werden (Eichbrunnen 1 und 2 sowie Hüttewis). Die weiteren Wasseraufstösse treten heute nicht mehr als Quellen in Erscheinung, weil sie durch Drainageleitungen abgeführt werden (Risi, Hütten, Zwislen, Tüüfi).

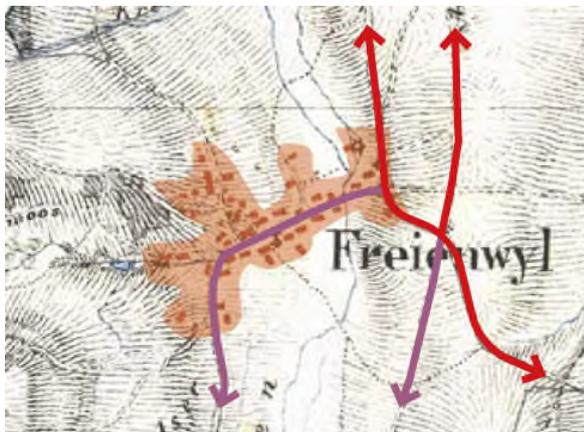
2.2 Siedlung

2.2.1 Siedlungsentwicklung

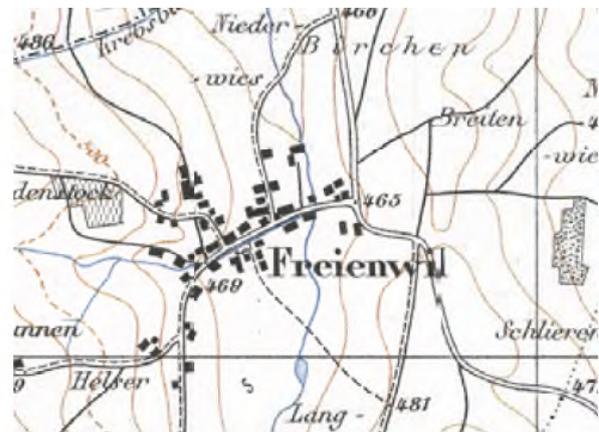
Die historische Siedlungsentwicklung wird im REL ausführlich aufgezeigt. Sie wird hier zusammengefasst wiedergegeben.

Freienwil liegt an der Durchgangsstrasse Baden-Lengnau, in einer Talerweiterung des Rickenbaches, welcher nördlich von Freienwil, bei Lengnau in die Surb mündet. Die Michaeliskarte von 1840 zeigt die relativ kompakte Bebauung entlang der damaligen Hauptstrasse (der jetzigen Dorfstrasse) nach Ennetbaden sowie einigen rechtwinklig davon abzweigenden Nebenstrassen. Um die Mitte des 20. Jahrhunderts wurde die neue Durchfahrtsstrasse Lengnau-Baden quer durch das Dorf geführt, wodurch der östliche Dorfteil vom übrigen abgetrennt wurde (siehe Karten). Diese Aufspaltung wurde in neuester Zeit noch durch Neubauten verstärkt.

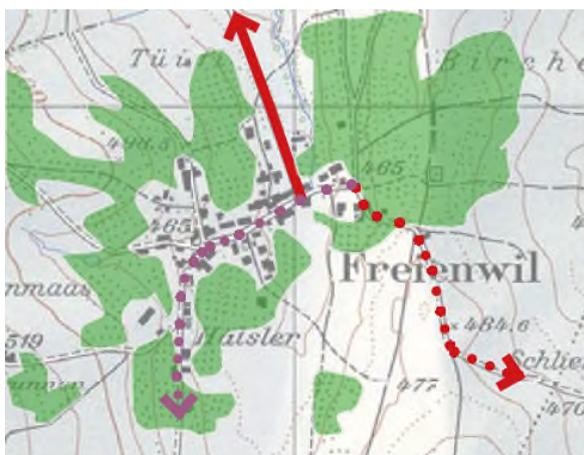
Nach der grossen Güterzusammenlegung um 1960 setzte langsam eine rege Bautätigkeit ein. Trotzdem hat das Bauerndorf seinen ursprünglichen Charakter weitgehend bewahrt und ist in seiner äusseren Anlage durch das unmittelbar angrenzende, unverbaute Agrarland im Wesentlichen lesbar geblieben (gemäss REK Baden Landschaft mit besonderem Stellenwert).



Michaeliskarte 1840: Strassendorf mit historischer Wegverbindungen Lengnau-Ehrendingen (rote Linien) und Wegen Richtung Ennetbaden (violette Linien)



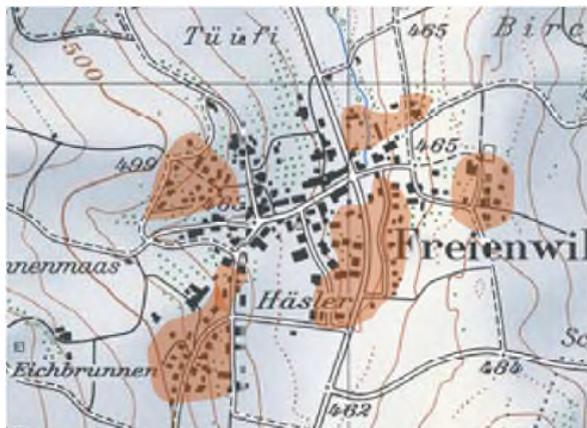
Siegfriedkarte 1880: zeigt nur geringfügige Veränderungen gegenüber der Michaeliskarte



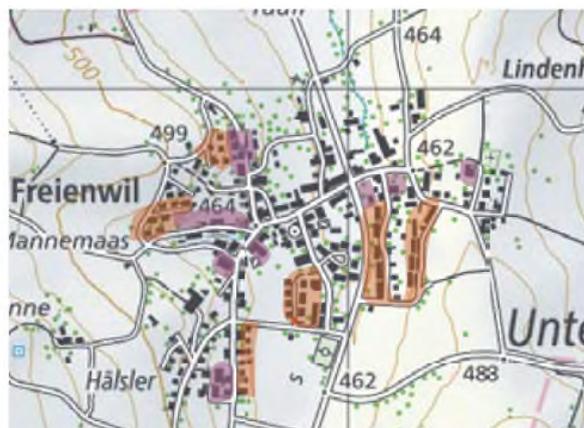
Landeskarte 1955: nur wenige neuere Gebäude, üppiger Kranz an Obstbäumen um das Dorf (grüne Flächen), neue Verkehrsachse in Richtung Lengnau (rote Linie)



Landeskarte 1965: neue Wegverbindung in Richtung Ennetbaden (violette Linie) teilt Dorf in zwei Hälften und entlastet gleichzeitig die Dorfstrasse vom Durchgangsverkehr in Richtung Ennetbaden, neue Verkehrsverbindung nach Ehrendingen (rote Linie)



Landkarte 1994: Seit den 1970er Jahren verstärkte sich die Bautätigkeit und die Einwohnerzahl stieg laufend an. Um den alten Ortskern entstehen Wohnquartiere mit kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern.



Landkarte 2013: In den letzten 20 Jahren stetige Erweiterung des Siedlungsgebiets (orange) und Innenentwicklung (violett), stark reduzierter Obstbaumbestand um das Dorf

2.2.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Freienwil hat sich nach einem Tiefstand von 366 Einwohnern im Jahr 1960 bis 2000 mit 762 Einwohnern mehr als verdoppelt. Ab 2010 intensivierte sich das Wachstum. 2015 wurde die Bevölkerungszahl von 1000 erreicht, und heute beträgt die Einwohnerzahl 1'111 (31.12.2020).

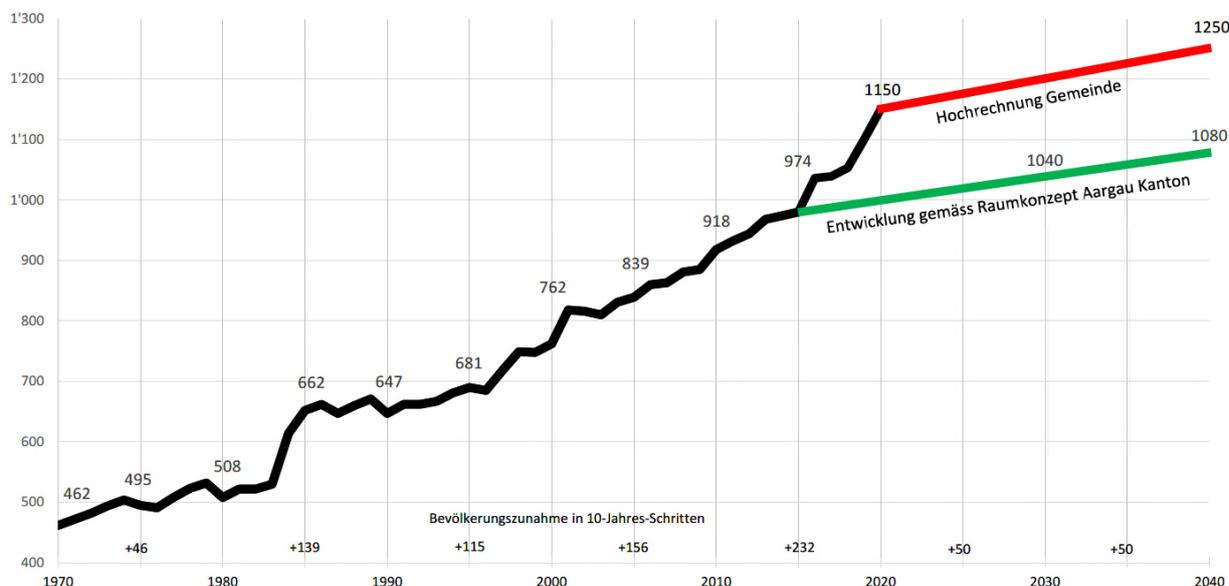


Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung seit 1970 mit Prognosen von 2020 bis 2040 (Quelle: REL)

Im kantonalen Richtplan ist die Gemeinde Freienwil dem ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet. Für diese Gemeinden rechnet der Kanton mit einem jährlichen Wachstum von 0.5% pro Jahr von (2012 bis 2040). Das Raumkonzept Aargau ging daher von einem Anstieg auf 1'080 Einwohnende im Jahr 2040 aus.

Diese Annahme wurde von der Entwicklung der letzten Jahre aber überholt. Nach dem Bezug zweier grösserer Überbauungen wurde schon im Verlauf des Jahres 2021 eine Bevölkerung von gegen 1'150 Personen erwartet. In den letzten zehn Jahren betrug das Wachstum somit 1.8% pro Jahr. Es ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Tendenz zur Verdichtung in den nächsten 20 Jahren fortsetzt. Auch ohne weitere Einzonung, Umzonung oder Aufzonung ist bis 2040 mit einem Anstieg auf 1'250 Einwohner zu rechnen, was ein künftiges Wachstum von 0.4% pro Jahr bedeutet. Das entspricht dem kantona-

len Zielpfad für Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraums. Es ist aber auch eine klare Dämpfung des bisherigen Wachstums, da nur noch wenige Bauzonenreserven vorhanden sind.

Weil die Gemeinde Freienwil die vom Kanton prognostizierten Bevölkerungszahlen bereits erreicht hat, geht der Kanton neu gemäss fachlicher Stellungnahme von einer Erhöhung der Einwohnerzahl auf 1'200 Personen bis 2035 und von 1'220 Personen bis 2040 aus (Berechnungsbasis: 1'110 Personen im Jahr 2020). Die kantonalen und kommunalen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung stimmen entsprechend fast genau überein.

Einwohner in den einzelnen Zonen

Der Hauptteil der Bevölkerung wohnt in den dafür vorgesehenen Wohn- und Mischzonen (Wohnzone W2, Dorfzone D, Einfamilienhauszone E). Mit rund 7 % lebt nur ein kleiner Teil der Bevölkerung ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone (Tabelle 1).

Tabelle 1 Zusammenstellung der Einwohner in den einzelnen Zonen

	Anzahl Einwohner*	Einwohner in %
Einwohner in Wohn- und Mischzonen	1'026	92
Einwohner übrige Bauzonen	7	1
Einwohner Landwirtschaftszone	78	7
Total	1'111	100

* Einwohner per Dezember 2020 (Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2020). Geringfügige Abweichung von effektiv gemeldeter Zahl aufgrund der Wohnsituation in Alterszentren.

Demographie

Freienwil ist heute eine junge Gemeinde mit ausgesprochen vielen Familien und Schulkindern. Die Be- tagten sind im regionalen Vergleich eher untervertreten. Das zeigt sich z.B. im Vergleich mit der nahe gelegenen, ähnlich grossen Gemeinde Schneisingen. In Freienwil sind 37% der Bevölkerung über 50 Jahre alt, in Schneisingen 50%. Der Anteil der Über-65-Jährigen liegt in Freienwil per Ende 2020 bei 15%. Analog der demografischen Entwicklung in der Schweiz nimmt aber auch in Freienwil die Überal- terung stetig zu. Ein starker Anstieg wird in der Kategorie der 65- bis 79- jährigen und noch verstärkt in der Kategorie der Über-80-Jährigen prognostiziert. Diese Tendenz wird voraussichtlich während zwan- zig Jahren anhalten.

Es ist anzunehmen, dass die Lebenserwartung weiter ansteigen wird (heute Frauen 85,3 und Männer 81,5 Jahre). Neue Analysen weisen darauf hin, dass die Bevölkerung in westlichen Ländern nicht nur länger, sondern im Durchschnitt auch lange Zeit gesund und ohne massive Behinderungen lebt.

Gemäss Schätzungen des Kantons wird sich die Anzahl der Über-65-jährigen in der Gemeinde Freienwil bis ins Jahr 2035 stark erhöhen (ca. + 60 Personen). Dies ist bei der Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen zu berücksichtigen. Für die Abschätzung der Schülerzahl relevant ist, dass die Anzahl der Unter-20-jährigen leicht ansteigen wird, wobei diese Annahme gemäss Kanton sehr unsicher ist. Die erwerbstätige Bevölkerung wird bis 2035 voraussichtlich gleichbleiben. In Anbetracht der demografischen Entwicklung empfiehlt der Kanton, auch Teile der W2-Reserven mit mehrgeschos- sigem Wohnungsbau zu entwickeln. Die aufgezeigten Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung wer- den sich voraussichtlich bis 2040 noch verstärken.

In Freienwil gibt es nur eine Alterswohnung „im Roos“. Eigentümerin ist die Gemeinde. Die Gefahr vom Verlust der Schule aufgrund zunehmender Überalterung ist in den nächsten Jahren gering.

Einwohnerdichten überbaute Wohn- und Mischzonen

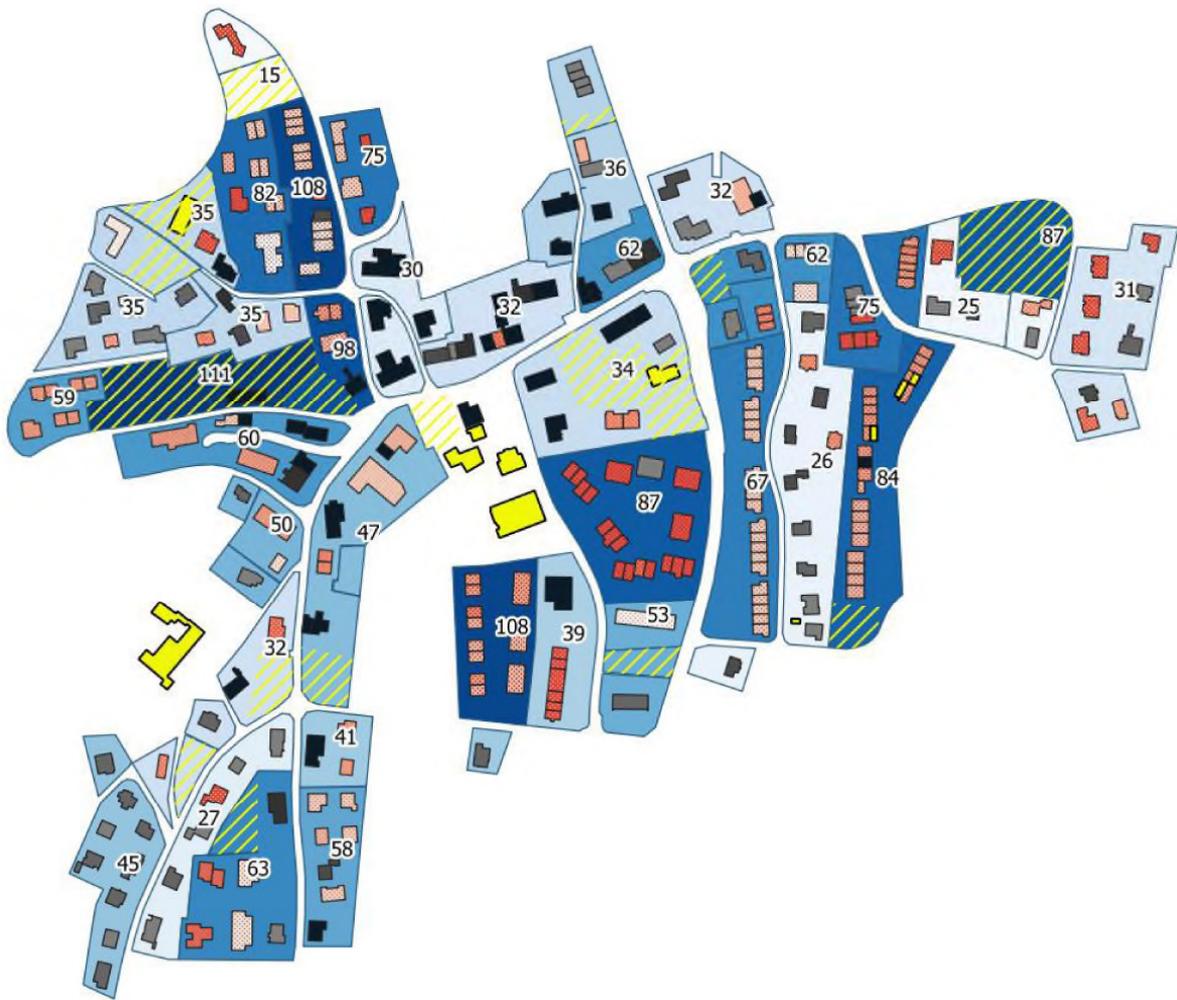


Abbildung 5 Nettoeinwohnerdichte pro Kleinquartier (Personenzahl umgerechnet auf eine Hektare, 2017)

Freienwil besitzt für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum eine hohe Bevölkerungsdichte. Gemäss dem aktuellsten Raubeobachtungsbericht werden in den ländlichen Entwicklungsräumen im Aargau 37 Einwohner pro Hektare gemessen; demgegenüber sind es in Freienwil 47 Einwohner / ha. Klar höher sind die Dichtewerte, die bei der Raubeobachtung in einzelnen Quartieren gemessen werden.

Stärker als in anderen Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum fand aufgrund des Siedlungsdrucks bereits in den letzten Jahrzehnten eine spürbare Innenentwicklung statt. Bei vielen alten Bauernhäusern wurden die Ökonomiebereiche ausgebaut, Gebäude durch Neubauten ersetzt und Ergänzungsbauten realisiert. Seit 2001 entstanden so 65 zusätzliche Wohnungen, was fast der Hälfte aller Neubauwohnungen entspricht. Zu berücksichtigen gilt es auch, dass der Gewerbeanteil in der Dorfzone D von Freienwil tief ist, was wiederum mehr Platz für das Wohnen ermöglicht.

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist in Art. 75 der Bundesverfassung festgeschrieben und stellt daher eine der grundlegenden Aufgaben der Raumplanung dar. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen in den Bauzonen innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 erreicht werden müssen.

In Gemeinden des ländlichen Entwicklungsraums ist in überbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 40 E/ha gefordert. Die Bevölkerungsdichte in Freienwil liegt mit insgesamt rund 51 E/ha in diesen Zonen per Ende 2020 deutlich über diesem Wert und damit auch über der durchschnittlichen Einwohnerdichte in ländlichen Entwicklungsräumen von 37 E/ha.

In unüberbauten Wohn- und Mischzonen ist eine Bevölkerungsdichte von 60 E/ha vorgegeben. Dieser Wert wird in den Freienwiler Neubaugebieten jüngerer Datums bereits heute überschritten. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind daher die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohnzonen zu ermitteln und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene zusätzliche Verdichtung auszuweisen.

Baulandreserven

Gemäss der kantonalen Statistik über den Stand der Erschliessung 2017 sind noch 1.5 ha Wohnzonen nicht überbaut. Nach Fertigstellung der laufenden Projekte Eich und Rank werden es noch 1.0 ha sein, was 7.1% der Zonenfläche entspricht. Hier sind auch drei weitere Parzellen berücksichtigt, die gemäss kantonalen Erhebung bebaut sind, aber durch ein älteres Nichtwohngebäude, das mittelfristig zur Disposition steht. Aufgrund der geringen Bauzonenreserven von 7.1% der überbauten Fläche wird die künftige Entwicklung dementsprechend stark auf den inneren Reserven basieren. Ausserdem sind in Freienwil aktuell noch 0.3 ha Gewerbezone und 0.9 ha Spezialzone Bücklihof unbebaut.

2.2.3 Beschäftigte

In Freienwil stieg die Anzahl Beschäftigte von insgesamt 70 im Jahr 2000 auf 128 im Jahr 2017, wobei in der neuen Erhebung alle Beschäftigten ab einer Wochenstunde erfasst wurden (2000: ab 6 Wochenstunden). 31 Personen arbeiteten 2017 in der Landwirtschaft, 9 im produzierenden Gewerbe und 88 im Dienstleistungssektor. Mit einem Viertel spielt die Landwirtschaft für die lokale Wirtschaft nach wie vor eine erhebliche Rolle.

2.2.4 Ortsbildschutz

Die Gemeinde Freienwil hat einen kompakten und erlebbaren Ortskern mit öffentlichen Elementen. Das Zentrum der Gemeinde bildet die Dorfstrasse, insbesondere um die beiden eigentlichen Schwerpunkte:

- Einem kulturellen Schwerpunkt bei der Kirche: räumlich sehr schöne Situation mit Dorfplatz und den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Gemeindehaus, Schulanlage, Kapelle und Restaurant „Weisser Wind“.
- Einem wirtschaftlichen Schwerpunkt um die Bushaltestelle mit Dorfladen und den Verkehrsan schlüssen in die Dorfstrasse: mit dem Projekt „Freienwil Mitte“ wird durch zusätzliche Neubauten eine räumliche Akzentuierung und zusätzliche Belebung dieses Bereichs angestrebt. In einen der geplanten Neubauten soll der bestehende Dorfladen umziehen.

ISOS

Das Ortsbild der Gemeinde Freienwil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder mit regionaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Vgl. Abbildung 6). Die Beurteilung des heutigen Zustands erfolgt in Ziffer 4.1.1)

IVS

In der Gemeinde Freienwil sind verschiedene historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung gemäss Inventar historischer Verkehrswege (IVS) vorhanden.

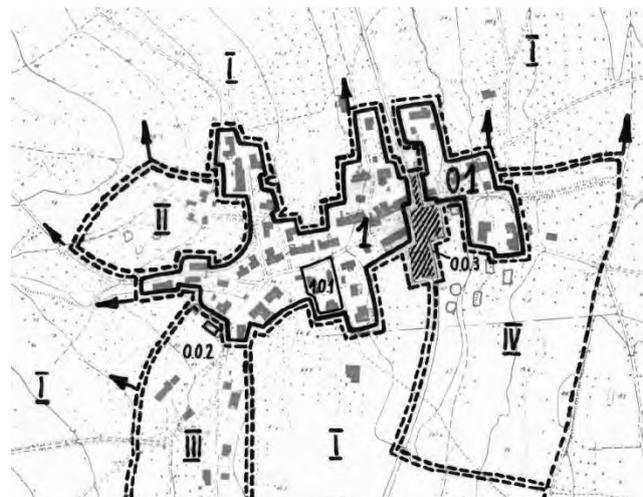


Abbildung 6 Kartenausschnitt ISOS 1975 von Freienwil

Kurzinventar/Bauinventar

Das bestehende Kurzinventar der Gemeinde Freienwil wurde durch die kantonale Denkmalpflege im Jahr 1997 erfasst und bisher nicht umgesetzt. Vorgängig zur Nutzungsplanung wurde das Kurzinventar

aktualisiert (neu Bauinventar). Die schützenswerten Bauten und Kulturobjekte wurden von der Kantonalen Denkmalpflege erfasst, dokumentiert und gewürdigt (Verordnung zum Kulturgesetz § 26 Abs. 2). Insgesamt sind im Bauinventar nun 13 Gebäude (davon 7 neu), 2 Brunnen, 6 Wegkreuze, ein Grenzstein sowie die Lourdes-Grotte aufgeführt.

ICOMOS

Im Hinweisinventar des ICOMOS (internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Freienwil 3 Objekte aufgelistet (Aufnahmedatum 29.08.1995) (vgl. Kapitel 4.1.4).

2.2.5 Lärm, Bodenschutz und Störfallvorsorge

Den einzelnen Zonen sind spezifische Lärmgrenzwerte zugewiesen. Als Hauptlärmquellen, welche in der Planung berücksichtigt werden müssen, gelten die Kantonsstrassen K 427 und K 428, wobei die K 428 ausserhalb des Siedlungsgebiets verläuft. Der Grobkataster von 2012 zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte entlang der K427 in den Wohnzonen teilweise überschritten sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte seit der Sanierung der Kantonsstrasse im Jahr 2016 eingehalten werden. Es sind daher keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung notwendig.

In der Hinweiskarte Prüfperimeter Bodenaushub wird aufgezeigt, wo mit möglichen oder bekannten Bodenbelastungen zu rechnen ist. Sie dient als Entscheidungsgrundlage für den Umgang mit mutmasslich belastetem Bodenaushub. In Freienwil sind die Kantonsstrassen und der Kugelfang der 300m-Schiessanlage betroffen. Gemäss Kataster der belasteten Standorte ist der Kugelfang der 300m-Schiessanlage in Freienwil belastet und untersuchungsbedürftig. Weitere Standorte sind belastet, aber weder überwachungs- noch untersuchungsbedürftig.

Die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ bezeichnet die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und legt die Konsultationsbereiche fest. Die Konsultationskarte weist auf dem Gemeindegebiet von Freienwil keine risikorelevanten Anlagen mit Konsultationsbereich aus.

2.3 Landschaft und Freiraum

2.3.1 Landschaftswandel

Freienwil war einst stark vom Wasser geprägt. Der Bach, der sich oberhalb des Chohlufe bildete und das feuchte Mannemaas durchfloss, begleitete in der Siedlung unten noch um 1900 die Dorfstrasse. Entscheidend geprägt wird das Erscheinungsbild der heutigen Landschaft durch die grosse Güterzusammenlegung von 1957 bis 1963. Die Fläche der Betriebe wurde arrondiert; fünf Bauernhöfe siedelten aus dem Dorf aus. Wegmelioriert wurden auch die letzten sumpfigen Stellen im Maas, in der Tüfi und im Mannemaas. Mit der Sanierung der Kantonsstrasse ist ein Abschnitt des Maasbach wieder freigelegt worden. In Zusammenhang mit der Melioration in Ehrendingen soll auch Teil des Schlierebachs wieder freigelegt werden.



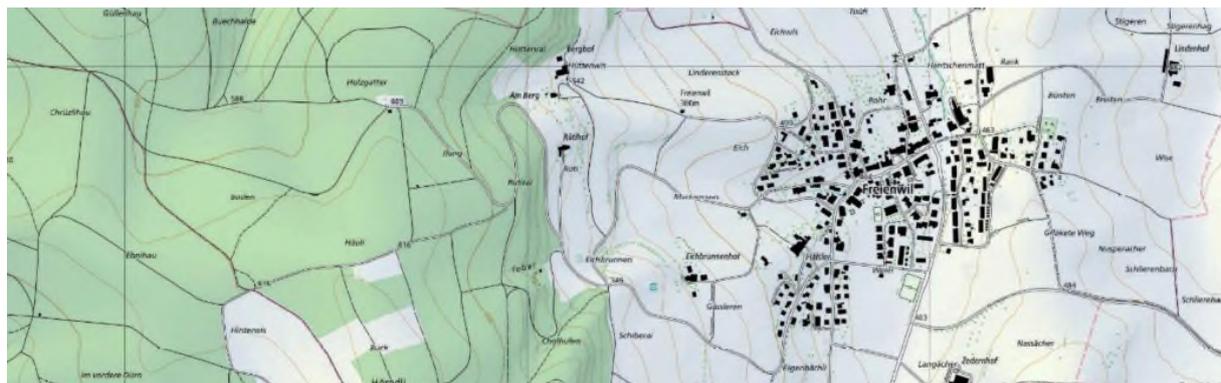


Abbildung 7 Kartenvergleich 1840 (Michaeliskarte) und 2013 (Landeskarte)

Der Kartenvergleich zwischen 1840 und 2013 zeigt den Wandel von Natur und Landschaft in der Gemeinde Freienwil. 1840 befand sich noch eine ausgedehnte Auenlandschaft westlich von Freienwil. Seit der Güterregulierung um 1960 wurden die Hochstammobstkulturen grossflächig gefällt und das Bau- gebiet ist gewachsen. Zudem sind die Kantonsstrasse und die grosse Hochspannungsleitung in dieser Zeit gebaut worden.

2.3.2 Landschaftsschutz

Freienwil liegt in einer sanften Landschaft mit unterschiedlichen Hangneigungen. Entsprechend ist die Bewirtschaftung und als Folge davon die Landschaft unterschiedlich. So kann Freienwil in vier unterschiedliche Typen von Landschaftskammern eingeteilt werden.



Abbildung 8 Skizze der Landschaftskammern aus Landschaftsentwicklungskonzept 2020

Auf der Ebne existieren seit dem Mittelalter halboffene Landschaften, die stark mit dem Wald verzahnt sind (grün). Die feinstrukturierte Landschaft (schwarz) besteht aus Landwirtschaftsland an steileren Hängen, das nicht beackert werden kann sowie Gras- und Weideland mit einem hohen Anteil an einzelstehenden Bäumen und Hecken. Die offene Ackerlandschaft (gelb) sind relativ flache Hänge, die beackert und so landwirtschaftlich intensiv genutzt werden können. In diesen Flächen wachsen wenige Einzelbäume und Hecken. Der Talboden (blau) südlich von Freienwil ist eine offene Senke, die dank der Drainagen intensiv genutzt werden kann. Gehölze fehlen fast vollständig. Nördlich von Freienwil verengt sich der Talboden über die steileren Seitenhänge. Durch den Talboden schlängelt sich der Rickenbach, eingewachsen von einer Baumhecke.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Das Objekt Nr. 1011 „Lägerngbiet“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) tangiert das Gemeindegebiet von Freienwil nur geringfügig im Gebiet Geissberg/Kalberweid, welches auch im Lägerenschutzdekret enthalten ist. Die Umsetzung in die kommunale Nutzungsplanung ist entsprechend mit der Umsetzung des Lägerenschutzdekrets sichergestellt.

Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägerenschutzdekret)

Das Lägerngbiet ist ein Naturraum von überregionaler Bedeutung, welcher im Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägerenschutzdekret) vom 1. Februar 1971 als kantonaler Nutzungsplan umgesetzt wird (siehe Abbildung 9). Das Lägerngbiet weist vielfältige Funktionen auf, welche im Rahmen der Nutzungsplanung aufeinander abzustimmen sind (Nutzung, Schutz, Erholung).

In der Sperrzone sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten, verboten; ebenso Ablagerungen, Ausbeutungen und Abgrabungen aller Art. Sie wird im Kulturlandplan orientierend dargestellt.

In der Schutzzone (orange) sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen sowie der Futterproduktion dienen. Sie haben sich der Umgebung anzupassen und in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen. Störende Bauten sind in geeigneter Weise mit einheimischen Sträuchern und Bäume zu umpflanzen.

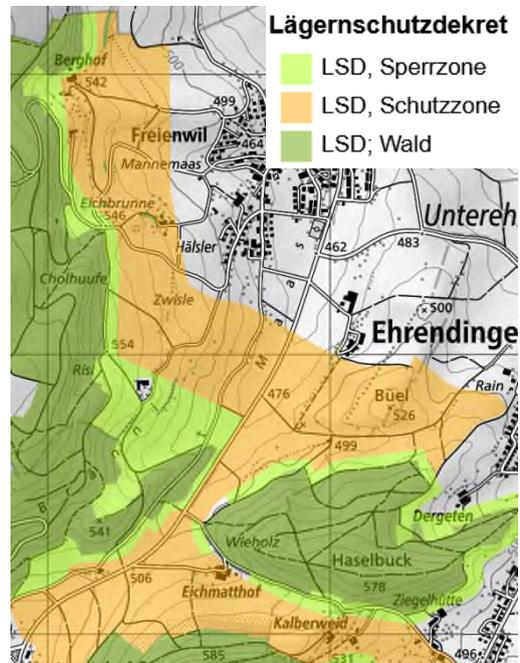


Abbildung 9 Lägerenschutzdekret (Quelle: AGIS)

Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan sind im rechtskräftigen Kulturlandplan als Landschaftsschutzzone umgesetzt und entsprechen der Schutzzone des Lägerngschutzdekrets. Das Vernetzungssystem Wildtiere verläuft ebenfalls in diesem Gebiet. Landschaften von kantonaler Bedeutung bezeichnen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen.

2.3.3 Kulturland

Das Land um das Siedlungsgebiet von Freienwil wird landwirtschaftlich intensiv genutzt, wobei dank der Ökologisierung der Landwirtschaft diverse extensiv genutzte Flächen vorliegen.

An den steileren Hängen auf der Westseite der Kantonsstrasse ist die Landschaft strukturiert von Hecken, Obstbäumen und Kleinstrukturen. Das Landwirtschaftsland zu Ehrendingen hin ist offen und weist nur wenige Strukturen auf. Am auffälligsten sind die einzelstehenden, alten Obstbäume inmitten der Äcker. Diverse Obstgärten binden Freienwil in die Landschaft ein. Auffallend sind zudem die vielen Linden in Freienwil, insbesondere an den Gemeindeübergängen.

Im Zedernhof ist eine rechtskräftige Spezialzone für die gewerbliche Pferdehaltung (Zone nach Art. 18 RPG) ausgeschieden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Fruchtfolgeflächen zu sichern und ist zu prüfen, ob Speziallandwirtschaftszonen für die bodenunabhängige Produktion sachgerecht sind. Weiter ist abzuklären, ob die Zonierung der Landwirtschaftsbetriebe auf die betrieblichen und planerischen Bedürfnisse abgestimmt ist. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe am Bauzonenrand und in schutzwürdigen Gebieten.

2.3.4 Freiräume

Das Dorf Freienwil liegt eingebettet zwischen den Hügeln in einem kleinen Bachtal. Die meisten Siedlungsränder sind durch diverse Gehölze, vor allem durch Obstgärten, in die Landschaft eingebunden. Am ausgeprägtesten ist dies auf der Nordseite des Dorfes.

Durch die Gärten in Einfamilienhausquartieren ist die Siedlung stark begrünt. In den Gärten wachsen auch exotische Pflanzen und vereinzelt problematische Neophyten, wie Kirschlorbeer und Bambus. Bei vielen ehemaligen Landwirtschaftsbauten wachsen noch die Wetterbäume, Linden und Nussbäume, die oft der Stolz der Bauern gewesen sind. Diese Bäume sind optisch und klimatisch wichtige Grünelemente im Baugebiet.

Die Freiräume im Siedlungsgebiet sind wichtiger Bestandteil der Siedlungsstruktur und prägen das Ortsbild von Freienwil mit. Das Herzstück der öffentlichen Räume von Freienwil bildet der Schulhausplatz. Ansonsten sind die öffentlichen Räume von Freienwil grossmehrheitlich identisch mit den Strassenräumen. Die Dorfstrasse mit dem Schulhausplatz und den beiden kleinen Platzsituationen um die Dorfbrunnen ist sorgfältig gestaltet und bietet Aufenthaltsqualität. Am westlichen Dorfrand liegt der Fussballplatz mit einigen schattenspendenden Schirmplatanen.

2.3.5 Gewässer

Durch die Gemeinde Freienwil fliessen verschiedene kleinere und grössere Bäche. Der Maasbach entspringt einer Quelle an der Gemeindegrenze und ist bis kurz vor der Siedlung eingedolt. Am Dorfeingang ist 2016 ein kurzes Teilstück des Maasbachs revitalisiert worden. Anschliessend fliesst der Maasbach eingedolt unter der Siedlung hindurch und fliesst dann an der Oberfläche als Rickenbach weiter.

Der Chrebsbach und der Dorfbach in der Dorfstrasse wurden beide grösstenteils eingedolt. Ab der Kantonsstrasse bis zum Rickenbach fliesst der Chrebsbach frei. Die Einmündung des Dorfbaches in den Maasbach hingegen ist eingedolt und liegt unter dem bebauten Siedlungsgebiet.

Durch die Eindolung verlieren die Bäche ihre natürliche Vernetzung und Selbstreinigungskraft. Zudem gehen damit ein wichtiger Lebensraum und ein zentrales Vernetzungselement für die Fauna und Flora verloren. Auch für den Menschen ist Wasser ein wichtiges Element für die Erholung. Deshalb ist es wichtig, die Bäche erlebbar zu machen. In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde einen Erlebnisraum Wasser am Rickenbach.

2.3.6 Grundwasserschutzzonen

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen (vgl. WHP unter Ziffer 2.1.4). Die entsprechenden Zonen sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans aufgeführt. Sie ersetzen die orientierenden Einträge für Quellen im rechtsgültigen Kulturlandplan. Zudem befindet sich ein kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung in der Gemeinde Freienwil. Die Gemeinde Freienwil bezieht ihr Trinkwasser aus 2 Quelfassungen (keine Grundwasserfassungen). Das Schutzzonenreglement für die Quelfwasserfassungen stammt vom 12.06.2015 und ist aktuell. Es besteht kein Handlungsbedarf.

2.3.7 Ökologie

Freienwil ist geprägt von einem regelmässigen Gelände und entsprechend einheitlichen Böden. Doch dort wo die Böden anders sind (trockener, respektive nasser) besteht ein beträchtliches ökologisches Aufwertungspotential.

Im Eichbrunne liegt eine der Naturjuwelen der Gemeinde Freienwil. In diesem kommunalen Naturschutzgebiet sind zwei Teiche angelegt worden, welche für die dort lebenden Geburtshelferkröten sehr wertvoll sind. Die Teiche sind umgeben von Sträuchern und Bäumen. Im grossen Teich wächst Schilf und deckt einen Teil der Wasseroberfläche ab. Neben dem kleinen, etwas höher gelegenen Teich befindet sich ein Steinhaufler, der den Tieren als Versteck und Unterschlupf dient.

2.3.8 Naturschutz im Wald / Waldränder

In Freienwil herrschen produktive Buchenwälder vor. Das Gros der Wälder ist aus früheren Generationen her noch sehr fichtenlastig. Doch über die neue Bewirtschaftung werden klimaresistente, seltene Gehölze gefördert. Mit diesem naturnahen Waldbau werden so Eichen und Elsbeeren im grossen Stil gefördert.

Im Waldbetriebsplan 2016 – 2030 (genehmigt im Jahr 2016) werden spezifische Schutzziele für den Wald in Freienwil formuliert. Am Steilhang in der Risi wachsen artenreiche Kalk-Buchenwälder (Freienwiler Frauenschuh-Standort). Im Risi sind spezielle Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes über eine Pflegevereinbarung geregelt. Ein weiterer spezieller Waldstandort ist die Altholzinsel im Holzgatter. Hier wird während 50 Jahren auf die Bewirtschaftung verzichtet zu Gunsten der Artenvielfalt, die sich dank dem aufkommenden Totholz vergrössert. Die Altholzinsel Holzgatter ist zudem ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Im bisherigen Kulturlandplan ist dieses als „besonderer Waldstandort“ umgesetzt. Die Ausdehnungen der Naturschutzzonen im Wald sowie die zugehörigen Bestimmungen in der BNO sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Ebenso sind für ökologisch wertvolle Waldränder in der BNO entsprechende Ziele und Massnahmen vorzusehen.

Der Waldrand im Gebiet Cholhuufe soll mit Folgeeingriffen weiter gepflegt werden. Im Chrüzlihau liegt eine kleine Senke, in der ein nasser Erlen-Eschenwald wächst. Beim Häuli, Buck und Hörndli ist der Wald von landwirtschaftlichen Waldlichtungen geprägt, die bereits seit dem Mittelalter bestehen.

2.4 Verkehr

Freienwil zeichnet sich trotz des ländlichen Charakters und der mässigen ÖV-Erschliessung (tagsüber nur Stundentakt, keine Verbindung nach Nussbaumen und Niederweningen) durch ein relativ urbanes Mobilitätsverhalten aus: Mit 540 Personenwagen pro 1'000 Einwohner liegt die Motorisierung im Bereich der deutlich besser mit dem ÖV erschlossenen Gemeinden Fislisbach und Ehrendingen.

Als Wohngemeinde mit eher wenig Arbeitsplätzen pendelt ein grosser Teil der Erwerbstätigen weg, wobei die Stadt Baden und der Grossraum Zürich die primären Ziele darstellen. Wenn die Siedlungsstruktur kompakt bleibt und somit das Wachstum im Sinne der Innenentwicklung stattfindet, ist auch künftig mit einem für diesen Raumtyp eher hohen ÖV- sowie Fuss- und Veloverkehrsanteil zu rechnen. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass die lokalen Versorgungseinrichtungen (Dorfladen inkl. Post, Restaurant, Schule) im Dorf erhalten bleiben.

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung der Gemeinde mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt praktisch ausschliesslich über die Kantonsstrasse K427 (Badener-/Lengnauerstrasse). Eine Ausnahme bilden die Quartiere östlich der Badenerstrasse, welche über die alte Ehrendingerstrasse direkt an die K428 (Verbindungsstrasse Freienwil-Ehrendingen) angeschlossen sind. Der Verkehr westlich der Badenerstrasse wird mehrheitlich auf der Dorfstrasse gesammelt. Diese dürfte im unteren Abschnitt zwischen Einmündung Hussenstrasse und Kantonsstrasse denn auch die am stärksten befahrene Gemeindestrasse sein. Diese Verkehrsbelastung kann bei entsprechender Gestaltung siedlungsverträglich bewältigt werden, wobei durch die geplante Verlegung des Dorfladens an die untere Dorfstrasse dort mit einer Verkehrszunahme gerechnet wird. In diesem Bereich sind daher Massnahmen notwendig, um den Verkehr siedlungsverträglich bewältigen zu können. Die Badenerstrasse wurde bei der letzten Verkehrszählung 2012 von 4'000 Fz/d (DTV) befahren, dies bei einem sehr tiefen Schwerverkehrsanteil von rund 2%. Aktuellere Zahlen sind nicht vorhanden, mutmasslich dürfte die Belastung immer noch unter 5'000 Fz/d liegen. Die Gemeindestrassen sind mit Tempo 30 signalisiert und durchgehend als Mischverkehrsflächen gestaltet.

2.4.2 Öffentlicher Verkehr

Freienwil ist mit der Buslinie 353 (Postauto) an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kann die einzige Haltestelle, Freienwil Dorf, einen grossen Teil des Gemeindegebietes mit der öV-Güteklasse D erschliessen. Die Fussdistanzen zur Haltestelle sind allerdings für die am Hang gelegenen westlichen Siedlungsgebiete beträchtlich. Eine bessere räumliche Verfügbarkeit durch zusätzliche Haltestellen ist bei der gegebenen Siedlungsstruktur jedoch kaum realistisch.

Die Linie 353 (Tegerfelden-Endingen-Freienwil-Baden) verkehrt tagsüber nur im Stundentakt. Für den Einkaufs- und Freizeitverkehr ist dieses Angebot wenig attraktiv. Ein Ausbau zum durchgehenden Halbstundentakt müsste angesichts der Bedeutung des Regionalzentrums für Einkauf, Freizeit und Arbeiten sicher nach Baden führen. Es wäre aber zu prüfen, ob gleichzeitig das Potential von Nussbaumen (v.a. für den Einkauf) abgeholt werden kann. Während der Hauptverkehrszeiten wird das Angebot Richtung Baden aufgrund der beträchtlichen ÖV-Pendlernachfrage bereits heute viermal stündlich betrieben, was ein gutes Angebot darstellt.

Die Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr könnten aber insgesamt einiges besser sein. Eine höhere Frequenz sowie Verbindungen nach Nussbaumen bzw. Niederwenigen sind ein grosses Bedürfnis und würden das Dorf gerade für junge Familien einiges attraktiver machen. Eine Verdichtung zum durchgehenden Halbstundentakt tagsüber sowie an Wochenenden (inkl. Abendangebot) wäre, auch angesichts der vergleichsweise hohen ÖV-Affinität der Bevölkerung, wünschenswert.

2.4.3 Fuss- und Radverkehr

Durch das Gemeindegebiet von Freienwil führen mehrere Wanderwege von kantonaler Bedeutung. Die Erhaltung der Wanderwege ist eine kantonale Aufgabe. Bei einer Aufhebung oder einem Unterbruch hat der Verursacher für Ersatz zu sorgen. Das kantonale Wanderwegnetz wird in den Bauzonen- und Kulturlandplänen orientierend dargestellt.

Die kantonalen Radroutenverbindungen Obersiggenthal – Freienwil und Ehrendingen – Lengnau verlaufen durch die Gemeinde Freienwil. Die kantonalen Radrouten sind in den Bauzonen- und Kulturlandplänen orientierend dargestellt.

Fusswege im Allgemeinen sind durch die Gemeinde zu planen, anzulegen und zu unterhalten. Ihnen kommt eine entscheidende Erschliessungsfunktion verschiedenster Nutzungsgebiete zu. Gemäss REL bestehen noch Lücken im Wegnetz, einige im Rahmen einer Schwachstellenanalyse aufgedeckte Defizite sind bisher nicht saniert. Innerhalb des Siedlungsgebietes gibt es an einigen Kreuzungen unklare und potenziell unsichere Situationen (ungenügende Sichtweiten, fehlende Verlässlichkeit Vortrittsregime). Im Vergleich zu anderen Gemeinden sind die Schulwege in Freienwil jedoch mit wenigen Ausnahmen unproblematisch und für die Schüler gut zu bewältigen.

3 Grundsätze und Handlungsanweisungen zur räumlichen Entwicklung

3.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Die strategische Zielvorgabe zur räumlichen Entwicklung bildet das räumliche Entwicklungsleitbild (REL), welches vom Gemeinderat am 21. September 2020 beschlossen wurde. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden diese Zielvorgaben berücksichtigt. Zusammenfassend werden im Räumlichen Entwicklungsleitbild die folgenden Ziele und Handlungsfelder zur räumlichen Entwicklung von Freienwil festgehalten:

- **Wachstum qualitativ und nicht quantitativ:** In den letzten Jahren zogen viele Familien ins Dorf. Das könnte sich aufgrund der geringen Bauzonenreserven in den nächsten Jahrzehnten ändern; es ist mit einer Dämpfung des Einwohnerwachstums zu rechnen. Damit sich die Bevölkerung ausgewogen entwickelt, sollten zuziehende Familien weiterhin Platz finden.
- **Ländlichen Charakter erhalten / Baukultur leben:** Die Eigenart von Freienwil als Gemeinde mit ländlich-bäuerlichen Wurzeln soll ablesbar bleiben. Dem ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbild wird als wichtiger Identitätsträger Sorge getragen.
- **Dorfentwicklung über gezielte Areal- und Quartierentwicklung:** Generelle Aufzonungen sind nicht zweckmässig und führen zu Problemen bei der Siedlungsqualität. Stattdessen sollen gezielt einzelne Areale und Quartiere mit hohem Entwicklungspotenzial in Bahnen gelenkt werden, die der Siedlungsqualität dienen. Die Gemeinde soll die Privaten dabei nach Möglichkeiten unterstützen und eine aktive und steuernde Rolle einnehmen.
- **Orte der Begegnung und attraktive öffentliche Räume:** Für das Dorfleben nehmen die öffentlichen Räume als Orte der spontanen Begegnung, zum Spiel oder zum Verweilen eine zentrale Rolle ein. Die Dorfstrasse mit Schulhausplatz ist als Begegnungsraum das Rückgrat des Dorfes.
- **Auf demografische Entwicklung reagieren:** Für eine weiterhin ausgewogene Bevölkerungsstruktur trotz künftig tieferer Bautätigkeit soll die Attraktivität von Freienwil sowohl für Senioren als auch für Familien gefördert werden, mit dem Ziel einer möglichst guten Durchmischung der Bevölkerung.
- **Nachhaltige Mobilität fördern:** Eine gut funktionierende Verkehrsanbindung über die verschiedenen Verkehrsträger ist ein wichtiges Standortkriterium. Ein attraktiver ÖV ist ein Grundbedürfnis der Bevölkerung, dessen Bedeutung zugunsten einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung zunehmen wird.
- **Landschaft gesamtheitlich weiterdenken:** Das Siedlungsgebiet von Freienwil liegt idyllisch in einer offenen Landschaft. Den Landschaftsraum gilt es integral als Natur-, Produktions- und Erholungsraum weiterzuentwickeln. Neben seiner Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion soll dessen Vielfalt und sein Wert für die Natur und die Naherholung gesteigert werden.

Nachfolgend wird auf die im REL vorgeschlagenen Massnahmen / Planungsinstrumente eingegangen:

- **Räumliches Entwicklungsleitbild (REL):** Verweis auf REL in BNO-Vorschriften
- **Revision Nutzungsplanung:** Überprüfung und Diskussion der Zielsetzungen aus REL in Planungskommission; Formulierung zielführender BNO-Vorschriften und Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan
- **Aktualisierung / Ersatz Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone:** Aufhebung; Umsetzung in Ergänzungsplan Ortskern
- **Landschaftsentwicklungskonzept:** Vgl. nachfolgende Ziffer
- **Konzept Aufwertung Siedlungsränder:** Umsetzung in BNO-Vorschriften zu Siedlungsränder
- **Aktualisierung Bauinventar und geeignete Unterschutzstellung Bauinventarobjekte in Revision Nutzungsplanung:** Vgl. Ziffer 4.1.3.

- **Gestaltungsplan Mitte, Entwicklung Grundstück der Gemeinde:** Gestaltungsplan Mitte ist rechtskräftig, Umsetzung ausserhalb Nutzungsplanungsrevision
- **Gebietsentwicklung Vogtwiese / Projekt Alterswohnen (Vogtwiese):** Vgl. Handlungsprogramm Innenentwicklung in Ziffer 3.3.
- **Gebietsentwicklung Roosweg:** Vgl. Handlungsprogramm Innenentwicklung in Ziffer 3.3.
- **Gebietsentwicklung Bergstrasse:** Vgl. Handlungsprogramm Innenentwicklung in Ziffer 3.3.
- **Gebietsentwicklung Dorfeingang Süd:** Vgl. Handlungsprogramm Innenentwicklung in Ziffer 3.3.
- **Konzept für Spielplätze und Aufenthaltsorte für Jugendliche:** Vgl. Ziffer 4.2.6 (Demographie).
- **Projekt „Weg ums Dorf“:** Vgl. LEK (in Umsetzung)
- **Anreizsysteme Wohnungswechsel prüfen:** Vgl. Ziffer 4.2.4 (Demographie).
- **Bereinigung Spielplatzkonzept:** Vgl. Ziffer 4.2.4 (Demographie).
- **Aktive Mitwirkung der Gemeinde bei Fahrplanverfahren (öV):** Sache des Gemeinderats, unabhängig von Nutzungsplanungsrevision
- **Parkplatzkonzept:** Umgesetzt in Parkierungsreglement vom 28.11.2019; Ergänzung durch zentrale Parkierung geplant.
- **Schulwegsicherheit überprüfen / optimieren:** Sache des Gemeinderats, unabhängig von Nutzungsplanungsrevision, u. a. im Rahmen Aktionsplan für eine kinderfreundliche Gemeinde (UNICEF-Label)
- **Landschafts- und Naturinventar aktualisieren:** Im Rahmen Landschaftsentwicklungskonzept, vgl. nachfolgende Ziffer.

3.2 Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)

Die Massnahmen des LEK gliedern sich in Erholung und Landschaft. Das Kapitel Erholung listet Massnahmen auf, die primär der Bevölkerung zu Gute kommen. Im Kapitel Landschaft werden die Massnahmen aufgezeigt, die die Biodiversität und Vernetzung optimieren, aber auch das Landschaftsbild attraktiver machen werden. Die Landschaft wird immer mehr beansprucht. Mountainbiker, Jogger und Spaziergänger nutzen die Landschaft, um sich zu erholen. Die Landwirtschaft braucht die Landschaft, um Nahrungsmittel für die Bevölkerung zu produzieren. Hier gilt es die sich widersprechenden Ansprüche zu kanalisieren. Zudem ist es wichtig bestehende Naturwerte zu erhalten, zu ergänzen und zu vernetzen.

So leiten sich aus dem LEK folgende Empfehlungen ab, was im Kulturlandplan als Schutzelemente aufgenommen, respektive weggelassen werden soll:

- Besondere Waldstandorte

Beide Standorte, Risi wie auch Holzgatter, sollen beibehalten werden.

- Landschaftsschutzzone

Diese kann in der heutigen Dimension erhalten, eventuell zum Dorfrand hin vergrössert werden.

- Hochstamm-Obstgarten

Die Obstgärten und Obstbaumreihen dem Siedlungsrand entlang sollen in der effektiven Dimension erhalten werden, nicht aber die frei angelegten Obstgärten in der freien Landschaft.

- Hecke, Feldgehölz, Ufergehölz

Die geschützten und heute noch vorhandenen Hecken sollen geschützt bleiben. Ergänzend soll die neue Hecke, die landschaftlich und ökologisch in dieses Gesamtsystem passt, zwischen Zwisle und Hohrai auch geschützt werden, nicht aber die Hecken entlang dem Weg in der Hofnähe Hohrai. Neu soll zudem das Gehölz des ausgedolten Abschnitts am Maasbach geschützt werden.

- Einzelbäume und (neu) Baumreihen

3.3 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Obige Ziele und Handlungsfelder wurden in einem Zielbild für das Jahr 2040 räumlich konkretisiert (vgl. Abbildung 10 und REL im Anhang). Das Handlungsprogramm Innenentwicklung enthält eine örtlich konkrete Darlegung der identifizierten Innenentwicklungsmassnahmen, inklusive Quantifizierung und Priorisierung. Insbesondere sind die Gebiete mit Gesamtkonzept G1 bis G4 (schraffiert) für die Entwicklung der Gemeinde von besonderer Bedeutung. Es wird eine abgestimmte, besonders gute ortsbauliche, architektonische und freiräumliche Entwicklung dieser Gebiete angestrebt. Das Gebiet mit Gesamtkonzept G5 (Bücklihof) dient nicht der Innenentwicklung, sondern einem Pferdezentrum.

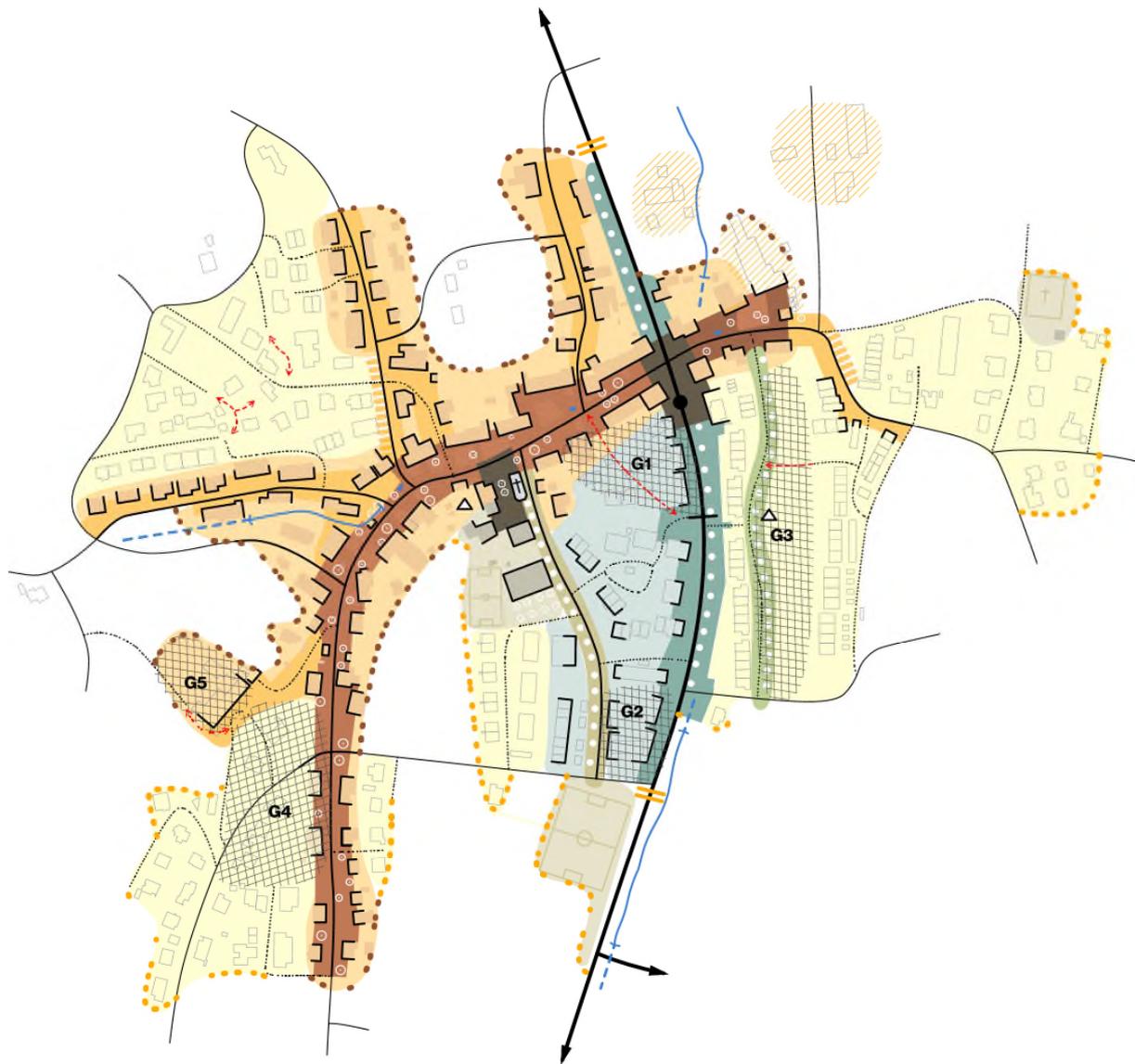
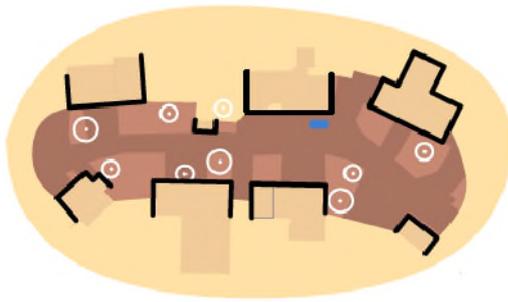


Abbildung 10 Zielbild 2040 Gemeinde Freienwil (Quelle: REL vom 09.11.2020)

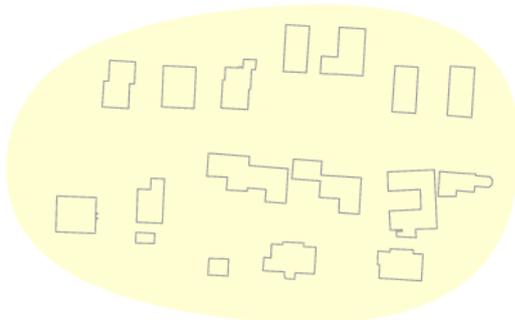
1. Entwicklung Dorfzonen



Der Ortskern von Freienwil hat bäuerlichen Ursprung und ist gemäss ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Ortsbildprägende Gebäude und Freiräume sollen erhalten bleiben. Eine bauliche Weiterentwicklung soll dennoch möglich sein. Untypische Bauten und Gebäudeteile können ersetzt werden. Bauliche Veränderungen und die Umgebungsgestaltung sind mit hoher Qualität auszuführen. Dies gilt entlang der ganzen Dorfstrasse, aber in besonderem Mass für den zentralen Bereich von der Badenerstrasse bis zur Bergstrasse. Für das Gebiet liegt als Grundlage der baulichen Entwicklung ein Gestaltungsplan oder Masterplan zugrunde.

Massnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Unterteilung der Dorfzone in Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2 (vgl. Ziffer 4.2.1) - Erstellung Ergänzungsplan Ortskern mit Baulinien und geschützten Mauern und Vorgärten - Umsetzung Bauinventar - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission
Umsetzung	- Mit Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 20 Einwohner (Annahme: Neue Wohneinheiten gemäss Baulinien / zusätzliche Dachgeschosse bei künftigen Umbauten)

2. Entwicklung Wohnquartiere / Umnutzungen



Wie im REL beschrieben sind keine generellen Aufzonnungen erwünscht. Nichtsdestotrotz sollen in den Wohnquartieren Verdichtungsanreize für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und Ortsbauliche Grundprinzipien verankert werden (Grünanteil, Stellung, Regelungen zu Einfriedungen).

Durch die Förderung zusätzlicher Wohneinheiten wird der Generationenwechsel gefördert.

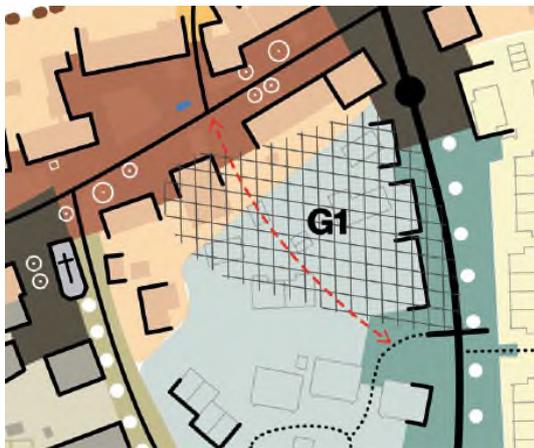
Massnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen - Ausnahme der Dachgeschosse für Berechnung Ausnutzungsziffer - Festlegung Grünflächenziffer - Aufhebung der bisherigen Unterteilung in der Wohnzone W2 (neu auch für EFH höhere AZ möglich)
Umsetzung	- Mit zur Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 20 Einwohner (Annahme: Diverse Einliegerwohnungen / zusätzliche Dachgeschosse bei künftigen Umbauten)

3. Baulandmobilisierung

Gemäss REL sind noch 1.0 ha Wohnzonen nicht überbaut, was 7.1% der Zonenfläche entspricht. Die Gemeinde ist entsprechend sehr daran interessiert, dass die verbleibenden Bauzonenreserven zweckmässig überbaut werden und insbesondere der Bestand optimal genutzt werden kann. Zentral dafür ist eine aktive Kommunikation mit bauwilligen Grundeigentümern.

Massnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen (bspw. in den Gebieten Bergstrasse, Vogtwiese, Roosweg) - Artikel zu zweckmässiger Baulandausnutzung - Aktive Bodenpolitik im Rahmen Gestaltungsplan Mitte (gemeindeeigenes Grundstück) - Gründung gemeinnützige Dorf AG zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen, Gewerberäumen und Infrastrukturen für Freienwil
Umsetzung	- Parallel zur Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig), Umsetzung erfolgt in Zusammenhang mit den weiteren Innenentwicklungsmassnahmen
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- Keine (Kapazität wird bei weiteren Innenentwicklungsmassnahmen aufgezeigt)

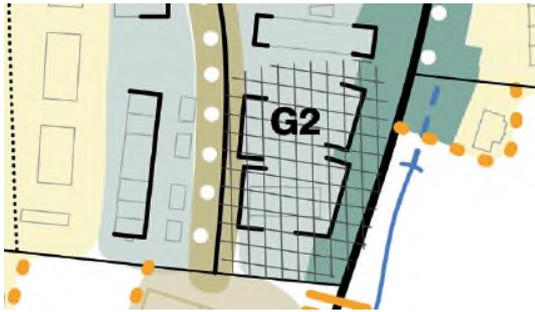
4. Gebiet mit Gesamtkonzept G1 - Vogtwiese



Das Gebiet bietet grosse Reserven für die Innenentwicklung. Die Vogtwiese liegt an bester Lage unmittelbar bei der Bushaltestelle und ist deutlich unternutzt. Die bevorzugte Nutzung für das Areal ist Alters- oder Generationenwohnraum. Zudem soll die Errichtung einer zentralen Parkieranlage für den Ortskern angestrebt werden. Diese soll direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden. Eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal verknüpft die Parkierung optimal mit der Dorfstrasse und dem Weierdörfli und verlängert den vorgesehenen Weg vom Roosquartier durchs Kämpf-Areal zu einer zweiten Fusswegachse durch das Dorf. Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freispielen.

Massnahme	<ul style="list-style-type: none"> - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Umzonung zu Dorfzone 2 Entwicklung D2 mit erhöhten Qualitätsvorgaben (u.a. Strassenraum) - Gebietsentwicklung Vogtwiese - Vorschriften zu Strassenraumgestaltung Badenerstrasse - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission
Umsetzung	- Mit Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 60 Einwohner (Annahme: 30 kleinere Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern mit einer Belegung von 2 Personen)

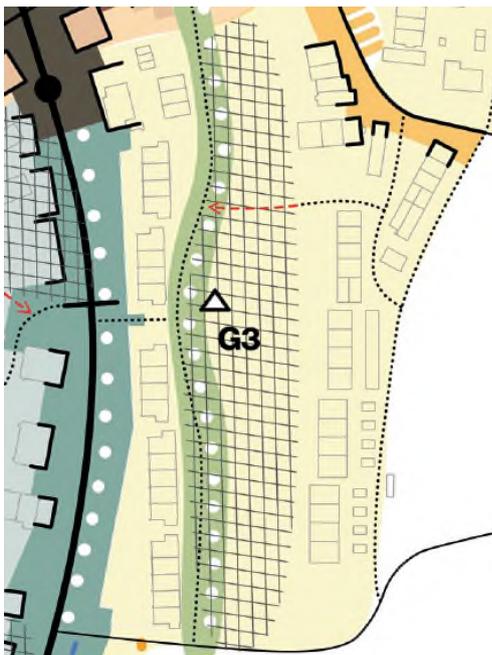
5. Gebiet mit Gesamtkonzept G2 – Dorfeingang Süd



Das Gebiet ist deutlich unternutzt und bietet Potential zur Innenentwicklung. Die Überbauung soll so gestaltet werden, dass ein attraktiver Ortseingang entsteht. Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freispielen.

Massnahme	- Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Vorschriften zu Strassenraumgestaltung Badenerstrasse - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission
Umsetzung	- Nach Revision der Nutzungsplanung (mittel- bis langfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 30 Einwohner (Annahme: 12 Wohnungen mit einer Belegung von 2.5 Personen)

6. Gebiet mit Gesamtkonzept G3 – Roosweg



Das Gebiet bietet bereits mit den heutigen Möglichkeiten in der Nutzungsplanung ein grösseres Potential zur Innenentwicklung. Es ist demnach in den nächsten Jahren mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen. Mit einem Gesamtkonzept soll der Nutzungsdruck von den Einzelparzellen genommen und siedlungsverträglich auf ein grösseres Gebiet umgelegt werden. Die Eigenheiten des heutigen Quartiers (Einzelbauten, starke Durchgrünung) sollen dabei erhalten bleiben. Die Neubauten sollen sich sorgfältig in den Hang einfügen. Der Roosweg soll verkehrsberuhigt werden und in diesem Zusammenhang soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

Die Fusswegpassage durch das Kämpf-Areal soll auf der anderen Seite des Rooswegs eine Verlängerung zum Roos-Quartier hinauf finden und somit eine zweite Fussverbindung durch das Dorf ermöglichen.

Massnahme	- Grundeigentümergegespräche / Informationsveranstaltung um Ziele der Grundeigentümer zu klären und Ziele der Gemeinde einzubringen - Masterplan Roosweg Ost - Wohnzone Roosweg Ost WR - Vorschriften zu Strassenraumgestaltung Roosweg - Verankerung Fachgutachten für Überbauungen über 1'000 m ² Fläche, Artikel zu zweckmässiger Baulandausnutzung, keine Terrassenhäuser - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission
Umsetzung	- Planung mit Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig), Umsetzung nachträglich (mittel- bis langfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 40 Einwohner (Annahme: im Endausbau rund 30 Wohnungen (gegenüber heute rund 10 EFH))

7. Gebiet mit Gesamtkonzept G4 – Bergstrasse



Das Gebiet Bergstrasse bietet grössere innere Nutzungsreserven. Das Areal soll so bebaut werden, dass der bäuerliche Strassenraum in Richtung Ortsrand weitergeführt wird. Die Gebäude sollen sich dementsprechend auf den Strassenraum ausrichten. Allfällige Bauten in zweiter Bautiefe sollen sich gegenüber der strassenbegleitenden Gebäude unterordnen, so dass die Aussichtslage der oberhalb gelegenen Wohnhäuser erhalten bleiben kann.

Massnahme	- Umzonung der ersten Bautiefe zu Dorfzone 2 Entwicklung D2 mit erhöhten Qualitätsvorgaben (u.a. Strassenraum) und höherer Dichte - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission
Umsetzung	- Mit und nach Revision der Nutzungsplanung (kurz-, mittel- bis langfristig)
Zuständigkeit	- Gemeinderat
Kapazität	- 35 Einwohner (Annahme: Diverse kleine Mehrfamilienhäuser mit rund 15 Wohnungen mit einer Belegung von 2.5 Personen)

4 Schwerpunktt Themen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Themen der Nutzungsplanungsrevision dargelegt sowie die relevanten Interessen bewertet und abgewogen.

4.1 Schutz Ortsbild und Kulturgüter

4.1.1 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Freienwil ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von 1975 als regional bedeutend eingestuft. Darin ist festgehalten, dass Freienwil durch seine aussergewöhnliche Stellung quer zum Tal und die noch grösstenteils unverbaute, landwirtschaftlich genutzte Umgebung gewisse Lagequalitäten aufweist. Besondere räumliche Qualitäten bestehen durch die Bildung eines ausgeprägten bäuerlichen Strassenraumes mit meist traufständigen Bauten, intakten Gärten und Werkplätzen zwischen den Bauten und Strassen, sowie durch originelle Hofdefinition mit Kirche und Schulhaus. Weiter bestehen gewisse architekturhistorische Qualitäten als in der Struktur gut erhaltenes Bauerndorf, trotz diversen baulichen Veränderungen der Bausubstanz im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen (Umnutzung zu reinen Wohnzwecken).

Das Gebiet „Dorf“ (1) sowie die Baugruppe „Östlicher Dorfteil“ (0.1) sind mit Erhaltungsziel A beschrieben. Dies bedeutet, dass die Substanz erhalten bleiben soll, und keine Neubauten zu errichten sind. Die Umgebungsrichtung I und die Umgebungszone III sollen ihre Beschaffenheit als Freifläche erhalten (inklusive für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten). Die Umgebungszone II und IV sollen ihre Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, erhalten.

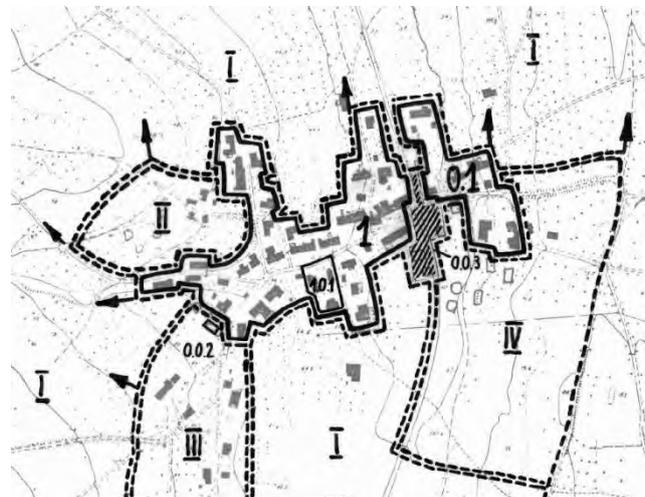


Abbildung 11 Kartenausschnitt ISOS 1975 von Freienwil

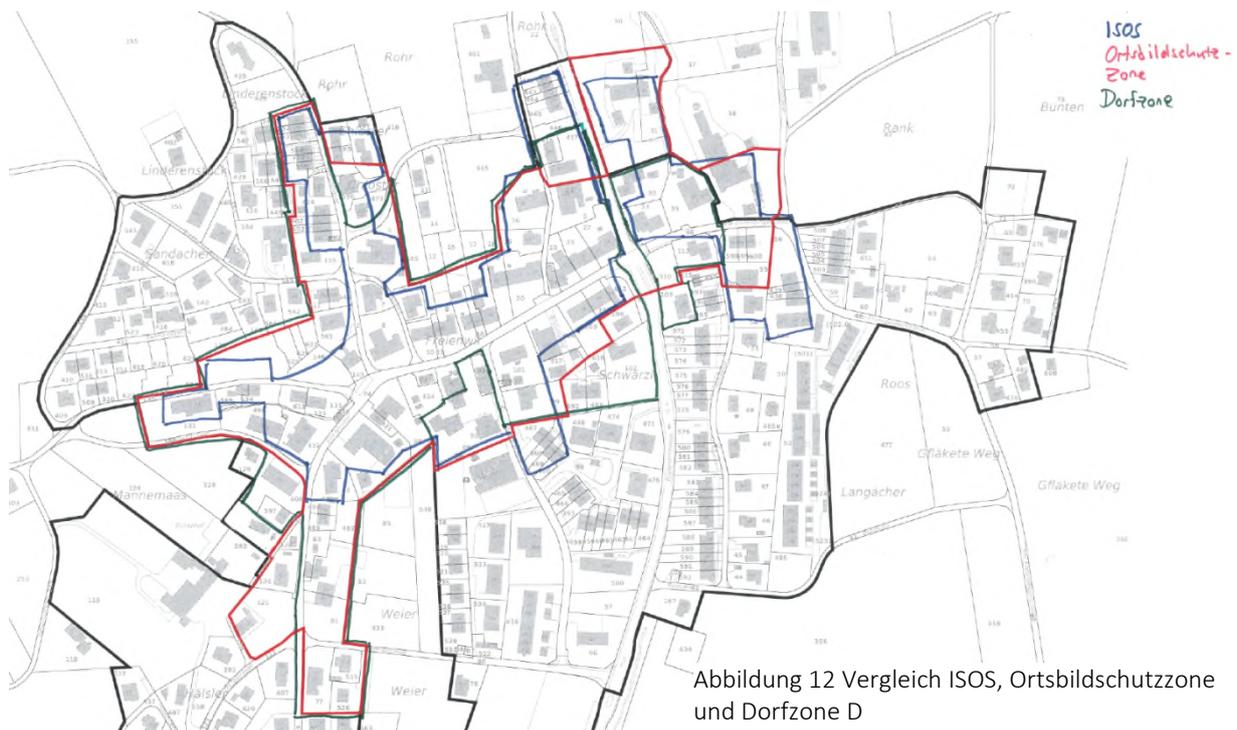


Abbildung 12 Vergleich ISOS, Ortsbildschutzzone und Dorfzone D

Abbildung 12 zeigt die Gebiete des ISOS (blau) im Vergleich mit den Perimetern der rechtskräftigen Dorfzone D (grün) und der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone (rot). Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung und daher in der Nutzungsplanung entsprechend umzusetzen bzw. zu berücksichtigen.

Die Interessen des ISOS sind räumlich unterteilt und umfassen den Strukturerehalt, den Erhalt der Beschaffenheit und der Eigenschaften. Das Ortsbild von regionaler Bedeutung ist demnach zu erhalten. Gleichzeitig soll die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität hochwertig erfolgen. Das bedeutet, dass bauliche Intensivierung und Nutzungsintensivierung, attraktive Freiräume und eine gute Baukultur in einem ausgewogenen Verhältnis stehen müssen. In diesem Sinne sind differenziert Gebiete für die Weiterentwicklung festzulegen. Demgegenüber ist, wo angezeigt, jedoch auch die Bewahrung von identitätsstiftenden, geschichtlich wertvollen städtebaulichen Mustern und Strukturen eine zentrale Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen.

Der Aargau war bei der Erstellung des ISOS ein Pilotkanton, weshalb die Gemeinde Freienwil 1975 besonders früh klassiert wurde. Nur ein Jahr zuvor wurde 1974 die erste Zonenplanung der Gemeinde verabschiedet (vgl. Abbildung 13).

Die beiden Planungswerke standen nicht miteinander in Zusammenhang. Die Klassierung des ISOS erfolgte auf der Basis einer älteren Karte, die noch vor der Melioration 1960 entstand; nur der Kantonsstrassenanschluss in Richtung Hertenstein / Ennetbaden wurde nachgetragen, nicht aber die Abzweigung davon in Richtung Ehrendingen. Auf dem verwendeten Plan wurden wenige Gebäude manuell nachgetragen, aber grossenteils recht grob und teilweise falsch.

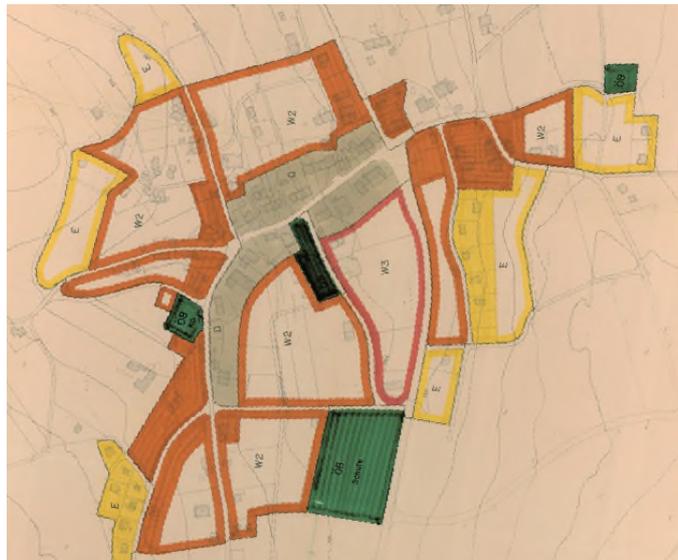


Abbildung 13 Zonenplan Freienwil 1974 (Quelle: Gemeindegarchiv)

Ein Jahr zuvor war ein Grossteil des umliegenden Landes zur Überbauung ausgeschieden worden. Der grösste Teil des Baugebiets gehörte zum sogenannten «Baugebiet zweiter Etappe», wartete also noch auf die Erschliessung. Insbesondere waren die unverbauten Gebiete, die im Norden und Süden an den Dorfkern anschlossen, sowie weiter südlich ein breites Band über die ganze Dorfbreite zur Überbauung vorgesehen. Direkt an der Hauptstrasse hatte die Gemeinde ein grosses Areal erworben, um darauf den künftigen zentralen Schulstandort für die vorgesehene 2500-Einwohner-Gemeinde zu sichern.

Glücklicherweise entwickelte sich die Bebauung aufgrund der Etappierung und der damit verbundenen hohen Anforderungen nur zögerlich, denn einerseits musste bei Baugebiet zweiter Etappe die Erschliessung inkl. der Finanzierung vor einer Überbauung sichergestellt sein, andererseits bremste die Ölkriese die zuvor rege Bautätigkeit. Ein erster Überbauungsplan nördlich des Dorfkerns scheiterte Ende der 1970er Jahre. Erst die Überbauungspläne Friedhof (im Osten) sowie Schulstrasse (südlich des Schulhauses bis zur Kantonsstrasse) hatten in den 1980er Jahren Erfolg. So wurde an der Schulstrasse bis 1985 ein Teil des südlich an den Dorfkern angrenzenden Agrargebiets überbaut. Damit entstand ein zentrales Neubauquartier, das den Schwerpunkt des Dorfes bei Kapelle und Schulhaus gegen Süden verstärkte.

Entscheidende Weichen wurden bei der ersten umfassenden Zonenplanrevision 1990, die auch heute noch den Kern der Freienwiler Zonenordnung bildet, gestellt. Ganz im Sinne des ISOS wurde die Dorfzone D gegen Norden, Westen und Osten vergrössert, in der Absicht, «der Vergangenheit eine Zukunft zu geben» und den Dorfkern zu beleben und zu verdichten. Ergänzend und zur Absicherung der baulichen Substanz wurde ein detaillierter Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone geschaf-

fen. Im Gegenzug wurden grosse Teile der Bauzonen zweiter Etappe ausgezont, und zwar bemerkenswerterweise genau jene noch unbebauten Gebiete, die im ISOS als Umgebungszone I mit Erhaltungsziel a festgelegt worden waren. Damit stellte man sicher, dass der Dorfkern nördlich und südlich der Dorfstrasse frei blieb. Die Lesbarkeit des Dorfes ist durch diese Auszonung erhalten geblieben und bildet heute – neben dem weitgehend intakten Ortskern – die zweite Besonderheit von Freienwil, wie es im ISOS erkannt wurde. Die früher als Erschliessungsstrasse im eingezonten Gebiet angelegte Bergstrasse verläuft seither ausserhalb der Bauzone und bildet den Abschluss des Siedlungsgebiets im Süden – mit Ausnahme eines Einzelgebäudes aus den frühen 1960er Jahren auf der südlichen Strassen- seite. Die übrigen Zonenflächen in diesem Bereich gehen auf den einst vorgesehenen Schulstandort zurück: an die Kantonsstrasse grenzt der Sportplatz, und das westlich anschliessende Gebiet wurde 1990 zur Gewerbezone, die bis heute unüberbaut blieb.

Die nun anstehende dritte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung von Freienwil führt diese konsequente Ausrichtung am ISOS weiter. Dabei sind vier Punkte hervorzuheben.

1. Bis anhin standen die Gebäude in der Ortsbildschutzzone – abgesehen vom Schulhaus und der Kapelle – nicht unter Substanz-, sondern nur unter Volumenschutz. Das 1997 erstellte Kurzinventar der schützenswerten Gebäude führte bisher noch nicht zu eigentümerverbindlichen Unterschutzstellungen. Im Inventar waren fünf private Wohnhäuser aufgeführt. Die Nichtunterschutzstellung führte dazu, dass seither zwei der fünf Häuser abgebrochen und ersetzt wurden. Mit der laufenden BNO-Revision soll nun das aktualisierte Bauinventar von 2020 grundsätzlich zur Unterschutzstellung der betreffenden Gebäude führen.
2. Der Kernbereich Dorfzone D neu als «Dorfzone 1 Erhalt D1» ausgeschieden. In diesem Gebiet soll grundsätzlich der Erhalt der Gebäude Priorität haben und ein Ersatzbau nur unter genau definierten Bedingungen möglich sein.
3. Drittens wurde die bisherige Dorfzone D gegen Süden erweitert und umfasst nun auch den Bereich der Umgebungszone III im Südwesten des Dorfes. Diese Erweiterung der Dorfstrasse mit sporadischer Bebauung aus dem frühen 20. Jahrhundert war seit 1974 eine Wohnzone W2. In den letzten zwanzig Jahren entstanden in diesem Gebiet verschiedene Ein- und wenige Mehrfamilienhäuser, die mit der Dorfstrasse kaum mehr in Beziehung stehen und von der Strasse abgewandt sind. Mit der Zuteilung zur «Dorfzone 2 Entwicklung D2» soll sich dieses Gebiet allmählich an das Erscheinungsbild der übrigen Dorfstrasse angleichen. Neu entstehende Gebäude sollen künftig gegen die Strasse ausgerichtet sein und der Übergangsbereich soll auch hier halböffentlichen Charakter annehmen.

Die Umzonung von einer Wohnzone W2 zur Dorfzone 2 Entwicklung D2 ist der grösste Eingriff in der aktuellen Zonenplanrevision. Bereits heute umfasst die Dorfzone D flächenmässig 32 Prozent aller Wohnzonen. Durch den Miteinbezug der südlichen Dorfstrasse umfassen die Dorfzonen neu sogar 44 Prozent aller Wohnzonen. Diese Umzonung erlaubt höhere Dichten als bisher, allerdings nur bei guter Einordnung in den Gesamtkontext, die durch Fachleute begleitet wird. Dadurch soll die räumlich hohe Qualität der Dorfstrasse auf der ganzen Länge zur Geltung kommen.

4. Als weiteren wesentlichen Punkt korrigiert der BNO-Entwurf einen anderen Schwachpunkt der früheren Nutzungsordnung im Sinne des ISOS: Die Gewerbezone soll aus dem Gebiet südlich der Bergstrasse nach Südosten an die Kantonsstrasse hinter den Sportplatz verschoben werden. Während der Revisionsarbeiten zeichnete sich überraschend ab, dass das Gewerbeland nach dreissig Jahren ohne Nachfrage bald bebaut werden soll. Unter diesem Eindruck wurde offensichtlich, dass die Gewerbezone aus heutigem Empfinden an einem sensiblen Ort liegt. Mit einem Gewerbebau würde die Bebauung in einem empfindlichen Bereich auf die agrarische Umgebung übergreifen. Daher wurde während der BNO-Revision nach Wegen gesucht, dieses Szenario zu verhindern und die Aussicht von der Bergstrasse in die Tiefe des Landschaftsraums gegen den Hertenstein zu erhalten.

Nach der Evaluation aller anderen denkbaren Standorte schälte sich heraus, dass die landschaftschonendste und ISOS-Ziel-konformste Variante eine Verschiebung der Gewerbezone an die Kan-

tonsstrasse darstellt. Hinter dem Fanggitter des Sportplatzes, im Schatten der Hecke entlang der Kantonsstrasse, neben der geplanten Mobilfunkantenne würde die Gewerbezone an einem passenden Standort zu liegen kommen: wenig exponiert und abseits der Wohn- und Erholungsgebiete des Dorfes. Die Einsicht aus Richtung Süden und Westen kann durch einen Grüngürtel vermindert werden, der Bestandteil eines Bebauungskonzeptes werden soll. Dadurch wird die Situation im Sinne des ISOS-Ziels «Beschaffenheit als Freifläche erhalten» verbessert. Es gilt dabei zu beachten, dass die Gewerbezone bereits seit 30 Jahren rechtskräftig eingezont ist.

Durch diese vier Massnahmen unterstützt die anstehende BNO-Revision die Ziele des ISOS und ergänzt die bereits 1990 ergriffenen erfolgreichen Planungsansätze zur Beibehaltung und Verstärkung der ortsbild- und landschaftsbezogenen Werte von Freienwil.

Bei der Umsetzung der Zielsetzungen des ISOS gilt es, dessen Erstellungsdatum zu berücksichtigen und mit der aktuellen Situation zu vergleichen. Wie aufgrund der obenstehenden Herleitung ersichtlich ist, haben sich Ortsbild und Zonenplan von Freienwil in den letzten 50 Jahren teilweise deutlich verändert.

Während die Gebiete 1 und 0.1 des ISOS auch heute noch mehrheitlich klar erkennbar sind, wird ersichtlich, dass sich die Bebauungssituation in den letzten 50 Jahren insbesondere ausserhalb der Kernbereiche des ISOS stark verändert hat. Früher zusammenhängend unbebaute Gebiete wurden überbaut, als schützenswert eingestufte Bauten wurden ersetzt. Entsprechend sind auch die Zielvorgaben des ISOS einzuordnen.

- Das ISOS wird in der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wie folgt umgesetzt: Die Teilgebiete 0.1 und 1 sind die Kerngebiete des ISOS. Sie werden deshalb in der Nutzungsplanung als Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2 mit erhöhten Gestaltungs- bzw. Entwicklungsanforderungen zoniert. In der Dorfzone 1 Erhalt D1 ist die im ISOS beschriebene schützenswerte Gebäudesubstanz und -struktur weiterhin zu erhalten. In der Dorfzone 2 Entwicklung D2 ist die im ISOS beschriebene Struktur grösstenteils erhalten, jedoch wurden viele im ISOS aufgeführte Gebäude durch Neubauten ersetzt. Ein genereller Substanzerhalt gemäss ISOS-Erhaltungsziel A ist entsprechend nicht mehr zweckmässig. Entlang der Dorfstrasse, im Perimeter des Gestaltungsplans Mitte und auf dem Areal Vogtwiese sollen die ortskerntypische bauliche Struktur neu geschaffen werden. Diese Gebiete sind daher ebenfalls der Dorfzone 2 Entwicklung D2 zugewiesen, obwohl sie sich ausserhalb des ISOS-Gebiets 1 bzw. 0.1 befinden. Drei kleine Teilgebiete aus den Kerngebieten des ISOS wurden statt einer Dorfzone der Wohnzone W2 zugewiesen (Gebiet zwischen Kirchweg und Lengnauerstrasse, Gebiet südlich alter Ehrendingerstrasse, Gebiet an Schulstrasse). Auf diesen drei Gebieten konnte auch die im ISOS beschriebene Struktur nicht erhalten werden. Eine Zuweisung zu einer Dorfzone ist entsprechend nicht mehr zweckmässig. Zwei Gebäudeensembles im Gebiet 0.1 des ISOS sollen durch eine Ensembleschutzzone erhalten werden (vgl. Ziffer 4.1.3).
- **Die Umgebungszonen II, III und IV wurden** in den letzten Jahren grösstenteils überbaut bzw. befinden sich in der Landwirtschaftszone. Die Umgebungsrichtung I ist zum Teil noch ablesbar, insbesondere entlang der Bergstrasse und um die Rohrstrasse. Entscheidend waren dabei die Rückzonen der Bauzonen der 2. Etappe im Umgebungsgebiet nördlich und südlich des Dorfkerns im Bauzonenplan von 1991. In diesem Zusammenhang wurde auch die Interessenabwägung hinsichtlich Erhalt als Freifläche und Siedlungsentwicklung vorgenommen. Das Gebiet Vogtwiese in der Umgebungsrichtung I beispielsweise ist bereits seit 1974 (vor Erstellung des ISOS) zur Überbauung vorgesehen und stellt eine Baulücke dar. Eine Auszonung bzw. die Zuweisung zu einer Nichtbauzone sind aufgrund des weitgehend bebauten Gebiets in der Umgebung nicht zweckmässig.
- Die Umgebungszone III soll durch die vorgesehene Umzonung in die Dorfzone 2 Entwicklung D2 wieder ablesbar gemacht werden. Weiterführende Massnahmen sind hingegen nicht mehr zweckmässig. Im bereits bebauten Gebiet der Umgebungszonen- und Richtungen ist die Siedlungsentwicklung nach innen höher zu gewichten als die Schutzziele des ISOS. Hingegen sollen die noch unbebauten Freiflächen als solche erhalten werden.

4.1.2 Kantonaler Denkmalschutz

Die Gemeinde Freienwil besitzt mit der Kapelle Mariä Heimsuchung nur ein kantonales Denkmalschutzobjekt. Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonal geschützten Denkmälern und in deren unmittelbarer Umgebung. Soll ein kantonales Schutzobjekt umgebaut oder restauriert werden, ist es Pflicht, dass die kantonale Denkmalpflege von Beginn weg in den Prozess mit einbezogen wird.

4.1.3 Umsetzung Bauinventar

Das bestehende Kurzinventar der Gemeinde Freienwil wurde durch die kantonale Denkmalpflege im Jahr 1997 erfasst und bisher nicht umgesetzt. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision nachzuholen. Als Massnahme zum Schutz des Ortsbildes wurde das Kurzinventar schützenswerter Bauten (neu: Bauinventar) durch die kantonale Denkmalpflege aktualisiert und die Umsetzung der Objekte in der Nutzungsplanung geprüft. Es wurden Besichtigungen vor Ort vorgenommen, um sich ein Bild betreffend Zustand / Änderungen zu machen. Die Umsetzung des Bauinventars in der Nutzungsplanung sorgt für die notwendige Gesamtbetrachtung insbesondere auch im Zusammenhang mit den neuen Dorfzonenvorschriften. In der Nutzungsplanung wurde das Bauinventar grösstenteils gemäss Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt. Geschützt sind sämtliche im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile, das Objekt FRE 905 beispielsweise wird als Einheit betrachtet und geschützt. Der Schutz umfasst die bauliche Struktur sowie die Fassadengestaltung. Folgende Objekte wurden nicht umgesetzt:

- FRE906; Stallscheune zum Wohnhaus FRE905, Parzelle Nr. 25: Entgegen der Empfehlung im Bauinventar wird das Gebäude nicht als kommunales Substanzschutzobjekt umgesetzt. Der bauliche Zustand ist im Gegensatz zu den umliegenden Bauinventarobjekten kritisch, das Gebäude weist eine marode und alte Bausubstanz auf und ist daher aus Sicht der Planungskommission nicht schützenswert. Im Bauinventar werden keine baulichen Qualitäten erwähnt, die einen Substanzschutz rechtfertigen. Die im Bauinventar erwähnte „räumlich interessante, vorplatzbildende Staffelung zum Wohnbau“ wie auch die „bau- und nutzungsgeschichtliche Einheit mit dem Doppelwohnhaus FRE905 und der anderen zugehörigen Stallscheune FRE916“ werden durch die Vorschriften der Dorfzone 1 Erhalt D1 (Gebäudeerhalt) und die im Ergänzungsplan Ortskern definierten Baulinien gewährleistet. Eine Umsetzung als Substanzschutzobjekt nur aufgrund der erwähnten Jahrszahlinschrift ist nicht verhältnismässig.

Folgende Objekte wurden zusätzlich zu den Aufnahmen im Bauinventar umgesetzt:

- Zusätzlich zu den beiden Brunnen FRE910A und FRE910B wird der Brunnen auf der Parzelle Nr. 74 bei Parzelle Nr. 20 neu als kommunales Kulturobjekt geschützt.
- Zusätzlich zu den im Bauinventar als schützenswert bezeichneten Wegkreuzen werden die Wegkreuze FRE911A und FRE911C weiterhin geschützt. Ebenso wird das nicht im Bauinventar erfasste Wegkreuz „Stiegere“ weiterhin geschützt. Neu werden zudem das Wegkreuz FRE911F sowie das Wegkreuz auf der Parzelle Nr. 396 („Chrüzlihau“) geschützt.
- Untere Mühle, spätere Schmiede (18./19. Jh.?) auf den Parzellen Nrn. 30 / 31: Dieses Gebäudeensemble befindet sich in der Ortsbildschutzzone und ist Teil des Ortsbildes Regionaler Bedeutung gemäss ISOS. Um die bestehenden Schutzvorschriften auch künftig zweckmässig umzusetzen, werden diese Bauten einer Ensembleschutzzone zugewiesen.
- Gebäudeensemble auf Parzelle Nr. 38 mit Schössli (FRE920): Dieses Gebäudeensemble befindet sich in der Ortsbildschutzzone und ist Teil des Ortsbildes Regionaler Bedeutung gemäss ISOS. Um die bestehenden Schutzvorschriften auch künftig zweckmässig umzusetzen, werden diese Bauten einer Ensembleschutzzone zugewiesen.

Im Zonenplan werden keine Volumenschutzobjekte bezeichnet. Wichtige Gebäudestellungen werden im Ergänzungsplan Ortskern durch Baulinien gesichert.

Gegenüber der kantonalen Muster-BNO werden die innere Raumteilung sowie weitere wertvolle historische Bauteile nicht explizit geschützt. Einerseits sind diese für das Ortsbild nicht relevant, andererseits werden so zeitgemässe Umnutzungen und Erweiterungen unter Einhaltung der Schutzziele erleichtert.

Das Objekt FRE919 (Grenzstein in der Bränni) befindet sich ausserhalb des Gemeindegebiets von Freienwil in Obersiggenthal. In Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege wird er trotzdem in die BNO aufgenommen. Auf einen Planeintrag wird jedoch verzichtet.

4.1.4 Historische Gärten nach ICOMOS

In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Freienwil drei Objekte aufgelistet.

- Parzelle Nr. 5, Assekuranz-Nr. 33: Bauernhausgarten; wird mit Ergänzungsplan Ortskern geschützt.
- Dorfstrasse: Ensemble gleicher Objekte (Bauernhausgärten); die noch bestehenden Bauerngärten werden mit dem Ergänzungsplan Ortskern geschützt.
- Parzelle Nr. 99, Assekuranz-Nr. 44: Bauernhausgarten; wird mit Ergänzungsplan Ortskern geschützt.

Die ICOMOS-Liste hat keine Rechtsverbindlichkeit. Sie dient jedoch als Grundlage für vertiefende Schutzmassnahmen. Es liegt grundsätzlich im Interesse der Gemeinde, identitätsstiftende Strukturen und Grünräume zu erhalten. Im Rahmen der Kommissionsarbeit wurde entsprechend geprüft, ob und inwiefern mit gezielten Schutzmassnahmen zum Erhalt der verbleibenden Gartenanlage beigetragen werden kann. Aufgrund dieser Abklärungen ist die Kommission der Ansicht, die noch bestehenden Bauernhausgärten im Ergänzungsplan Ortskern grundeigentümergebunden zu sichern.

4.1.5 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zeigt den Verlauf der alten Verkehrswege auf. Sie sind wichtige Zeugen ehemaliger Zeiten und deshalb wichtig zu erhalten und zu pflegen. Böschungen und Wegkreuze sind wichtige Zeugen historischer Verkehrswege. Im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt bezeichnete historische Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Die Ausprägungen der jeweiligen noch bestehenden Wegsubstanzen ist den Fachkarten im kantonalen Geoportal AGIS zu entnehmen. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

4.1.6 Kulturhistorische Objekte

In und um Freienwil stehen verschiedenste Wegkreuze, die aus unterschiedlichen Gründen erstellt worden sind. Nebst den Wegkreuzen befindet sich im Langächer eine etwa 100-jährige Lourdes-Grotte.

In der Gemeinde Freienwil stehen vier öffentliche Brunnen. Die meisten liegen zentral an der Dorfstrasse. Ein Brunnen steht ausserhalb des Siedlungsgebiets auf einer kleinen Anhöhe zwischen zwei Kastanienbäumen entlang der Bergstrasse. Letzterer ist ein neueres privates Objekt und wird nicht unter Schutz gestellt.

Diese kulturhistorischen Objekte wurden im Rahmen der Umsetzung des Bauinventars überprüft und wo zweckmässig im Bauzonen- und Kulturlandplan als Kulturobjekte unter Schutz gestellt.

4.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

4.2.1 Entwicklung Ortskern

In der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung beschreibt die Dorfzone D die Nutzungen im historischen Ortskern. Gestalterische Vorgaben sind in einer überlagernden Ortsbildschutzzone und einem dazugehörigen Gestaltungsplan geregelt. Diese umfassen nicht nur die Dorfzone D, sondern auch Teile der Wohnzone W2 und der Landwirtschaftszone. Sie deckt einen Grossteil der Teilgebiete 0.1 und 1 des ISOS ab, weicht in Teilen aber davon ab.

Um eine Gesamtschau über den Ortskern von Freienwil zu erhalten und die anzustrebende bauliche Entwicklung zu definieren, wurde ein Masterplan Ortskern erstellt. Der Masterplan Ortskern dient als konzeptionelle Grundlage für die Umsetzung in der Nutzungsplanung. Er nimmt keine Unterschutzstellung vorweg. Grundsätzlich wird der Ortskern von Freienwil in drei Bereiche unterteilt. Deren Entwicklungsziele wurden anschliessend in der Planungskommission diskutiert:

- Ortskern: Erhalt bereits bestehender Ortsbildqualitäten
- Erweiterungszone Ortskern: Weiterentwickeln und Stärken bestehender Ortsbildqualitäten
- Entwicklungszone: Entwicklung bzw. Schaffung neuer Ortsbildqualitäten

Weiter definiert der Masterplan erhaltenswerte Elemente (Bauten, Mauern, Bauergärten), anzustrebende und bestehende Baulinien sowie Achsen mit Durchblick in die Landschaft.

Um die bestehenden Planungsgrundlagen (Nutzungsplanung und Gestaltungsplan) in einem einzigen Verfahren zu regeln und überlagernde Festlegungen auf die Grundzonierung abzustimmen, soll zusätzlich zum Bauzonenplan ein Ergänzungsplan erstellt werden. Dies gewährleistet, dass die im Masterplan als erhaltenswert taxierten Elemente im gleichen Regelwerk grundeigentümergebunden gesichert werden können. Ergänzungspläne werden im selben Verfahren wie die Rahmennutzungsplanung genehmigt. Dies gewährleistet ein schlankes und stringentes Verfahren.

Mit dem gewählten Verfahren (Nutzungsplanung mit Ergänzungsplan) kann der generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und die korrespondierende überlagernde Ortsbildschutzzone aufgehoben werden (paralleles Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplans). Deren Inhalte werden in die neuen Dorfzonenvorschriften übernommen.

Im Verlauf des Nutzungsplanungsverfahrens wurden verschiedene Varianten und Alternativen geprüft. Eine Unterteilung in zwei verschiedene Dorfzonen ist aufgrund deren unterschiedlichen Struktur und ihrer unterschiedlichen Entwicklung in den letzten Jahren zweckmässig. Die bestehende Dorfzone D wird daher in neu zwei Dorfzonen überführt. In der Dorfzone 1 Erhalt D1 steht der Schutz des Erscheinungsbilds, der Erhalt des historisch wertvollen Dorfkerns, der Gebäude und des Ortsbildcharakters (insbesondere dem Strassenraum) im Vordergrund. Die bestehenden Elemente (Vorgärten, Mauern und Baulinien) werden gesichert. Zum Abbruch von Gebäuden ist neu ein unabhängiges, qualifiziertes Fachgutachten nötig (dies war bisher nur in der Ortsbildschutzzone der Fall). In der Dorfzone 1 Erhalt D1 sind Abbrüche von bestehenden Bauten nur unter klar geregelten Ausnahmefällen möglich. Für Neubauten gelten die Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern.

In der Dorfzone 2 Entwicklung D2 sollen die bestehenden Ortsbildqualitäten gestärkt und (weiter-)entwickelt werden. Ersatzbauten sind gegenüber der Dorfzone 1 Erhalt D1 einfacher möglich. Hier gelten die Baulinien gemäss Ergänzungsplan Ortskern sowohl für Neubauten als auch Ersatzbauten. Es werden punktuelle Umzonungen von der Wohnzone W2 in die Dorfzone 2 Entwicklung D2 vorgenommen. Durch die Umzonung von Teilen der Wohnzone W2 zur Dorfzone 2 Entwicklung D2 werden strengere Vorschriften an die Ortsbauliche Qualität gestellt. Gleichzeitig bietet aber die damit verbundene Aufhebung der Ausnützungsziffer den Grundeigentümern einen hohen Mehrwert. Die Dorfzone 2 Entwicklung D2 enthält die Erweiterungszone Ortskern sowie die Entwicklungszone gemäss Masterplan. Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erhalt und Erneuerung angestrebt.

Die neuen Dorfzonenabgrenzungen beruhen auf nachfolgenden vier Grundlagen:

- rechtskräftiger Bauzonenplan (Dorfzone D, Ortsbildschutzzone)
- Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone
- Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Masterplan Ortskern

In der BNO werden spezifische Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität in den Dorfzonen beschrieben. Diese basieren auf dem Räumlichen Entwicklungsleitbild, den bestehenden Dorfzonenvorschriften, der Vorschriften der überlagernden Ortsbildschutzzone sowie dem generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone. Neu wird insbesondere der Einbezug unabhängiger Fachpersonen festgeschrieben. Zusätzlich sind ein Material- und Farbkonzept sowie ein detaillierter Umgebungsplan mit dem Baugesuch einzureichen. Sämtliche Bauvorhaben in den Dorfzonen müssen sich besonders gut ins Ortsbild einfügen. Das bestehende Verbot von Aussenantennen und Parabolspiegeln in der Ortsbildschutzzone gilt neu nur für «störende» Antennen und Parabolspiegel. Diese Abschwächung wird durch die allgemeinen Zonenvorschriften genügend abgedeckt. Es gibt nur noch sehr wenige Baugesuche für Parabolspiegel und Antennen. Der Ergänzungsplan Ortskern soll die im Masterplan bezeichneten bestehenden erhaltenswerten Elemente in den Dorfzonen grundeigentümerverschützend schützen (Baulinien, Vorgärten, Mauern). Baulinien sollen im Ergänzungsplan Ortskern als Pflichtbaulinien definiert werden. Ausnahmen sind möglich, wenn diese begründet sind und ein ortsbaulich besseres Ergebnis erzielt wird. Baulinien dienen einerseits dem Volumenschutz und ermöglichen andererseits den Grundeigentümern eine höhere Ausnutzung ihres Grundstücks. Analog soll beim Schutz der Mauern und Vorgärten eine gewisse Flexibilität möglich bleiben.

Wo noch keine entsprechenden Elemente bestehen, soll innerhalb der Dorfzonen die charakteristische Abfolge von Bauerngärten / Vorgärten und Wiesenborden bei künftigen Bauvorhaben ergänzt werden. Die Baulinien sind als Pflichtbaulinien ausgestaltet, bei einer gesamthaft besseren Lösung sind aber Abweichungen möglich. Die erhaltenswerten Bauten gemäss Masterplan werden mit den Vorschriften in der Dorfzone 1 Erhalt D1 und der Umsetzung des Bauinventars, welche den Pflichtbaulinien vorgehen, angemessen geschützt.

Zur Beurteilung ortsbaulich wichtiger Planungen und Bauvorhaben insbesondere in den Dorfzonen sind unabhängige Fachpersonen beizuziehen. Bei Unstimmigkeiten kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft zusätzlich ein externes Fachgutachten verlangen. Zudem wurden die Vorschriften zu Ortsbildschutz, Dachgestaltung und Aussenraumgestaltung präzisiert und teilweise geschärft. Diese Regelungen dienen der Unterstützung einer hochwertigen Baukultur.

4.2.2 Entwicklung Gewerbe

Die Gemeinde Freienwil weist auf der Parzelle Nr. 79 eine Gewerbezone mit 2'860 m² Fläche auf. Davon sind 568 m² mit der Zone „Spezialnutzung Asylunterkunft Maas“ überlagert. Die Gewerbezone ist für höchstens mässig störendes Gewerbe sowie für Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Der überlagerte Bereich darf für die Erstellung einer Asylunterkunft genutzt werden. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Freienwil. Gemäss REL soll die Gewerbezone als strategische Reserve beibehalten werden, da bisher kaum Nachfrage für Gewerbeland bestand.

Gemäss kantonalen Grundlagen sind gewerblich ausgerichtete Gartenbau-/Gartengestaltungsbetriebe ausserhalb des Baugebiets einer geeigneten Bauzone zuzuweisen (inklusive Umschlagplätze, Depots und Magazine).

Um dieser kantonalen Anforderung Rechnung zu tragen, stellte der Eigentümer des gewerblichen Gartenbau- und Gartengestaltungsbetriebs im Eichbrunnen im Rahmen der Kommissionssitzungen den Antrag, diese Nutzungen in die bestehende Gewerbezone zu überführen.

Im Rahmen der Diskussion dieses Anliegens stellte die Planungskommission fest, dass die heutige Gewerbezone aus folgenden Gründen ungünstig liegt:

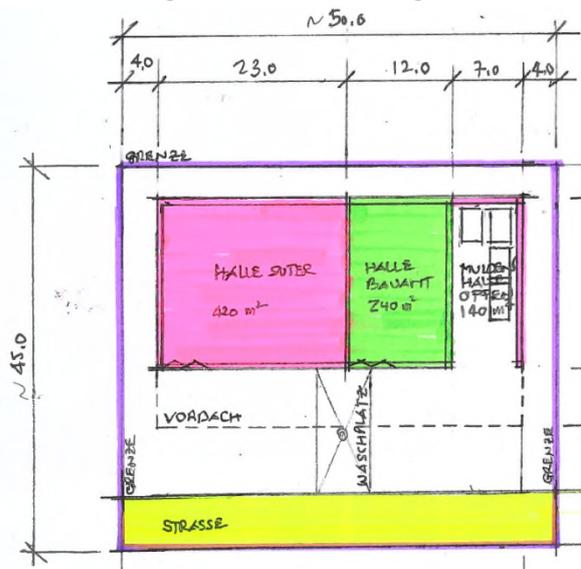
- Direkt angrenzende Wohnnutzung (Störende Lärm-, Verkehrs- und Geruchsemissionen)

- Die untere Bergstrasse ist das wichtigste Erholungsgebiet des Dorfes. Zum einen liegt dort der vielbesuchte Sportplatz, zum anderen ist die Strasse ein beliebter siedlungsnaher Spazierweg, der beidseits von Feldern gesäumt ist. Es ist entscheidend, dass der Blick in die Tiefe der südlichen Landschaftskammer erhalten bleibt. In nächster Zeit soll dieser Raum mit einem kommunalen Spielplatz (evtl. generationenübergreifender Treffpunkt) weiter aufgewertet werden.
- Von Hertenstein her kommend stellt der Standort das Adressschild der Gemeinde dar. Die bestehende Verzahnung von Siedlung (Wohngebiete) und Landschaft (freie Wiese) ist attraktiv und typisch für Freienwil.
- Der Sportplatz wird intensiv genutzt, sowohl vom lokalen Fussballclub als auch von spontanen Gruppen, die zum Fussballspielen zusammenfinden. Einmal jährlich findet der beliebte Sporttag statt (mit temporärem Festzelt auf dem Areal der Gewerbezone).

Aus diesen Gründen wurden alternative Standorte geprüft (vgl. beiliegende Umfeldanalyse Arbeitszone). Dabei ist die Nähe zur Kantonsstrasse zentral. An der Planungskommissionssitzung vom 9. März und in bilateralen Gesprächen mit lokalen Interessenten wurden Anforderungen an die Gewerbezone in Freienwil definiert. Abklärungen seitens Gemeinde haben dabei gezeigt, dass Bedarf an einem Bauamt für die Gemeinde besteht und bei einer gemeinsamen Realisierung, Synergien genutzt werden könnten. Folgende Nutzungsanforderungen bestehen daher an den Standort:

- Lagerhaus mit kleinem Containerlager für Gartenbaubetrieb
- Neubau Bauamt der Gemeinde

Für die Lager- /Containernutzung des Gartenbaubetriebs und das Bauamt ist gesamthaft eine Fläche von rund 2'250 m² notwendig (vgl. Skizze rechts).

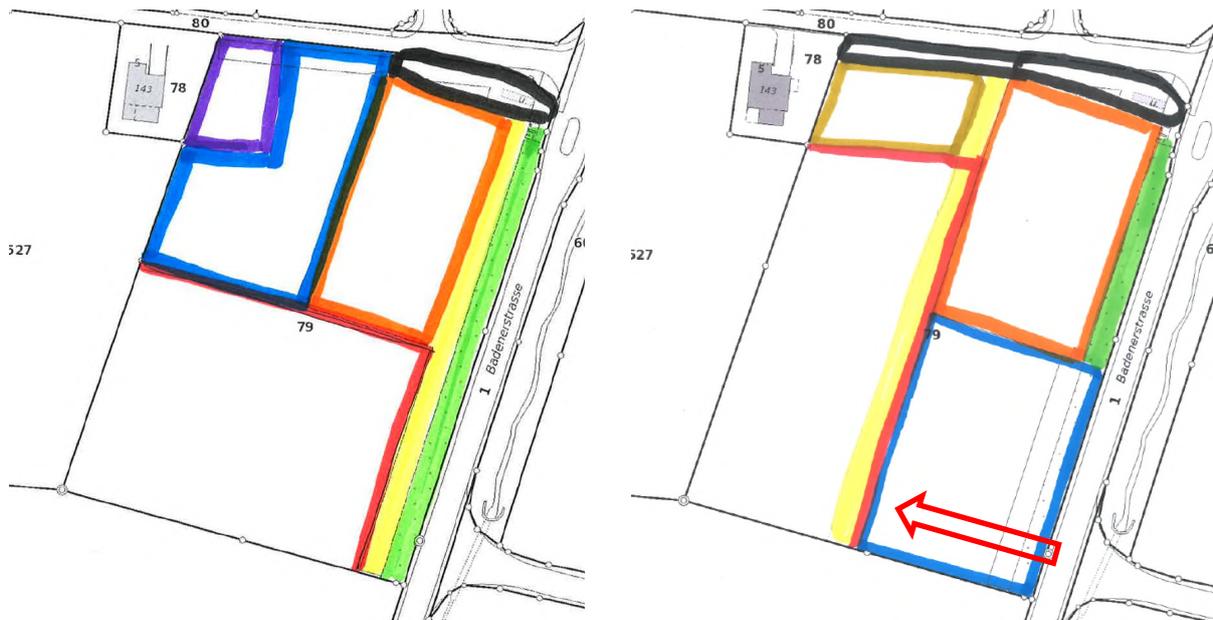


Ziel der Gemeinde ist es, die Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete zu minimieren und die Sichtbeziehungen zu wahren. Letztere sind eine grosse Stärke von Freienwil. Einerseits bestehen selbst im Dorfkern verschiedene Durchsichten in das nahegelegene Kulturland (vgl. Masterplan), andererseits wird Freienwil meist von angrenzenden Hügelzügen aus von oben wahrgenommen. Für die notwendige Gewerbezone mit Bauamt und Containerlager ist daher eine möglichst gute Einbettung in das Kulturland anzustreben.

Die Gemeinde prüfte daraufhin mögliche alternative Standorte bezüglich Vor- und Nachteilen und definierte ihre Ziele. Der südliche Abschnitt der Gewerbezone soll in eine neue Arbeitszone A umgelagert werden, der nördliche Teil entlang der Bergstrasse soll zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und eine Grünzone Gr umgezont werden (vgl. auch Ziffer 4.4). Die Standortvarianten sind in der beiliegenden Umfeldanalyse aufgeführt.

Von der Planungskommission wurde favorisiert, die Arbeitszone A in Rücksprache mit dem Grundeigentümer auf die Parzellen Nrn. 366 und 499 entlang der Häntschematt zu verlagern. In Rücksprache mit dem Kreisplaner wird jedoch darauf verzichtet, da dieser Variante keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden konnte.

Alternativ erfolgt nun eine Umlagerung der Arbeitszone A innerhalb der Parzelle Nr. 79. Die konkreten Nutzungsumlagerungen werden nachstehend beschrieben (vgl. Abbildung 14).



Nutzungen bisher

Nutzungen neu

Abbildung 14 Nutzungsumlagerungen Parzelle Nr. 79 (Spezialnutzung Asylunterkunft Maas (violett), Arbeitszone A (blau), Infrastruktur / Entsorgung (schwarz), Sportplatz (orange), Rennbahn (gelb), Hecke (grün), Spielplatz (beige), Bauzonengrenze (rot), Erschliessungsrichtung mit rotem Pfeil gekennzeichnet).

Die detaillierte Zonenabgrenzung wird wie folgt hergeleitet:

- Beim Sportplatz soll ein attraktiver öffentlicher Spielplatz geschaffen werden. Dazu wird entlang der Bergstrasse die ehemalige Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und die Grünzone Gr umgezont. Die überlagerte Spezialnutzung für eine Asylunterkunft wird aufgehoben, da die Erstellung einer Asylunterkunft auch in anderen Zonen grundsätzlich zonenkonform ist. Die Grünzone Gr wird massgeschneidert auf die Zielsetzungen der Gemeinde: Der Erstellung eines Spielplatzes zur Erholung der Quartierbevölkerung bei gleichzeitigem Erhalt des offenen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft. Die Nutzungsintensität der Grünzone Gr soll daher mit zunehmender Entfernung von der Bergstrasse abnehmen.
- Der Sportplatz sowie die Entsorgungsstelle bleiben am heutigen Standort in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA bestehen.
- Für die Gemeinde ist der Neubau eines Bauamts zwingend. Es bestehen keine alternativen Flächen innerhalb der Bauzonen, die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind vollständig überbaut. Entsprechend sind die entsprechenden Flächen für öffentliche Nutzungen zu sichern.
- Die Fläche der bestehenden Gewerbezone würde nur für die Erstellung des Lagerhauses mit Containerlager genügen, nicht aber für eine kombinierte Bebauung.
- Gemäss Bebauungsskizze wird für das Bauamt der Gemeinde und das Lagerhaus mit kleinem Containerlager eine Fläche von rund 45 m x 50 m benötigt (2'250 m²). Dabei sind der Kantonsstrassenabstand von 6 m sowie der Kulturlandabstand von 4 m zu berücksichtigen, wobei die bestehende Hecke den Kantonsstrassenabstand vollständig ausfüllt. Der nicht für die Spezialnutzung Asylunterkunft Maas und den öffentlichen Spielplatz benötigte Teil der rechtskräftigen Gewerbezone wird südlich an den Sportplatz umgelagert (1534 m²).
- Durch die vorgesehene Anordnung der Zonenfläche besteht genügend Spielraum für die Knotengestaltung und die Zonenabgrenzung ist möglichst kompakt, ohne Einschnitte oder Ausstülpungen. Dies ist raumplanerisch erwünscht und zweckmässig. Ebenso wird die Sicht aus der Bergstrasse in die Landschaft so kaum beeinträchtigt.

- Die Rennbahn muss für eine zweckmässige Erschliessung der neuen Arbeitszone A nach Westen verlegt werden. Da die Rennbahn nur temporär genutzt wird, ist in Rücksprache mit dem Kreisplaner eine teilweise Verlegung in die westlich angrenzende Landwirtschaftszone möglich. Der Sportplatz kann trotz Verlegung der Rennbahn nicht weiter nach Osten verschoben werden, da neben dem Sportplatz eine dichte Hecke verläuft, welche abgezäunt ist. Bei einer Verlegung bliebe kein Platz neben der Seitenlinie des Fussballplatzes.
- Die bestehende Hecke entlang der Badenerstrasse soll möglichst erhalten werden, da so die künftige Arbeitszone A aufgrund der Böschung und Hecke entlang der Kantonsstrasse von Osten kaum einsehbar ist. Für die notwendige Erschliessung muss jedoch ein Teil der Hecke gerodet werden. Um dies zu kompensieren, eine angemessene Durchgrünung der Arbeitszone A zu gewährleisten und die Bildung von Hitzeinseln zu vermindern, werden in der Bau- und Nutzungsordnung Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung gemacht und eine überlagernde Zone zur Aufwertung des Siedlungsrandes ausgeschieden.
- Die Erschliessung erfolgt über eine Direkterschliessung in den Knoten der Badenerstrasse und der Ehrendingerstrasse. Dies ist notwendig, um die Einwirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung zu minimieren (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG). Die dazugehörige Interessenabwägung findet sich in der beiliegenden Umfeldanalyse Arbeitszone. Sie zeigt auf, weshalb eine Direkterschliessung von der Kantonsstrasse notwendig ist und wie der Knoten mit dem Abzweiger nach Ehrendingen gestaltet werden kann.
- Um die Fläche für die Erstellung eines attraktiven Quartierspielplatzes zu sichern, ist eine Erweiterung der Bauzone im Umfang von rund 649 m² notwendig. Eine Kompensation von Bauzonen ist nicht möglich*. Gemäss Planungsanweisung 3.5 lit c. im Richtplankapitel S1.2 sind kleinflächige Einzonungen für Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen jedoch kompensationslos möglich, sofern sie direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und den Anforderungen d) bis h) gemäss Planungsanweisung 3.2 genügen. Dies ist vorliegend der Fall. Die Grünzone Gr dient der Erholung, der Erstellung eines Spielplatzes und der Erhaltung der Durchsicht von Siedlung zu Kulturland. Die Grünzone Gr weist keine Kapazität auf und erfordert entsprechend keinen Kapazitätsnachweis des Strassennetzes oder ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG. Die Verfügbarkeit innert 15 Jahren ist gewährleistet, da die Gemeinde Eigentümerin der Parzelle ist. Zudem wird die beanspruchte Fläche durch die extensive Nutzung als Spielfläche optimal genutzt und sorgt für einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft.
- Die geringfügige Reduktion von Fruchtfolgeflächen ist unumgänglich, eine Kompensation ist nicht möglich. Die Umlagerung ist nur auf der vorgesehenen Fläche möglich. Sie wird jedoch so gering wie möglich gehalten. Durch die Einzonung einer Grünzone Gr wird zudem kein Boden versiegelt und ein ökologischer Mehrwert geschaffen.

* Gemäss Stand der Erschliessung besteht in Freienwil ausser der Spezialzone Bücklihof, wo kürzlich ein Gestaltungsplan für die Überbauung erarbeitet wurde, und der Gewerbezone keine unüberbaute Parzelle am Bauzonenrand, welche der Kompensation dienen könnte. Ein überregionaler Baulandabtausch ist aufgrund der peripheren Lage der Gemeinde Freienwil ebenfalls nicht zweckmässig. Bei einer Verkleinerung der Bauzone wäre die notwendige Bebauung mit Werkhof und Lagerhaus nicht mehr möglich.

Verkaufsnutzungen

Verkaufsnutzungen sollen in der Gemeinde Freienwil prioritär in den Dorfzonen im Zentrum angesiedelt werden. Entsprechend dieser strategischen Zielsetzung sind Verkaufsgeschäfte in Arbeitszonen nicht zugelassen.

4.2.3 Entwicklung Wohnzonen

Freienwil bietet vielseitige Wohnquartiere an attraktiven Lagen. Die einzelnen Quartiere mit ihren unterschiedlichen Charakteristiken und Siedlungsdichten sollen erhalten werden. Die kommunalen Handlungsgebiete werden im Handlungsprogramm Innenentwicklung unter Ziffer 3.3 detailliert beschrieben. In den übrigen Wohnzonen ist nebst dem Auffüllen von Baulücken keine starke Verdichtung erwünscht. Sie sollen sich zeitgemäss entwickeln können. Um eine qualitätsvolle Entwicklung zu erreichen, wurden die Einpassungskriterien unter § 58 des BNO-Entwurfs präzisiert.

Um Umnutzungen im Bestand zu erleichtern und gleichzeitig den demographischen Wandel zu antizipieren, wird ein Ausnützungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen gewährt. Zusätzlich werden Dachgeschosse nicht mehr zur Berechnung der Ausnützungsziffer dazugerechnet. Auf eine generelle Verdichtung, beispielsweise eine pauschale Erhöhung der Ausnützungsziffer wird hingegen verzichtet, um den ländlichen Charakter von Freienwil zu erhalten (vgl. auch Kapitel 4.2.7). Ebenso sollen die unterschiedlichen Wohnzonen (Wohnzone W2 und Einfamilienhauszone E) mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypologien beibehalten werden, um dem sanften Übergang ins Kulturland Rechnung zu tragen und ein breites Wohnangebot zur Verfügung zu stellen. Dieser wird als Stärke von Freienwil angesehen.

Zur Förderung der Durchgrünung in den Wohnzonen haben der Gemeinderat und die Planungskommission verschiedene Massnahmen getroffen. Grünräume im Siedlungsraum erfüllen verschiedene wertvolle Funktionen. So fördern sie die Biodiversität, tragen zur Gestaltung des Siedlungsraums bei und können eine wichtige Rolle in der Klimaregulation der bebauten Umwelt spielen. Zur Gewährleistung dieser Funktionen wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt. Der Anteil von 0.4 in Wohnzonen orientiert sich an der bestehenden Bebauung und ist mit Wohnzonen in anderen Gemeinden vergleichbar. Die Grünflächenziffer entspricht dem Grünflächenanteil pro anrechenbare Grundstücksfläche (Parzellenfläche ohne Feinerschliessung, aber mit Hauszufahrt). Markante Einzelbäume wurden im Landschaftsinventar und im Masterplan Ortskern aufgenommen und vermehrt als kommunale Schutzobjekte bestimmt. Zusätzlich sind für die Bepflanzung standortgerechte, überwiegend einheimische Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden. Kleinere Steingärten sind nur zulässig, wenn sie einen hohen ökologischen Mehrwert aufweisen. Dies sorgt zugleich für eine reduzierte Hitzebildung. Auch die Ausscheidung des Gewässerraums trägt zur Durchgrünung des Siedlungsraums bei.

Freienwil ist harmonisch durch diverse Gehölzstrukturen am Dorfrand in die Landschaft eingebettet. Das ist eine einmalige Qualität, die sich zu einer bewussten Planungskultur entwickeln muss. Daher sollen bei allen Planungs- und Baumassnahmen am Siedlungsrand, innerhalb und ausserhalb des Baugebietes, Pflanzungen vorgenommen werden, die helfen das Baugebiet in die Landschaft einzubinden. In der BNO werden dazu erhöhte gestalterische Anforderungen formuliert.

Die Dachlandschaft von Freienwil wird von der Planungskommission als grosse Qualität angesehen. Steildächer sollen im ganzen Gemeindegebiet als Norm gelten, Flachdächer sind nur in Ausnahmefällen erwünscht. Die Regelung soll über die Berechnung der Baumasse erfolgen. Attikageschosse werden im Gegensatz zu Dachgeschossen weiterhin an die Ausnützungsziffer angerechnet. Damit werden Satteldächer bewusst gefördert, Flachdächer aber wie bisher zugelassen.

Arealüberbauungen werden auf die Wohnzone W2 beschränkt. In den weiteren Zonen wird die Bewahrung der Struktur höher gewichtet als eine über die Regelbauweise hinausgehende Verdichtung. Um das zonengemässe Erscheinungsbild zu wahren ist zudem kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Vorgaben zu einer Mindestausnützung in Einzelfällen werden als nicht notwendig erachtet. Die Gemeinde Freienwil entwickelt sich bereits bisher vorbildlich nach innen.

4.2.4 Roosweg

Das Gebiet Roosweg weist ein grösseres Potential zur Innenentwicklung auf. In einem ersten Schritt wurde daher im April 2021 eine Besprechung mit allen betroffenen Grundeigentümern durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass unterschiedliche Absichten der Grundeigentümer bestehen und nur auf wenigen Parzellen unmittelbar Projekte anstehen. Die nachfolgenden Ziele wurden definiert:

- Charakter und Quartierstruktur erhalten
- hohe Durchgrünung gewährleisten
- moderate Entwicklung ermöglichen und nicht verhindern
- Verkehrsberuhigung

Die Planungskommission ist zudem der Ansicht, dass der Generationenwechsel gefördert werden soll. Die individuelle Bebaubarkeit der Parzellen soll sichergestellt sein. Auf Grundlage dieser Zielsetzungen wurde eine Bebauungsskizze erarbeitet und den betroffenen Grundeigentümern am 1. September 2021 vorgestellt. Mit einem Gesamtkonzept soll der Nutzungsdruck von den Einzelparzellen genommen und siedlungsverträglich auf ein grösseres Gebiet umgelegt werden.

Möglich sind entweder Punktbauten oder quer zum Hang ausgerichtete, gestaffelte Reihenhäuser (vgl. Beispielbilder). Dadurch sind höhere Dichten unter Wahrung der Kleinräumigkeit möglich. Terrassenbauten und Grossformen sind ausdrücklich nicht zugelassen.



Siedlung Neubühl, Zürich



Wohnbauten, Brugg



Haldenstrasse, Bellikon

Abbildung 15 Beispielbilder für gestaffelte Reihenhäuser

In enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission und den betroffenen Grundeigentümern wurde der Masterplan Roosweg Ost erarbeitet. Dieser ist das Resultat aus den Diskussionen mit den Grundeigentümern sowie planerischer Überlegungen, dient als Grundlage für die Entwicklung des Gebiets und zeigt schematisch die ortsbaulichen Zielsetzungen für die Bebauung, die Durchwegung und die Freiraumgestaltung auf. Ziele für die Umsetzung in der Bau- und Nutzungsordnung sind:

- Erhalten Eigenheiten des heutigen Quartiers (Einzelbauten, starke Durchgrünung).
- Neubauten sollen sich sorgfältig in den Hang einfügen.
- Die Gebäude und Freiräume sind hochwertig zu gestalten und gut ins bauliche Umfeld einzufügen.
- Beurteilungskriterien sind die allgemeinen Einpassungsanforderungen in der BNO.

Die Umsetzung in die Nutzungsplanung erfolgt über die neue Wohnzone Roosweg Ost WR. Die Parzelle Nr. 54 nördlich der Wohnzone Roosweg Ost WR wird neu der Dorfzone 2 Entwicklung D2 zugeschlagen. Dadurch ist die Qualitätssicherung für das ganze Gebiet Roosweg gewährleistet (Gestaltungsplan Roosweg; Dorfzone 2 Entwicklung D2, Masterplan Roosweg Ost).

Um die Flexibilität für die Grundeigentümer zu erhöhen, wird die Ausnützungsziffer aufgehoben. Stattdessen werden detaillierte Vorgaben zu Gebäudegrundfläche und –breite formuliert, welche eine Ausnützungsziffer überflüssig machen. Zusätzlich wird die Grünflächenziffer auf mindestens 0.5, ab 650 m² zusammenhängender Landfläche auf mindestens 0.6 festgelegt. Damit die weiteren Ziele der Wohnzone Roosweg Ost WR (Durchwegung, Aufenthaltsflächen, Integration der Parkierung) erreicht werden können, kann die Grünflächenziffer bei einer guten Einpassung, naturnahen Gestaltung und hohen Versickerungsfähigkeit um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen, öffentlichen Fusswege sowie Flächen über nicht sichtbaren Unterniveaubauten an der anrechenbaren Grundstücksfläche reduziert werden.

Zulässig sind einfache, klar strukturierte Punktbauten oder abgetreppte Baukörper senkrecht zum Hang. Terrassenhäuser und Grossformen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Dächer sind zurückhaltend

so zu gestalten und zu nutzen, dass sie die Ablesbarkeit der einzelnen Hausteile unterstützen. Satteldächer sollen mit eher flacher Neigung gestaltet werden (ca. 20°).

Um die Erschliessung der Gebäude und die Erstellung eines allgemein zugänglichen Fusswegs grundeigentümerverschuldet zu regeln, wird zudem eine Erschliessungsplanpflicht auf den Parzellen Nrn. 48, 49, 50, 52 (tw.) und 485 festgelegt. Die Fusswegpassage durch das angrenzende Kämpf-Areal soll auf der anderen Seite des Rooswegs eine Verlängerung zum Roos-Quartier hinauf finden und somit eine zweite Fussverbindung durch das Dorf ermöglichen. Vorschriften zu Stützmauern, Einordnung und Umgebungsgestaltung sind in der BNO unter §§ 58ff geregelt, die Anordnung von Garagen und Abstellplätzen in § 47.

Der Strassenraum des Rooswegs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets als Begegnungszone mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mittig soll ein zentraler öffentlicher Platz- oder Spielplatzraum umgesetzt werden. Dieser Platzraum ist in die Strassenraumgestaltung zu integrieren. Die Erstellung dieses öffentlichen Platz- oder Spielplatzraums ist bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan Roosweg vom 4. Juli 2000 gefordert, wurde aber vor wenigen Jahren zurückgebaut.

Die Aufhebung der Ausnützungsziffer führt in der Wohnzone Roosweg Ost WR dazu, dass die vorgesehene Förderung von Satteldächern nicht greift (neu werden Dachgeschosse nicht mehr an die Berechnung der Ausnützungsziffer angerechnet, vgl. Ziffer 4.2.7). Dies wird bewusst so festgelegt, um die Realisierung von Dachterrassen zu vereinfachen. Das Gebiet ist wenig einsehbar; Dachterrassen würden das Ortsbild entsprechend kaum beeinflussen.

4.2.5 Vogtwiese

Ausgangslage

Die Vogtwiese ist im REL als zentrales Schlüsselgebiet für die Gemeindeentwicklung bezeichnet. Sie umfasst das gesamte zusammenhängende Areal der (Teil-)Parzellen 102 – 104 sowie 616 – 618. Die bevorzugte Nutzung für das Areal ist Alters- oder Generationenwohnraum. Zudem soll die Errichtung einer zentralen Parkierungsanlage für den Ortskern angestrebt werden. Diese soll direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden. Eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal verknüpft die Parkierung optimal mit der Dorfstrasse und dem Weiherdörfli und verlängert den vorgesehenen Weg vom Roosquartier durchs Kämpf-Areal zu einer zweiten Fussweg-Achse durch das Dorf. Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freispielen.

Freienwil besitzt einen ausgesprochen grossen, weitgehend intakten Dorfkern mit breiten Vorgärten, die geschützt sind und die Parkierungsmöglichkeiten einschränken. Der Bau von privaten Tiefgaragenplätzen ist erschwert, da in den Dorfzonen keine Einfahrtsrampen zulässig sind. Die Innenentwicklung ist seit längerem in Gang. Es ist zu erwarten, dass auch in den nächsten Jahren zusätzliche Wohnungen im Dorfkern entstehen.

Um die zunehmende Motorisierung abzufangen, sieht das Räumliche Entwicklungsleitbild, neben der weiteren Förderung des öffentlichen Verkehrs, ein Angebot zentraler Parkfelder vor, die den Parkierungsdruck auf den öffentlichen Raum abschwächen, insbesondere im Dorfkern. Eine zentrale Parkierung ist dort sinnvoll, wo die Erreichbarkeit für Anwohner maximal ist. Die Vogtwiese bietet sich hierfür in Freienwil als einziger ideal gelegener Ort an. Das Areal schliesst direkt an die traditionelle Bebauung beim Dorfkern an, liegt nahe an allen öffentlichen Bauten und ist durch Fusswege von allen Seiten erschlossen oder gut erschliessbar.

Der Perimeter des Gestaltungsplans Mitte, der 2019 Rechtskraft erlangte, schliesst direkt nördlich an das Areal Vogtwiese an. Die Überbauung der Parzelle Nr. 612 ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung und direkt mit der Überbauung der Vogtwiese verknüpft. Seit mehreren Jahren ist vorgesehen, dass der heute im Areal Vogtwiese befindliche Dorfladen an die Dorfstrasse 1A (Parzelle 612) umzieht. Nun ist die Planung konkret geworden und soll bis 2023 zum Neubau des Dorfladens führen. Die Parzelle 102 wird damit frei und soll anschliessend bebaut werden.

Sammelgarage

Mit der Überbauung von Parzelle 102 beginnt die Entwicklung des Areals. Zunächst sind in der geplanten Tiefgarage rund 28 Abstellplätze geplant, davon 21 für die vorgesehenen Wohnungen und 7 für den übrigen Bedarf in der Gemeinde. Bei einer späteren Erweiterung der Tiefgarage könnten bis zu ca. 60 Abstellplätze entstehen. Die Besitzer der angrenzenden Parzellen planen im Moment zwar noch keine bauliche Aktivität. Dennoch soll die Planung der Parzelle 102 künftige Entwicklungen berücksichtigen.

Die zusätzlichen Parkfelder in der Tiefgarage sollen für die künftigen Bewohner von Parzelle 612 (Dorf- laden mit vier Wohnungen) und Parzelle 110 (im Besitz der Einwohnergemeinde) reserviert werden.

Die Erstellung einer Sammelgarage auf Parzelle 102 ist nur bei einer Erschliessung über die Baden- erstrasse möglich. Eine Erschliessung über die heute bestehende Zufahrt zu den Parzellen 492 und 493 würde die benachbarten Wohngebiete übermässig beeinträchtigen, das Ortsbild regionaler Bedeutung negativ beeinträchtigen und den Flächenverbrauch deutlich erhöhen.

Mit der Verlagerung des Dorfladens an die untere Dorfstrasse zeichnet sich dort zudem eine erhöhte Verkehrsbelastung ab. Die Dorfstrasse erschliesst einen grossen Teil des Gemeindegebiets und der öffentlichen Bauten. Aus Sicht des Gemeinderats muss die untere Dorfstrasse daher bestmöglichst vom Verkehr entlastet werden. Das REL sieht aus diesem Grund die Schaffung einer zweiten Fussweg- verbindung von der Dorfstrasse über die Vogtwiese ins Roos vor, mit der die gefährlichen Stellen vom Dorfschöpfli und dem Dorfladen über die Kantonsstrasse bis zum unübersichtlichen Rank an der alten Ehrendingerstrasse umgangen werden können. Die Zufahrt zur geplanten Sammelgarage und die Er- schliessung des Gebiets Vogtwiese soll auf keinen Fall auch noch über die Dorfstrasse und den Wie- senweg erfolgen. Die Zufahrt von der Kantonsstrasse wäre unkompliziert und direkt, was die Attraktivität der zentralen Parkierung erhöht.

Im Rahmen einer Voranfrage nahm das Departement Bau, Verkehr und Umwelt am 18. Juni 2021 zum Planungsvorhaben Stellung. Direkterschliessungen können demnach nur bewilligt werden, wenn der Antragsteller überzeugend begründen kann, dass seine Interessen gegen die rückwärtige Erschliessung die öffentlichen Interessen daran überwiegen. Folglich bedarf der Wunsch nach einer Direkterschlies- sung einer Umfeldanalyse, wonach ihre raum- und verkehrsplanerische Sachrichtigkeit zu begründen ist. Diese Umfeldanalyse ist in der Beilage ersichtlich.

Gemäss fachlicher Stellungnahme vom 19. Juli 2022 wird die durchgeführte Umfeldanalyse mit einer Interessensabwägung im Rahmen der vorliegenden Planung begrüsst. Dadurch konnte die Zweckmäs- sigkeit der geplanten Direkterschliessung des Gebiets Vogtwiese wie gefordert aufgezeigt werden. Die Begründung für eine Direkterschliessung ab der K 427 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvoll- ziehbar, weshalb einer Direkterschliessung zugestimmt werden kann. Die bestehende Direkterschlies- sung der Parzelle 104 ist aber mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu füh- ren. In den Vorgaben zum Gestaltungsplangebiet Vogtwiese wurde entsprechend ergänzt, dass die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen ist. Dies ist mit der Baubewilligung des ersten betroffenen Baugesuchs im Grundbuch zu sichern.

Bauvorhaben Parzelle Nr. 102

Auf der Parzelle 102 soll eine Wohnüberbauung mit rund 15 bis 20 Wohneinheiten realisiert werden. Dazu wurde in einem ersten Schritt eine Volumenstudie erarbeitet.

Im REL werden die Entwicklungsziele für das Areal Vogtwiese bereits ausführlich umschrieben und behördenverbindlich festgelegt. Explizit wurden auch verkehrliche Themen berücksichtigt. Die anste- hende Nutzungsplanungsrevision nimmt diese Anforderungen auf und setzt diese in zielführenden BNO-Vorschriften mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht um. Im Sinne einer kooperativen Planung zwischen Gemeinde und Grundeigentümern werden diese Zielsetzungen bereits im laufenden Baupro- jekt berücksichtigt. Die Interessenabwägung zur Erstellung einer Direkterschliessung wurde in der bei- liegenden Umfeldanalyse parallel zu den Entwürfen der Nutzungsplanungsrevision erstellt. Damit ist

die Koordination sämtlicher Verfahren gewährleistet. Entsprechend sind keine negativen Vorwirkungen zu erwarten und die notwendigen Grundlagen für eine umfassende Interessenabwägung liegen vor.

Umsetzung

Um die vorstehend beschriebenen Entwicklungsziele für das Areal Vogtwiese grundeigentümerverbindlich zu sichern, wird das Areal der Dorfzone 2 Entwicklung D2 zugewiesen (vgl. Ziffer 4.2.1) und mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Im Perimeter der bedingten Gestaltungsplanpflicht:

- soll das Wohnen für verschiedene Generationen möglich sein. Hindernisfreies Wohnen ist mit den heutigen Bauvorschriften ohnehin gegeben.
- sollen unterschiedlich grosse Wohneinheiten entstehen, wobei die Vorgaben bezüglich Wohnungsgrössen allgemein gehalten werden. Ziel ist zu vermeiden, dass auf dem Areal mehrheitlich grosse Wohnungen entstehen. Ebenso ist eine aufeinander abgestimmte Formensprache der Bauten umzusetzen.
- soll ein öffentlicher Fussweg über das Areal Vogtwiese realisiert werden, mit Anschluss an den Fussgängerstreifen über die Badenerstrasse und weiter zum Quartier Roos als Entlastung für den künftig stärker belasteten Knoten untere Dorfstrasse sowie als Zugang zur geplanten Unterflurgarage aus verschiedenen Richtungen.
- soll eine gemeinschaftliche unterirdische Parkieranlage mit Direktanschluss der Parzelle Nr. 102 an die Badenerstrasse und Anbindung an den öffentlichen Fussweg erstellt werden. Für den vorgesehenen Erwerb von Parkfeldern für den Gemeindebedarf ist ein Kreditbeschluss der Gemeindeversammlung notwendig. Die Erschliessung von der Badenerstrasse her wird in BNO vorgeschrieben. Die Sammelgarage ist für die Parkierungsbedürfnisse künftiger Bauprojekte im Gestaltungsplanperimeter zu erweitern. Die notwendigen Parkfelder sind in der Sammelgarage anzuordnen. Zudem sind der öffentlichen Hand Parkfelder in angemessener Anzahl anzubieten.
- soll die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 geführt werden. Gemäss fachlicher Stellungnahme ist nur eine Direkterschliessung ab der K 427 möglich. Die Sicherstellung dieser Direkterschliessung hat mit der Baubewilligung mittels Dienstbarkeit vorzuliegen.

Auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans kann ausdrücklich verzichtet werden, wenn die unter § 5 Abs. 3 BNO beschriebenen Zielvorgaben auf andere Weise, beispielsweise mit einer kooperativen Planung, genauso gut erreicht werden.

4.2.6 Demographie

Im Rahmen von laufenden und zukünftigen Projekten setzt sich die Gemeinde für die Verfügbarkeit von ressourcenschonenden Wohneinheiten für Jung und Alt ein, vorzugsweise im Dorfzentrum. Dazu wird neu ein Ausnützungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen gewährt. Dies fördert den Generationenwechsel in den Wohnquartieren. Im Rahmen der geplanten Überbauung auf der Vogtwiese besteht die Möglichkeit, zentrale, altersgerechte Wohneinheiten zu erstellen. Dazu nimmt der Gemeinderat eine aktive Rolle ein und bringt die Interessen der Gemeinde in Gesprächen mit der Bauherrschaft mit ein.

Unabhängig von der Nutzungsplanungsrevision überprüft der Gemeinderat die Schulwegsicherheit im Rahmen des neuen Aktionsplans für eine kinderfreundliche Gemeinde (UNICEF-Label). Gleichzeitig werden die bestehenden Angebote an öffentlichen Flächen für Kinder und Jugendliche überprüft und in Zusammenarbeit mit bauwilligen Grundeigentümern im Zentrum, dem Gebiet Roosweg und südlich der Bergstrasse in der heutigen Gewerbezone wo möglich ergänzt.

4.2.7 Ausnützungsziffer (AZ)

Heute wird das zulässige Bebauungsmass in Freienwil in der Einfamilienhauszone E und der Wohnzone W2 über die Ausnützungsziffer (AZ) sowie die Geschosshöhe und die Gebäudelänge geregelt. In der Dorfzone D, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA sowie der Gewerbezone G besteht heute keine Ausnützungsziffer.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde eingehend über die Ausnützungsziffer und deren allfällige Aufhebung diskutiert. Nach Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile hat man sich für eine Beibehaltung ausgesprochen. Die klare, allgemein bekannte und verbreitet angewandte Massvorgabe erlaubt eine zielgerichtete Dichte, eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer sowie realistische Preiserwartungen für Bauland. Dies führt nach Ansicht der Planungskommission zu einem einfacheren Vollzug und vereinfacht die Umsetzung von Anreizsystemen und die Erhaltung der Quartierstrukturen.

In den Dorfzonen, wo aufgrund der höheren Vorgaben zum Ortsbild situationsbezogene Einpassungsentscheide gefällt werden müssen, tritt die Qualität der baulichen Lösung in den Vordergrund und wird durch den Gemeinderat festgelegt.

Im Rahmen der Diskussion wurden verschiedene Alternativen zur AZ geprüft (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer). Grundsätzlich besteht jedoch bei allen Varianten ein Interpretationsbedarf. Im Zusammenhang mit der Ausnützungsziffer wurden folgende Ziele definiert (kursiv die Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision):

- Es soll keine pauschal dichtere Bebauung ermöglicht werden. *Die Baumasse werden möglichst entsprechend der bisherigen Bebauung festgelegt.*
- Umnutzungen sollen erleichtert werden (z. B. in Dachgeschossen). *Neu werden Dachgeschosse nicht mehr an die Berechnung der Ausnützungsziffer angerechnet. Bisher zählten Dachgeschoss-Bereiche mit über 1.5 m lichter Höhe zur Ausnützungsziffer dazu. Attika- und Untergeschosse zählen weiterhin zur Ausnützungsziffer. Dadurch werden Satteldächer gefördert.*
- Einliegerwohnungen (Generationenwohnraum) sollen gefördert werden. *Es wird ein Nutzungsbonus für Umbauten zuhanden altersgerechten Wohnungen gewährt.*
- Es ist eine hohe bauliche Qualität zu sichern. *Eine hohe bauliche Qualität kann nicht über eine Nutzungsziffer, sondern nur über geeignete Begleitmassnahmen erreicht werden. Entsprechend werden die Qualitätsvorgaben in der BNO präzisiert.*
- Einfaches Bewilligungsverfahren: *Die AZ ist ein bekanntes Mass. Die genaue Auslegung der Baumasse ist ohnehin oft Ermessenssache der Bewilligungsbehörde.*

In der Wohnzone W2 war bisher eine AZ von 0.4 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Dreifamilienhäuser und eine AZ von 0.5 für Reihen-, Gruppen oder Mehrfamilienhäuser festgelegt. Neu wird die Ausnützungsziffer unabhängig der Bebauungsform auf 0.45 festgelegt. Da neu Dachgeschosse nicht mehr angerechnet werden, ist gegenüber der heutigen Regelung eine leicht höhere Ausnützung möglich (vgl. Ziffer 5.4.2). In der Wohnzone Roosweg Ost WR wird die Ausnützungsziffer aufgehoben. Die Baumasse werden durch konkrete Vorgaben in den Zonenvorschriften geregelt.

4.2.8 Abgrenzung der Bauzonen

Die Abgrenzungen der Bauzone wurden in den vorangehenden Kapiteln erläutert. Gemäss kantonalen Grundlagen ist überdies die Parzelle Nr. 85 zu prüfen, wo gemäss Orthofoto ein Reitplatz ausserhalb Baugebiet entstand. Aufgrund der vorliegenden Baugesuchsakten ist die Entstehung nicht ersichtlich. Ebenso sind entlang der Bergstrasse einige Gartenanlagen ausserhalb des Baugebiets entstanden. Die Grundeigentümer wurden aufgefordert, ein Baugesuch einzureichen oder den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Daraufhin erfolgte teilweise ein Rückbau der Gartenanlagen. Für den Reitplatz sowie die verbleibenden Gartenanlagen sind ordentliche Baugesuche einzureichen. Deren Behandlung erfolgt ausserhalb der Nutzungsplanungsrevision.

4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

4.3.1 Zonierung und Verkehr

Die vorgesehene Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt gebietsspezifisch entlang der bestehenden Sammelstrassen, wobei das grösste Innenentwicklungspotenzial nahe zur Bushaltestelle besteht. Im Dorfkern wird die öV-Güteklasse D erreicht. Die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen schaffen Platz für eine 20 % grössere Bevölkerung.

Die Verbindungsstrasse K 427 weist am südlichen Dorfausgang von Freienwil einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 4'035 Fahrten auf (Stand 2012), südlich des Knotens mit der Ehrendingerstrasse Richtung Hertenstein 5'927 Fahrten (Stand 2013). Es ist davon auszugehen, dass ein überwiegender Anteil Durchgangsverkehr ist. Unter Annahme eines Modal Splits von 65 % motorisierten Individualverkehrs (durchschnittlicher Modal Split Schweiz 2015 gemäss Publikation ARE «Der Modalsplit des Personenverkehrs in der Schweiz») ist aufgrund des voraussichtlichen Bevölkerungswachstums von 215 Personen (vgl. Ziffer 6.1) von rund 300 zusätzlichen täglichen Fahrten auszugehen. Dies entspricht einer Zunahme von 5 bis 8 % und kann vom übergeordneten Kantonsstrassennetz problemlos abgewickelt werden.

Die Badenerstrasse (Kantonsstrasse K427) weist innerhalb Baugebiet eine Breite von 6 m auf. Dies entspricht bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h dem Begegnungsfall PW-LKW (Mindestbreite von 5.9 m gemäss VSS-Norm 40 201. Die Dorfstrasse als wichtigste kommunale Sammelstrasse weist eine Breite von 5.3 bis 6.0 m im Mischverkehr auf. Auch dies entspricht dem Begegnungsfall PW-LKW (Mindestbreite von 5.2 m bei Tempo 30). Auch mit der Entwicklung der Arbeitszone A ist nicht von einem überdurchschnittlichen Anstieg des Schwerverkehrsanteils auszugehen. Die Festlegungen im Ergänzungsplan Ortskern reduzieren diese Strassenbreite nicht. Die Auswirkungen auf Lärm und Luftqualität sind ebenfalls als gering einzustufen.

4.3.2 Um die Kapazität des übergeordneten Kantonsstrassennetzes zu erhalten, wurden parallel zur Nutzungsplanungsrevision geeignete Massnahmen getroffen (Umfeldanalysen Vogtwiese und Arbeitszone). Um Siedlung und Verkehr vertieft aufeinander abzustimmen, soll zusätzlich ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet werden. Bei den Um-, Auf- und Einzoningmassnahmen handelt es sich um punktuelle, massvolle Erweiterungen bestehender Nutzungsdichten im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Die bestehenden Zonierungen sind lagebezogen sinnvoll. Die Arbeitszone A liegt am Siedlungsrand mit direktem Anschluss an das übergeordnete Kantonsstrassennetz. Parkierung Personenwagen

Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie sind in dieser ländlichen Region mit geringer ÖV-Erschliessung deshalb angemessene Voraussetzungen für die Abwicklung des Verkehrs mit dem privaten Personenwagen als Hauptfortbewegungsmittel zu schaffen.

Gleichzeitig ist dafür zu sorgen, dass das Ortsbild regionaler Bedeutung durch Parkierungsflächen nicht negativ beeinflusst wird. Aus diesem Grund sind qualitätssichernde Vorgaben zur Integration der notwendigen Infrastruktur in die Siedlung vorzusehen. Daher wird in der BNO für Mehrfamilienhäuser die Vorgabe zur Erstellung unterirdischer Einstellhallen gemacht. Oberirdisch stehen dadurch mehr Flächen für die attraktive Gestaltung des Aussenraums zur Verfügung. Gleichzeitig soll die Erstellung von Autoabstellplätzen aus Ortsbildschutzgründen gemäss § 55 Abs. 3 BauG reduziert werden können. In der Dorfzone 1 Erhalt D1 kann der Gemeinderat zusätzlich gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs die Erstellung von Parkfeldern ganz oder teilweise untersagen. Wenn weniger Parkfelder erstellt werden, als gemäss Bauverordnung erforderlich sind, ist der Gemeinde gemäss § 58 BauG eine Ersatzabgabe zu entrichten. Diese dient beispielsweise der Erstellung eines öffentlichen Parkhauses. Dadurch wird gewährleistet, dass trotz ortsbildschützerischen Anliegen genügend Parkfelder zur Verfügung stehen und Wildparkierung minimiert wird.

Aus Sicht der Gemeinde besteht in Freienwil als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum kein Handlungsbedarf zu weiteren Regelungen gemäss regionalem Parkraumkonzept. Dies wird gestützt durch die VSS-Norm 40 281, wonach die Ermittlung des maximal zulässigen Angebots an Parkfeldern gestützt auf die spezifische örtliche Situation zu erfolgen hat.

4.3.3 Erschliessungsprogramm

In der Gemeinde Freienwil führt die Verbindungsstrasse K 427 in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet und verbindet Freienwil mit Lengnau und Obersiggenthal. Die Verbindungsstrasse K 428 führt südlich des Ortseingangs von der K 427 östlich weg nach Ehrendingen. Dadurch ist grundsätzlich eine hohe Kapazität zur Ableitung des Verkehrs aus den Quartieren im übergeordneten Strassennetz vorhanden.

Bisher konnten in Freienwil nicht alle eingezonten Parzellen mit einem Weg innerhalb der Bauzone erschlossen werden. Dies wurde im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision bereinigt (Vgl. Ziffer 5.1; Anpassung der Strassenflächen gemäss kantonalem Datenmodell).

Die Überbaubarkeit der Parzellierung im Siedlungsgebiet wurde im Rahmen der Nutzungsplanung anhand der Grenzabstandsvorschriften überprüft. Die Erschliessung der zweiten Bautiefen auf den Parzellen Nrn. 12, 15 und 17 sowie entlang der Bergstrasse auf den Parzellen Nrn. 81-83 und 482 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der neuen Vorschriften detailliert zu regeln (Koordination mit Nachbargrundstücken, Integration in Gebäude). Im Gebiet Roosweg Ost wird zur Erschliessung der bereits überbauten, aber noch nicht erschlossenen Parzelle Nr. 485 eine Erschliessungsplanpflicht festgelegt. Für die Erschliessung des Gebiets Bücklihof gilt der rechtskräftige Gestaltungsplan vom 24. September 2018. Die weiteren Parzellen in der Gemeinde Freienwil sind gemäss aktuellem Stand der Erschliessung erschlossen und baureif.

Für das Areal Vogtwiese ist eine zentrale Parkierungsanlage vorgesehen, die aus Ortsbildschutzgründen direkt über die Kantonsstrasse erschlossen werden soll. Dazu wurde eine Umfeldanalyse gemäss Richtlinie des Kantons Aargau erstellt.

4.3.4 Strassenraum

Die Planungskommission erachtet den Strassenraum im Ortskern von Freienwil als charakteristisch für das Dorf. Er ist aussergewöhnlich hochwertig und soll erhalten werden. Entsprechend werden nebst den Vorgaben in den Dorfzonen auch Vorschriften zum Strassenraum der Kantonsstrasse, des Rooswegs und der Schulstrasse gemacht. Weiter soll in Dorfzonen weiterhin aus Gründen des Ortsbildschutzes von der geforderten Mindestanzahl Parkfelder abgewichen werden können. Auf eine allgemeine Reduktion von Parkfeldern soll daher verzichtet werden. Auf der Vogtwiese soll eine zentrale Parkierungsanlage als Alternative angeboten werden.

4.3.5 Fuss- und Radwege

Die kantonalen Wanderwege und die kantonalen Radrouten sind im Bauzonen- und Kulturlandplan orientierend dargestellt. Im Landschaftsentwicklungskonzept sind verschiedene Dorfrundwege vorgesehen, um das bestehende Fusswegnetz zu erhalten und zu fördern. Die Umsetzung erfolgt ausserhalb des Nutzungsplanungsverfahrens.

4.4 Flächenbedarf für Infrastrukturen der öffentlichen Hand

Die Einwohnerentwicklung und damit verbundene demographische Entwicklung hängt direkt mit der Bereitstellung von Infrastrukturen der öffentlichen Hand (Schulraum, altersgerechte Wohnungen, etc.) zusammen.

Gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) aus dem Jahr 2002 beträgt die gesamte Einwohnerkapazität (bezogen auf das Abwasser) der Gemeinde Freienwil 1'367 Bürger.

Der Schulausbau hat mit dem letzten Ausbauschnitt (Kindergartenprovisorium) eine Schwelle erreicht, bei der der Bedarf nicht mehr sprunghaft ansteigt (1 Raum pro Klasse vorhanden). Die Schulanlagen in Freienwil sind daher im Hinblick auf das vorgesehene Bevölkerungswachstum ausreichend, zumal aufgrund der demographischen Entwicklung von stagnierenden oder leicht sinkenden Schülerzahlen auszugehen ist. Bei allfälligem zusätzlichem Schulraumbedarf könnte man zudem auch an das neue Schulhaus anbauen. Dadurch ist die Gemeinde in der Lage, den benötigten Schulraum auch in Zukunft anzubieten.

Seitens öffentlicher Hand besteht dringender Bedarf nach einem Bauamtsmagazin. Dafür stehen heute keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Entsprechend soll der Werkhof gemeinsam mit der vorgesehenen Lager- und Containernutzung in der Arbeitszone A erstellt werden (vgl. Ziffer 4.2.2).

Zudem soll beim Sportplatz ein attraktiver öffentlicher Spielplatz geschaffen werden. Dazu wird entlang der Bergstrasse die ehemalige Gewerbezone teilweise in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und teilweise in die Grünzone Gr umgezont. Die überlagerte Spezialnutzung für eine Asylunterkunft wird aufgehoben, da die Erstellung einer Asylunterkunft in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA grundsätzlich zonenkonform ist.

4.5 Hochwasserschutz

Rechtliche Grundlage

Um die Hochwasserschutzsicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, ein gesamtheitliches Hochwassermanagement zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Der kantonale Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2) gibt vor, dass Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen festlegen. Die Gefahrenkarte Hochwasser Surbtal vom März 2007 bildet die Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Freienwil. Seit deren Erstellung sind in Freienwil zwei Hochwasserschutzprojekte realisiert worden. Der Maasbach wurde dabei entlang der Badenerstasse/Kantonsstrasse (K427) am südlichen Ortseingang von Freienwil im Abschnitt zwischen der Ehrendingerstrasse und der Bauzonengrenze offengelegt. Im Gebiet Mannemoos, bzw. Kreuzung Eichstrasse / Weiherstrasse wurde ein Damm realisiert, um bei Starkniederschlagsereignissen das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten. Diese beiden Hochwasserschutzprojekte wurden in der Gefahrenkarte Hochwasser Surbtal 2016 nachgeführt.

Gefahrensituation Freienwil

In Freienwil geht die Hochwassergefahr (gering, mittel, Restgefährdung) ausschliesslich vom Maasbach und dem Dorfbach aus (Abbildung 16). Die Unterteilung der Gefahrenstufen ist abhängig von der Fliesstiefe, der Eintretenswahrscheinlichkeit und der Fliessgeschwindigkeit.

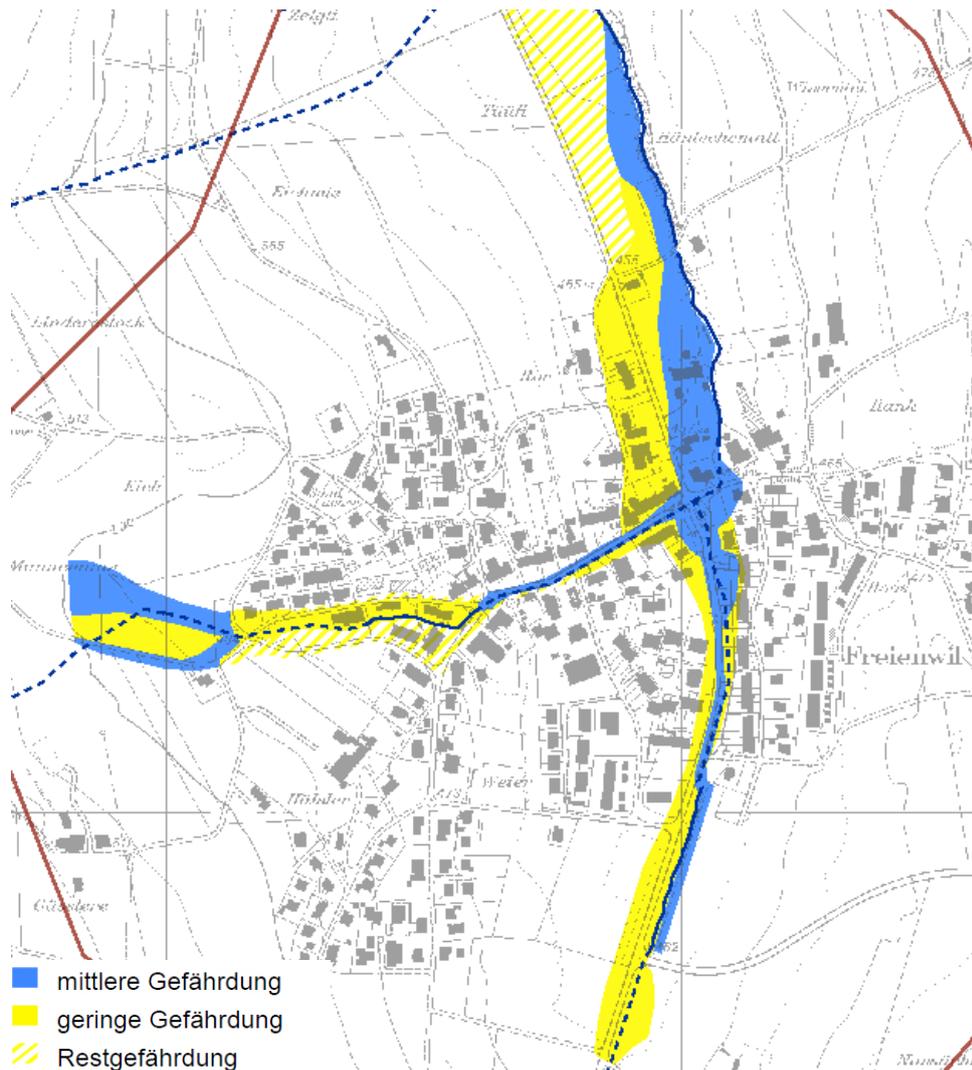


Abbildung 16 Auszug Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS)

Umsetzung in der Gemeinde Freienwil

Der Hochwasserschutz innerhalb des Siedlungsgebiets wird in Rücksprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer in der Nutzungsplanung gemäss Vorschriftenmodell umgesetzt, da mittelfristig keine weiteren wasserbaulichen Massnahmen geplant sind. Im Vorschriftenmodell werden die Hochwassergefahrenzonen mit entsprechenden Bauvorschriften in der BNO sowie dem Bauzonenplan räumlich explizit, grundeigentümergebunden und parzellenscharf ausgeschieden.

Für Freienwil werden zwei Hochwassergefahrenzonen (HWZ) unterschieden, die HWZ 1 und die HWZ 2 (siehe § 37 neue BNO). Sie sind den Grundnutzungszone überlagert und dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessene Rechnung zu tragen. In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten nicht zulässig.

Die Grenzen der Hochwassergefahrenzonen wurden situationspezifisch angepasst und wo raumplanerisch sinnvoll auf die Parzellengrenzen gelegt. So wird klar, welches die Anforderungen an Bauvorhaben sind und mit welchen Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Bauvorhaben innerhalb der Hochwassergefahrenzonen müssen projektspezifische Hochwasserschutzmassnahmen im jeweiligen Baugesuch ausweisen (siehe § 36c BauV). Des Weiteren werden die Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung orientierend dargestellt. Darin ist der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig, wobei die Baubewilligungsbehörde den Nachweis von Schutzmassnahmen verlangen kann.

Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan Mitte vom vom 27. September 2018 ist die Hochwassergefahr durch den Maasbach durch die 2016 umgesetzten Massnahmen nicht vollständig behoben. Ein möglicher Oberflächenabfluss bleibt bestehen. Langfristig ist daher ein Kapazitätsausbau der eingedolten Bäche zwingend erforderlich.

Gemäss Auskunft der Abteilung Landschaft und Gewässer sind die hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland nicht als überlagerte Schutzzone auszuscheiden, da sie keine übergeordnete Bedeutung für den Hochwasserrückhalt aufweisen. Gemäss fachlicher Stellungnahme vom 19. Juli 2022 sind auch in der BNO keine diesbezüglichen Bestimmungen mehr notwendig.

In Freienwil besteht an verschiedenen Hangabschnitten im Gemeindegebiet eine Gefährdung durch den Oberflächenabfluss, unter anderem im Gebiet Mannemaas. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) bietet hierzu eine grobe Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angemessen Rechnung zu tragen. Gemäss fachlicher Stellungnahme vom 19. Juli 2022 sind in der BNO keine Bestimmungen notwendig.

Sondernutzungsplanungen

Im Gestaltungsplan „Mitte“ wird das Hochwasserrisiko mit baulichen Massnahmen vermindert. Zusätzlich werden in den Sondernutzungsvorschriften Anforderungen an Hauszugänge definiert. Der Hochwasserschutz nachweis ist im Baugesuch zu erbringen. Die Gestaltungspläne Roosweg und Weier machen keine Festlegungen zum Hochwasserschutz.

4.6 Gewässerraum

Rechtliche Grundlage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a – c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um. Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

Einschränkungen im Gewässerraum

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Artikel 41a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. B GSchV).

Umsetzung in der Gemeinde Freienwil

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Freienwil richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG), den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung für die Nutzungsplanung vom April 2022 sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom Januar 2017 (Aktuelle Arbeitshilfe pendent). Aufgrund eines Verwaltungsgewichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind. Als Grundlage für die Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerräume“ des Kantons. Als Datengrundlage für die Umsetzung dienen die Daten der Amtlichen Vermessung. Der kantonale Bachkataster als massgebendes Inventar der öffentlichen Gewässer wird zusätzlich orientierend dargestellt.

Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von 0.5 – 2m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei allen eingedolten Bächen setzt sich der Gewässerraum zusammen aus der Gerinnesohlebreite bzw. der Bachleitung und einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m. Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle gemessen.

In Freienwil weist gemäss der Fachkarte Gewässerraum nur der Rickenbach eine natürliche Gerinnesohle von teilweise mehr als 2m auf. Hier ist eine Einzelfallbeurteilung gemäss Arbeitshilfe notwendig. Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Es sind Abschnitte zur Verifikation zu wählen, wo das Gewässer einen möglichst natürlichen Zustand aufweist.

In der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume von sämtlichen offen geführten Gewässern sowie eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzone mittels einer die Grundnutzung überlagernden, schraffierten, flächigen, räumlich konkreten Gewässerraumzone in den Zonenplänen (Bauzonen- und Kulturlandplan) umgesetzt. Dies wird auch in der BNO beschrieben.

Für eingedolte Gewässer unbestimmter Lage ausserhalb der Bauzonen sind Abstandsvorgaben ab tatsächlicher Lage der Dolung massgebend. Die Umsetzung als räumlich konkrete, flächige, überlagerte Gewässerraumzone ist aufgrund der fehlenden Kenntnisse hinsichtlich tatsächlichem Leitungsverlauf und des genauen Kalibers nicht geeignet. Daher werden diese Gewässerräume symbolhaft als überlagernde Linien im Nutzungsplan als Genehmigungsinhalt dargestellt, mit Verweis auf die unbestimmte Lage der eingedolten Gewässer in der BNO.

Der historische Ortskern von Freienwil entlang des eingedolten Dorfbaches ist als dicht überbautes Gebiet zu betrachten. Die Bebauung der betroffenen Strassenzeile ist Teil eines Ortsbildes von regionaler Bedeutung. Insbesondere die Stellung der Gebäude im Strassenraum ist prägend für Freienwil.

Die Baulinien im Ergänzungsplan Ortskern wurden auf die Festlegung der Gewässerraumzone abgestimmt (Keine Baulinie ragt in die Gewässerraumzone hinein). Ausnahme bildet das Gebäude Vers.-Nr. 88 auf Parzelle Nr. 91 und die westliche Erweiterung der Baulinie, welche rund 1 m in den Unterab-

stand der Dolung ragt. Einige geschützte Mauern und Vorgärten befinden sich ebenfalls innerhalb der Gewässerraumzone.

Der Dorfbach verläuft seit langem eingedolt, eine Ausdolung inmitten des historischen Ortskerns ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Strasse nur mit einem Abbruch fast sämtlicher charakteristischen Mauern und Vorgärten oder gar ganzer Häuserzeilen möglich. Dies ist nicht verhältnismässig und aus Ortsbildschutzgründen nicht zweckmässig. Wo im Ergänzungsplan Ortskern Baulinien bzw. Mauern und Vorgärten definiert wurden, ist der Ortsbildschutz daher höher als der Gewässerschutz zu gewichten. An diesen Stellen kann gemäss den festgelegten Baulinien bzw. den Mauern und Vorgärten von den Gewässerabständen abgewichen werden, sofern ein gesamthaft besseres Ergebnis erzielt wird.

Gemäss Art. 41a, Abs. 5 GschV kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich im Wald befindet. Dieser Ansatz wird in Freienwil grundsätzlich so verfolgt. Der Gewässerraum wird überall dargestellt, wo er über den Wald hinaus in die Landwirtschaftsfläche reicht. Der Verzicht des Gewässerraumes wird im Plan als überlagernde Linie als Genehmigungsinhalt dargestellt.

Festlegung Rickenbach

Der Rickenbach entsteht aus dem Zusammenfluss von Dorfbach und Maasbach. Der Gewässerraum der eingedolten Bereiche im Baugebiet wird als überlagernde Gewässerraumzone mit 6 m Breite ab Innenkante der Bachleitung umgesetzt. Ausserhalb des Baugebiets beträgt die Gerinnesohlenbreite bis zum Zufluss des Chräbsbaches 1.5 bis 2 m, anschliessend 2 bis 2.5 m. Der Verlauf ist gemäss Fachkarte Ökomorphologie höchstens wenig beeinträchtigt, aufgrund der Uferbestockung und des leicht mäandrierenden Verlaufs jedoch als naturnah zu betrachten. Der Uferbereich ist auf der ganzen Länge bestockt bzw. bewaldet und höchstens extensiv genutzt. Der Rickenbach und seine naturnahe Bestockung bildet ein wichtiges Strukturelement in der Landschaft von Freienwil und soll besser geschützt werden. Daher wird der Gewässerraum des Rickenbachs mit 13 m Breite festgelegt. Die bisher linear ausgeschiedenen Ufergehölze werden neu direkt über den Gewässerraum geschützt und nicht separat ausgewiesen.

Die bisherigen Uferschutzzonen im Dorfkern werden neu in die angrenzende Dorfzone umgezont. Um den Schutz der Ufer weiterhin zu gewährleisten, wird der Gewässerraum für den kurzen offenen Bachabschnitt im Baugebiet mit einer überlagerten Gewässerraumzone mit 6 m Breite ab Gerinnesohlenrand festgelegt. Es gilt zu beachten, dass die Uferschutzzonen im aufbereiteten Bauzonenplan von 2013 fehlerhaft dargestellt sind. Massgebend ist der rechtskräftige Bauzonenplan vom 8. Juni 1990.

Festlegung Schlierenbach

Der Schlierenbach ist Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung (zeitliche Umsetzung 2015-2021). Im Rahmen der laufenden Melioration in Ehrendingen wird der Schlierenbach teilweise offengelegt. Dabei wird auf den offengelegten Gewässerabschnitten gemäss aktuellem Projektstand (Auskunft Ingenieurbüro Senn April 2021) eine Gewässerraumzone mit 13 m Breite festgelegt (Massnahme 4.09). Auf den weiterhin eingedolten Abschnitten ist eine lineare Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG zweckmässig. Die bisher linear ausgeschiedenen Ufergehölze werden neu direkt über den Gewässerraum geschützt und nicht separat ausgewiesen. Ein Gehölz entlang des eingedolten Abschnitts des Schlierenbachs bleibt hingegen als Linienelement geschützt, da bei Eindolungen die landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinschränkungen nicht gelten.

Festlegung Maasbach

Der Maasbach ist Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung (zeitliche Umsetzung ab 2035). Gemäss Auskunft der Abteilung Landschaft und Gewässer ist aktuell keine Revitalisierung geplant. Der Maasbach ist ausserhalb des Baugebiets grösstenteils eingedolt, zusammen mit dem Abzweiger „Dumeland“. Auf einem kurzen Abschnitt ist der Bach offengelegt und weist eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 1.5-2m auf (Revitalisierung 2016). Hier wird die Gewässerraumzone auf die im Rahmen der Revitalisierung ausgeschiedene Bachparzelle abgestimmt. Innerhalb der Bauzone ist der Maasbach erneut eingedolt. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet. Entsprechend wird der Gewässerraum ge-

mäss § 127 BauG und technischen Richtlinien umgesetzt. Im Rahmen des Gestaltungsplans Mitte wurde für den Baubereich für unterirdische Bauten ein Unterabstand (4 m) festgelegt.

Festlegung Dorfbach

Der Dorfbach ist grösstenteils eingedolt. Die Gerinnesohlenbreite beim offenen Abschnitt im Baugebiet beträgt knapp 1 m bis maximal 2 m und ist aufgrund der bestehenden Uferbepflanzung und des Verlaufs als wenig beeinträchtigt zu betrachten. Die Hochwassergefahr eingangs des Baugebiets wird durch Oberflächenabfluss verursacht. Daher wurde 2016 im Gebiet Mannemoos, bzw. Kreuzung Eichstrasse / Weiherstrasse ein Damm realisiert, um bei Starkniederschlagsereignissen das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten. Der Hochwasserschutz ist damit insgesamt gewährleistet. Aus Sicht des Gewässerschutzes genügt die Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG und technischen Richtlinien.

Die bisherigen Uferschutzzonen im Dorfkern werden neu in die angrenzende Dorfzone umgezont. Um den Schutz der Ufer weiterhin zu gewährleisten, wird der Gewässerraum bei den offenen Bachabschnitten im Baugebiet analog zum Rickenbach mit einer überlagerten Gewässerraumzone mit 6 m Breite ab Gerinnesohlenrand festgelegt.

Festlegung Chräbsbach

Der Chräbsbach ist Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung (zeitliche Umsetzung ab 2035). Gemäss Auskunft der Abteilung Landschaft und Gewässer ist aktuell keine Revitalisierung geplant. Der Chräbsbach ist fast vollständig eingedolt. Auf einem kurzen Abschnitt vor der Einmündung in den Rickenbach ist der Bach offengelegt und weist eine Gerinnesohlenbreite von maximal 1.5 m auf. Da das Gewässer nur wenig beeinträchtigt ist, ist eine Festlegung des Gewässerraums gemäss § 127 BauG und technischen Richtlinien zweckmässig. Gemäss Auskunft der Gemeindeverwaltung Lengnau wurde der Gewässerraum in Lengnau noch nicht festgelegt. Die künftige Festlegung ist somit auf die Festlegung in Freienwil abzustimmen.

4.7 Schutz des Landschaftsbildes

Vorgängig zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde ein Landschaftsentwicklungskonzept erarbeitet (vgl. Ziffer 3.2). Das LEK dient als Planungsgrundlage für einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren. Es enthält Massnahmen zur Optimierung der Biodiversität und Vernetzung sowie Empfehlungen für die Nutzungsplanung. Grundsätzlich werden die Empfehlungen des LEK in der Nutzungsplanung umgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung wurde das LEK plausibilisiert. Einige der resultierenden inhaltlichen Anpassungen flossen direkt in die Umsetzung ein. Für die Umsetzung der Naturschutzgebiete im Kulturland, der Naturschutzgebiete im Wald, der geschützten Waldränder, der Gehölze sowie der Obstgärten wird auf die Erläuterungen zu den Planungsinhalten unter Ziffer 5.3 verwiesen.

Landschaftsschutz

Die Landschaft in Freienwil ist geprägt vom Lägernggebiet als Naturraum von überregionaler Bedeutung, welcher im Lägerenschutzdekret umgesetzt wird. Die kommunalen Landschaftsschutzzonen sind gemäss LEK in der heutigen Dimension zu erhalten.

Die Sperrzone des Lägerenschutzdekrets wird im Kulturlandplan überlagernd orientierend dargestellt. Die Ausdehnung wurde an das rechtskräftige Waldareal und wo zweckmässig an die Parzellengrenzen und die Bodenbedeckung angepasst.

Die Schutzzone des Lägerenschutzdekrets wird im Kulturlandplan als kommunale Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die im Lägerenschutzdekret geschützten Kleinwälder im Kulturland werden in der Nutzungsplanung als lineare Hecken geschützt. Die kommunale Landschaftsschutzzone setzt die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss kantonalem Richtplan, das Vernetzungssystem Wildtiere, das BLN-Gebiet sowie die Schutzzone des Lägerenschutzdekrets grundeigentümergebunden und parzellenscharf um. Die Abgrenzungen der Landschaftsschutzzone wurden im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft und geringfügig angepasst.

Gewässer

Der Schlierebach soll in Zusammenhang mit der Melioration von Ehrendingen wieder freigelegt werden. Dies wird in der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt.

Eine Ausdolung weiterer Fliessgewässer soll mittelfristig geprüft werden. Um das Lebensraumangebot und die Vernetzung für Amphibien zu verbessern, sollen an bereits feuchten Standorten im Wald und am Waldrand neue Teiche angelegt werden. Für eine grundeigentümergebundene Sicherung dieser Massnahmen ist es jedoch zu früh. Der bereits renaturierte Bachabschnitt des Maasbachs wird durch die Ausscheidung der Gewässerräume geschützt.

Weitere Massnahmen

Weitere, im LEK aufgeführte Massnahmen sind unabhängig der Nutzungsplanung umzusetzen (Neupflanzungen, Erstellung von Stein- und Asthaufen, Erlebnisräume für Kinder, Dorfrundwege). Damit werden die Erholungsgebiete gesichert und gestärkt.

4.8 Energie und Klimawandel

Solaranlagen

Solaranlagen sind in der Bauzone grundsätzlich zulässig. Die Gemeinde regelt die detaillierten Anforderungen im Merkblatt „Solaranlagen – Anforderungen und Bewilligungspraxis“ vom 22. März 2021. Darin wird zwischen folgenden Gebieten und Objekten unterschieden:

- Bereiche mit erhöhten Anforderungen (Baugesuchspflicht):
- kantonale Denkmalschutzobjekte mit Umgebungsbereichen (Baugesuchspflicht)
- übriges Gemeindegebiet (Meldepflicht)

Aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision stimmen die Begriffe des Merkblatts teilweise nicht mehr mit den neuen Zonenbezeichnungen überein. Sie werden nachfolgend präzisiert.

In Bereichen mit erhöhten Anforderungen (Dorfzonen 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2, Ensembleschutzzone sowie auf Gebäuden unter Substanzschutz oder im Bauinventar der Denkmalpflege bedarf die Errichtung einer Solaranlage stets einer Baubewilligung (BauV 49a).

Bauliche Veränderungen an Gebäuden unter kantonalem Denkmalschutz (in Freienwil lediglich die Kapelle) bedürfen der vorgängigen Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Gleiches gilt für Bauten und Anlagen in der Umgebung von kantonal geschützten Baudenkmalern, die deren Wirkung beeinträchtigen können (KG §31, §32). Hierzu hat für Solaranlagen stets eine Baubewilligung zu erfolgen.

In allen Bau- und Landwirtschaftszonen ausserhalb der oben genannten Bereiche mit Baubewilligungspflicht bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung (RPG Art. 18a, Abs. 1). Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

Für die detaillierten Beurteilungskriterien wird auf das Merkblatt verwiesen.

Fernwärme

Es ist ein Fernwärmeanschluss zu prüfen, wenn Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung steht.

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die Planhinweiskarte Tag für Freienwil zeigt, dass hauptsächlich entlang der nach Osten gerichteten Siedlungsränder eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht. Die Planhinweiskarte Nacht für Freienwil liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von der linken, bewaldeten Talflanke und entlang des Maasbachs ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt.

Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde die Durchgrünung des Siedlungsgebiets sichern und fördern. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten. In der BNO werden dazu neu eine Grünflächenziffer eingeführt und unter anderem Vorschriften zu Steingärten und Dachbegrünungen erlassen. Diverse Einzelbäume im Siedlungsgebiet werden als Schutzobjekte ausgewiesen. Zudem werden in der BNO zielführende Vorgaben für eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung formuliert.

4.9 Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen war, auf minimal 20% und maximal 30% vorgegeben. Entsprechende Konkretisierungen sind auf kommunaler Stufe zu vollziehen. Will die Gemeinde für andere, von § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasste Planungsmassnahmen, wie Auf-/ Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen, hat dies direkt gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen zu erfolgen.

Der Gemeinderat von Freienwil strebt an, die Abschöpfung von planerischen Mehrwerten nicht nur für Einzonungen, sondern auch für Auf- und Umzonungen, etc., welche durch § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasst sind, zu prüfen. Ein entsprechender Auftrag wird in der BNO verfasst. Die Formulierung richtet sich nach den Musterformulierungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen des Kantons. Für Einzonungen und ihr gleichgestellte Umzonungen wird in der Bau- und Nutzungsordnung der Abgabesatz gemäss Anordnungsspielraum im BauG mit 20 % festgelegt (siehe § 10 der neuen BNO). Daneben sind keine weiteren kommunalen Regelungen notwendig. §§ 28a ff BauG und die MWAV sind direkt anwendbar und benötigen kein Ausführungsrecht. In der „Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht“ im Anhang zum vorliegenden Bericht sind alle eingezonten Grundstücke sowie alle Grundstücke mit einzonungsähnlichen Planungsmassnahmen aufgeführt.

Die Umzonung der bisherigen Uferschutzzonen im Dorfkern in die angrenzende Dorfzone hat auf die Mehrwertabgabe keine Auswirkung, da die Dorfzonen keine Ausnützungsziffer aufweisen und die Nutzung des Gewässerraums wie bisher eingeschränkt bleibt.

4.10 Baupflicht

Damit die umgelagerte Arbeitszone A in der nächsten Planungsperiode überbaut wird, legt der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 2 BauG eine Frist für die Überbauung der Arbeitszone A auf Parzelle Nr. 79 fest (Baupflicht innert 5 Jahren). Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen rechtfertigt das geforderte öffentliche Interesse der Gemeinde. Aufgrund der konkret vorhandenen Bauabsicht ist dieser Zeitraum verhältnismässig. Aufgrund des bereits hohen Baudrucks wird für die weiteren unbebauten Grundstücke auf eine Baupflicht verzichtet.

Nach Genehmigung der Nutzungsplanung erlässt der Gemeinderat eine entsprechende Verfügung. Die Baupflichtverfügung kann nur mittels Beschwerde angefochten werden und wird im Grundbuch angemerkt, wobei dem Grundeigentümer vor Erlass der Verfügung das rechtliche Gehör zu gewähren ist. Nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, erhebt der Gemeinderat eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

4.11 Aufhebung Gestaltungspläne

Wie in Ziffer 4.2.1 erläutert, kann mit dem gewählten Verfahren (Nutzungsplanung mit Ergänzungsplan) der generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und die korrespondierende überlagernde Ortsbildschutzzone aufgehoben werden (paralleles Verfahren). Deren Genehmigungsinhalte wurden wie folgt in die neuen Dorfzonenvorschriften übernommen:

- Wirkungsbereich: Wird aufgehoben, wird in die Umgrenzungen der Dorfzonen integriert.
- Gebäude mit geschütztem Stellenwert: Werden durch die Zonenvorschriften der Dorfzone 1 Erhalt D1 und teilweise die Umsetzung des Bauinventars aktualisiert und wo zweckmässig geschützt (Ausscheidung als Gebäude mit Substanzschutz).
- Gebäude mit geschütztem Eigenwert: Werden durch die Ausscheidung als Gebäude mit Substanzschutz geschützt bzw. sind als kantonales Denkmalschutzobjekt geschützt.

- Geschützte Kulturobjekte und Brunnen: Werden durch die Umsetzung des Bauinventars aktualisiert und wo zweckmässig geschützt (Ausscheidung als Kulturobjekte).
- Mauern und Einfriedungen, Gestaltungsbaulinien, Baulinie gemäss § 137 BauG sowie Baumgärten und Vorgärten wurden im Masterplan überprüft und aktualisiert und wo zweckmässig im Ergänzungsplan Ortskern geschützt.

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die einzelnen Planungsinstrumente hinsichtlich der Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und den Bedürfnissen der Gemeinde überprüft. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung erstellt. Tabelle 2 listet die Änderungen auf, die resultierend gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt wurden.

Kapitel 5.1 beschreibt die Erfassung des neuen rechtskräftigen Zustands des Bauzonen- und Kulturlandplans gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung. Kapitel 5.2 und 5.3 listen die Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans auf, die resultierend gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung in der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt wurden. Die Änderungen des Bauzonenplans sind zusätzlich im Änderungsplan in der Beilage mit Änderungsnummer vermerkt und verortet. Anpassungen in der BNO sind in Kapitel 5.4 beschrieben.

Tabelle 2 Änderungen Entwurf Nutzungsplanung gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung; BZP = Bauzonenplan, KLP = Kulturlandplan

Nr.	Plan	Betrifft	Änderung
1	BZP	Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2	Wohnzone W2 und Dorfzone D → Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2; Ergänzungsplan Ortskern
2	BZP	Sandacher	Wohnzone W2 → Einfamilienhauszone E (Anpassung an Parzellengrenze)
3	BZP	Arbeitszone A, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, Grünzone Gr	Gewerbezone G → Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und Grünzone Gr; Umlagerung Arbeitszone A; Aufhebung Spezialnutzung Asylunterkunft Maas; Aufwertung Siedlungsrand; vgl. Ziffern 4.2.2 und 4.4.
4	BZP	Uferschutzzone	Uferschutzzone → Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2
5	BZP	Gebiete mit Sondernutzungsplanung	Neu: Unterteilung in Gestaltungsplan- und Erschliessungsplanpflicht statt Sondernutzungsplanpflicht, Aufhebung Gestaltungsplanpflicht „Roosweg“ und „Weier“.
6	BZP	Roosweg	Wohnzone W2 → Wohnzone Roosweg Ost WR und Erschliessungsplanpflicht auf Teilfläche
7	BZP	Vogtwiese	Dorfzone D → Dorfzone 2 Entwicklung D2 mit bedingter Gestaltungsplanpflicht
	BZP/ KLP	Gewässerraum	Neu: Gewässerraum innerhalb und ausserhalb Baugebiet neu festgelegt (vgl. Ziffer 4.6)
	BZP	Hochwasserschutz	Neu: Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 (vgl. Ziffer 4.5)
	BZP/ KLP	Gebäude mit Substanzschutz	Neu als Gebäude mit Substanzschutz in der Bau- und Nutzungsordnung, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan ausgewiesen (vgl. Umsetzung Bauinventar unter Ziffer 4.1.3).
	BZP/ KLP	Einzelbäume	Weiterhin bzw. neu schützenswerte Einzelbäume werden als Schutzobjekte im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgewiesen. Gegenüber bisher 4 (BZP) bzw. 77 (KLP) geschützten Einzelbäumen werden neu 22 Einzelbäume innerhalb Bauzone und 70 Einzelbäume ausserhalb Bauzone geschützt.
	BZP/	Kulturobjekte	Neu: Schutz Wegkreuz FRE911F und „Chrüzlihau“

	KLP		Neu: Schutz Brunnen Parzelle Nr. 74 bei Parzelle Nr. 20
	KLP	Änderungen Naturschutzzonen im Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> - Zuweisung Kleinwald im Eichbrunnen zu Feuchtstandort, Anpassung Heuwiese an neue Gegebenheiten - Wegfall Heuwiese bei Rickenbach, Schutz des Uferstreifens mit Gewässerräumen geregelt. - Anpassung Magerwiese bei Friedhof / Rank an die Parzellengrenzen. - Anpassung Magerwiese / Trockenstandort Hörndli an neue Waldgrenze; Erweiterung mit Flurwegen
	KLP	Landschaftsschutzzonen	Festlegung Landschaftsschutzzone entsprechend Landschaften von kantonaler Bedeutung des kant. Richtplans und Schutzzonen gemäss Lägernschutzdekret (vgl. Ziffer 2.3.2), Überlagerung mit Standorten für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.
	KLP	Naturschutzzonen Wald	Flächen gemäss Richtplan aktualisiert und an Parzellengrenzen angepasst, mit lokal spezifischen Vorgaben gemäss LEK und Waldbetriebsplan.
	KLP	Hochstammobstbestände	Gegenüber dem Kulturlandplan von 1995 gingen rund 62'000 m ² Hochstammobstbestände verloren, welche nicht mehr geschützt werden. Rund 23'300 m ² im Berghof werden neu als Hecken und Einzelbäume geschützt. Neu werden ca. 3'900 m ² Hochstammobstbestände geschützt (Parzelle Nr. 30). Weiterhin geschützt bleiben rund 36'000 m ² . Insgesamt sind ca. 40'000 m ² im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone geschützt.
	KLP	Ensembleschutzzone	Neu: Ensembleschutzzone; vgl. Ziffer 5.3.2.
	KLP	Geschützte Waldränder	Aufgewerteter Waldrand im Gebiet Cholhuufe gemäss Kreisforstamt neu im Kulturlandplan ausgewiesen.
	KLP	Änderungen Hecken- und Feldgehölze	Weiterhin bzw. neu schützenswerte Hecken- und Feldgehölze werden als Schutzobjekte im Kulturlandplan ausgewiesen. Neu werden Ufergehölze über den Gewässerraum geschützt und nicht mehr als lineare Elemente ausgewiesen. Im rechtskräftigen Kulturlandplan waren 34 Hecken, Feld- und Ufergehölze mit insgesamt rund 2.8 km Länge geschützt. Neu verbleiben 26 Hecken- und Feldgehölze mit rund 2.2 km Länge im Kulturlandplan geschützt. 4 Ufergehölze im Umfang von rund 1.3 km Länge sind neu über den Gewässerraum geschützt.
	KLP	Aussichtspunkte	Die bestehenden Aussichtspunkte bleiben als Kulturobjekte geschützt.
	KLP	Fruchtfolgefläche	Neu im KLP orientierend dargestellt

5.1 Aufbereitung des rechtskräftigen Bauzonenplans

Zusätzlich zu den aufgeführten Umzonungen wurde der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung neu erfasst. Daraus resultierende Flächenverschiebungen sind im Änderungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfasst. Nebst der parzellenscharfen Festlegung der bestehenden Zonen und der Strassenausscheidung gemäss den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und -lieferung vom 1. Juni 2020 wurde

übriges Gebiet in der Landschaft der Landwirtschaftszone zugewiesen. Neu ist die Festlegung von „übrigem Gemeindegebiet“ nicht mehr möglich.

Es gilt zu beachten, dass im rechtskräftigen Plan keine Strassen am Bauzonenrand ausgeschieden wurden. Diese Flächen sind jedoch in der aufbereiteten Version des rechtskräftigen Plans bereits integriert und daher in der Flächenbilanz auch bereits in der Spalte «rechtskräftiger Bauzonenplan» aufgeführt. Gegenüber dem aufbereiteten rechtskräftigen Bauzonenplan sind sämtliche Flächenverschiebungen unter Ziffer 6.1 transparent aufgezeigt.

Aufgrund der Strassenausscheidung vergrössert sich die Bauzonenfläche gegenüber dem rechtskräftigen Plan, insbesondere aufgrund der Zuweisung von Strassen am Bauzonenrand zu den entsprechenden Zonen.

5.2 Bauzonenplan (BZP)

Nachfolgend sind die Änderungen im Bauzonenplan der Gemeinde Freienwil dargelegt. Die einzelnen Punkte sind im „Änderungsplan Bauzone“ mit entsprechender Nummer verortet.

5.2.1 Neue Festlegung Dorfzonen und Ergänzungsplan Ortskern (Änderung 1)

Die ursprüngliche Dorfzone D wird neu in zwei verschiedene Dorfzonen (Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2) unterteilt. In der Dorfzone 1 Erhalt D1 steht der Schutz des Erscheinungsbilds, der Erhalt des historisch wertvollen Dorfkerns, der Gebäude und des Ortsbildcharakters (insbesondere dem Strassenraum) im Vordergrund. Zur Sicherstellung der Struktur sind zudem verschiedene Bauten unter kommunalem Schutzstatus. In der Dorfzone 2 Entwicklung D2 sollen die bestehenden Ortsbildqualitäten gestärkt und (weiter-) entwickelt werden. Dazu werden punktuelle Umzonungen von der Wohnzone W2 in die Dorfzone 2 Entwicklung D2 vorgenommen.

Durch die Umzonung von Teilen der Wohnzone W2 zur Dorfzone 2 Entwicklung D2 werden strengere Vorschriften an die ortsbauliche Qualität gestellt. Gleichzeitig bietet die damit verbundene Aufhebung der Ausnutzungsziffer den Grundeigentümern einen deutlichen Mehrwert.

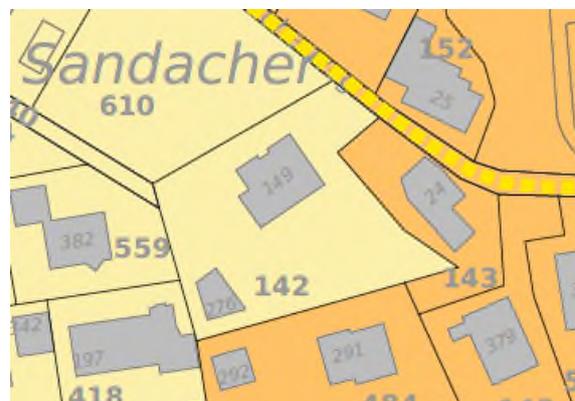
Für die zwei Dorfzonen wird zusätzlich ein Ergänzungsplan Ortskern erstellt, der die im Masterplan bezeichneten bestehenden erhaltenswerten Elemente schützt (Baulinien, Vorgärten, Mauern). Der Ergänzungsplan Ortskern ist integraler Bestandteil des Genehmigungsinhalts und für Grundeigentümer verbindlich.

Die einzelnen Flächenverschiebungen sind unter Ziffer 6.1 zusammengefasst ersichtlich.

5.2.2 Sandacher Umzonung Wohnzone W2 zu Einfamilienhauszone (Änderung 2)

Zone alt	Wohnzone W2
Zone neu	Einfamilienhauszone E
Fläche [m ²]	178 m ²

Die Wohnzone W2 wurde auf der Parzelle Nr. 142 an die neue Parzellengrenze angepasst und entsprechend der restlichen Parzelle Nr. 142 in die Einfamilienhauszone E umgezont.



5.2.3 Änderungen Arbeitszone A und Zone für öffentliche Anlagen OeBA (Änderung 3)

Zone alt	2'860 m ² Gewerbezone 4'132 m ² Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
Zone neu	2'919 m ² Arbeitszone A 4'059 m ² Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA 663 m ² Grünzone Gr

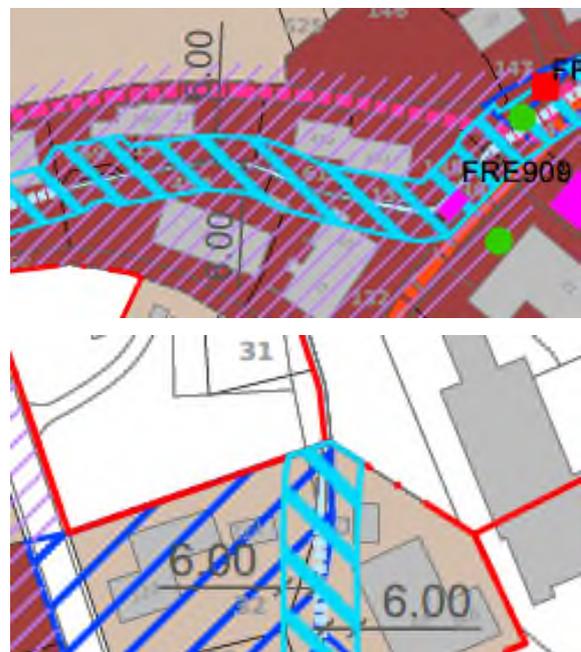
Auf der Parzelle Nr. 79 im Gebiet Maas am südlichen Dorfeingang werden die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA sowie die Arbeitszone A neu angeordnet und die Bauzonenfläche durch die Einzonung einer Grünzone Gr geringfügig erweitert (vgl. Ziffer 4.2.2 und 4.4). Insgesamt werden 649 m² zusätzlich eingezont.



5.2.4 Uferschutzzone (Änderung 4)

Zone alt	Uferschutzzone, Gewässer
Zone neu	631 m ² Dorfzone 1 Erhalt D1 73 m ² Dorfzone 2 Entwicklung D2

Die bisherigen Uferschutzzonen im Dorfkern (vgl. rechts: Dorfeingang bei oberer Mühle, Dorfausgang Richtung Rickenbach) werden neu in die angrenzende Dorfzone umgezont. Um den Schutz der Ufer weiterhin zu gewährleisten, wird der Gewässerraum für den kurzen offenen Bachabschnitt im Baugebiet mit einer überlagerten Gewässerraumzone mit 6 m Breite ab Gerinnesohlenrand festgelegt. Vgl. Ziffer 4.6.



5.2.5 Gestaltungsplanpflicht und Erschliessungsplanpflicht

Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung kennt die Pflicht zur Erarbeitung eines Sondernutzungsplans in den dafür bezeichneten Gebieten. Damit ist durch die Gemeinde von Gebiet zu Gebiet festzulegen, ob ein Erschliessungs- oder Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. Um diesen Entscheid im Rahmen einer Gesamtbetrachtung vorwegzunehmen, wird die allgemeine Sondernutzungsplanpflicht

mit der Revision der Nutzungsplanung daher in eine Gestaltungsplanpflicht und eine Erschliessungsplanpflicht unterteilt.

Aus Sicht der Planungskommission besteht nebst nachfolgend aufgeführten Änderungen kein Bedarf an zusätzlichen Gebieten mit Gestaltungsplan- oder Erschliessungsplanpflicht. Die Erschliessung der zweiten Bautiefen auf den Parzellen Nrn. 12, 15 und 17 sowie entlang der Bergstrasse auf den Parzellen Nrn. 81-83 und 482 sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Berücksichtigung der neuen Vorschriften detailliert zu regeln (Koordination mit Nachbargrundstücken, Integration in Gebäude).

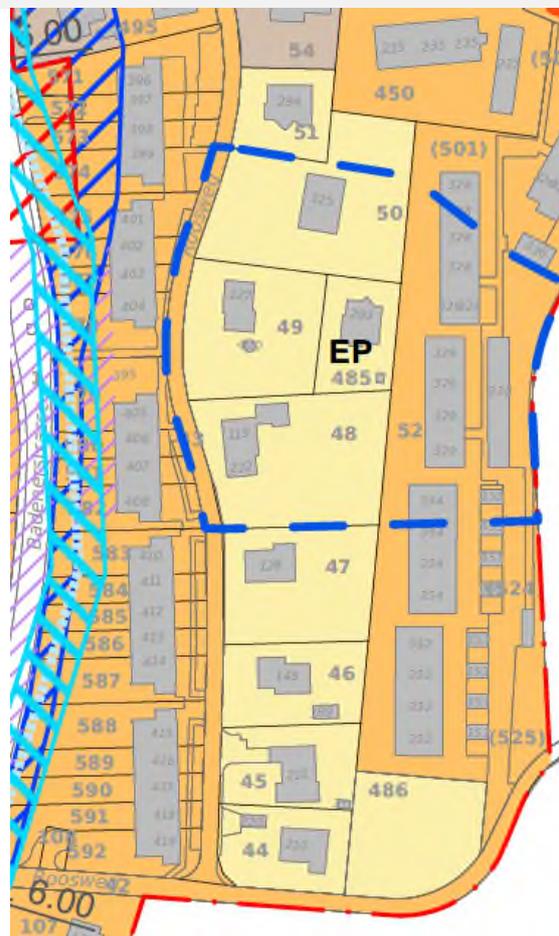
5.2.6 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht (Änderung 5)

Die Gestaltungspläne auf den Gebieten Roosweg und Weier sind bereits seit Juli 2000 bzw. Juli 1996 in Kraft und vollständig umgesetzt. Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans wird auf den jeweiligen Gebieten daher aufgehoben (Änderung 5). Im Gebiet Bücklihof bleibt die Gestaltungsplanpflicht bestehen, da zum bereits rechtskräftigen Gestaltungsplan Gerichtsverfahren hängig sind.

5.2.7 Wohnzone Roosweg Ost WR mit Erschliessungsplanpflicht (Änderung 6)

Zone alt	8'674 m ² Wohnzone W2
Zone neu	8'674 m ² Wohnzone Roosweg Ost WR

Das Gebiet Roosweg weist ein grösseres Potential zur Innenentwicklung auf und soll unter Bewahrung seiner Eigenheiten (Einzelbauten, starke Durchgrünung) weiterentwickelt werden. Das Gebiet Roosweg wird daher in die zweigeschossige Wohnzone Roosweg Ost WR mit gebietsspezifischen Vorschriften umgezont. Vgl. Ziffer 4.2.4.



gische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

Die archäologischen Fundstellen werden nicht mehr im Nutzungsplan dargestellt. Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte „Archäologische Fundstellen“ im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Die Gemeinden sind verpflichtet, Baugesuche im Bereich aktenkundiger archäologischer Fundstellen an die Kantonsarchäologie, das BKS oder die AfB zu überstellen. Bei raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

5.3 Kulturlandplan (KLP)

5.3.1 Grundzonen

Landwirtschaftszone

Die Gemeinde sichert das Landwirtschaftsgebiet mit ihrer Nutzungsplanung durch die Zuweisung von Landwirtschaftszonen und den orientierend im Kulturlandplan dargestellten Fruchtfolgeflächen. Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Freienwil ist die Landwirtschaftszone bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Dabei wird eine Unterscheidung zwischen der Landwirtschaftszone und der Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung SZ gemacht. Die landwirtschaftlichen Betriebe am Bauzonenrand sind weiterhin aktiv.

Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung

Die bestehenden Flächen der Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung sowie der dazugehörige Bereich für Gebäude genügen den heutigen betrieblichen Anforderungen weiterhin. Entsprechend werden keine Anpassungen durchgeführt.

Wald

Per 1. Januar 2019 gelten die statischen Waldgrenzen sowohl im Baugebiet als auch im Kulturland. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wurde daher gemäss Anweisungen des BVU das Waldareal orientierend dargestellt.

5.3.2 Schutzzonen und überlagerte Schutzzonen

Naturschutzzonen im Kulturland

Die Naturschutzzonen im Kulturland werden wie bisher in den Feuchtstandort Eichbrunnen (ehemalig „Naturschutzzone“), Magerwiesen / Trockenstandorte sowie Artenreiche Heuwiesen unterteilt. Dabei wurden die Vorschriften für die Naturschutzzonen im Kulturland gemäss den ausführlichen Bestimmungen der kantonalen Muster-BNO angepasst. Die Flächen der Naturschutzzonen wurden im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft.

Im Eichbrunnen befindet sich ein kleines Paradies für Amphibien. Hier wurden zwei Teiche in unterschiedlichen Grössen angelegt. Hecken und Steinhaufen rund um die Teiche bieten den Tieren gute Unterschlupfmöglichkeiten. Das Naturschutzgebiet wird weiterhin geschützt. Schutzziele sind die Erhaltung und Förderung der charakteristischen Pflanzen und Tierarten. Im Eichbrunnen werden der bisherige Kleinwald und die Heckenflächen neu der entsprechenden Naturschutzzone im Kulturland zugewiesen (Feuchtstandort bzw. Heuwiese). Die Grenzen der Heuwiese wurden an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Beim Rickenbach wird die Heuwiese aus dem Schutz entlassen. Der Schutz des Uferstreifens ist neu mit der Festlegung von Gewässerräumen geregelt. Die Magerwiese am Siedlungsrand beim Friedhof / beim Rank wurde an die Parzellengrenzen angepasst.

Bei den weiteren Naturschutzonen im Kulturland wurden lediglich untergeordnete Änderungen vorgenommen, insbesondere wurden die Abgrenzungen an die neuen Grundlagen der Amtlichen Vermessung angepasst.

Für die Bewirtschaftung sind in erster Linie die Vorgaben des Programms «Landwirtschaft – Biodiversität – Landschaft (Labiola)» massgebend. In den BNO-Vorschriften sind schonende Herbstweiden mit Rindern gemäss bisheriger Praxis auf Heuwiesen zugelassen, auf Magerwiesen und Trockenstandorten in Ausnahmefällen. Eine Betretung ist nur auf ausgewiesenen Wegen möglich. Es gilt Leinenpflicht für Hunde. Düngung ist nicht zugelassen, ausser die Labiola-Verträge sehen etwas anderes vor.

Landschaftsschutzzone

Vgl. Ziffer 2.3.2.

Gemäss bisheriger kantonaler Praxis werden bestehende landwirtschaftliche Siedlungen innerhalb der Landschaftsschutzzone mit einem „L“-Symbol überlagert. Diese Umsetzung ersetzt die bisherige Auscheidung von Siedlungseiern. Die bestehenden Siedlungseiern auf den Parzellen Nrn. 218 und 219 beim Berghof wurden aufgehoben, da kein Bedarf dafür mehr besteht.

Im Rahmen der Arbeit in der Planungskommission wurde festgestellt, dass die Festlegungen in den Richtplankapiteln L 2.3 und L 3.2 zu Missverständnissen im Bewilligungsverfahren führen können.

Die „L“-Überlagerung entspricht Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.3, wonach *in den Landschaften kantonaler Bedeutung Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neubauten (zum Beispiel Weidunterstände, kleine Feldscheunen, Witterungsschutzanlagen und Ähnliches) möglich sind [...]*.

Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die „L“ bezeichnen also die bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren problematisch ist die Richtplan-Formulierung „untergeordnete“ Neubauten. Gemäss Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.4 können Gemeinden in der Nutzungsplanung Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Dies wird heute ebenfalls mit einem „L“ festgelegt. Die Planungsanweisung 1.4 wird aktuell jedoch so gehandhabt, dass dieser Neubau an einem neuen Standort vorgesehen ist, obwohl dies im Richtplan nicht explizit niedergeschrieben ist. Für nicht untergeordnete Neubauten an bestehenden Standorten fehlt daher aktuell eine kantonale Praxis. Die im Richtplankapitel L 3.2 beschriebenen Entwicklungsstandorte Landwirtschaft bezeichnen Gebiete für künftige Speziallandwirtschaftszonen, entsprechend sind sie vorliegend nicht relevant.

Gemäss fachlicher Stellungnahme und Rücksprache mit der Landwirtschaft Aargau vom 12. September 2022 sind an L-Standorten, welche im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt wurden, gemäss kantonaler Praxis ausdrücklich auch nicht untergeordnete Neubauten zugelassen, sofern die Einpassungskriterien gemäss BNO eingehalten werden. Somit können in landwirtschaftlichen Siedlungen, die mit einem Symbol «L» gekennzeichnet sind, Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie neue Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft. Eine Prüfung alternativer Standorte oder von Landumlegungen ist hingegen nicht zweckmässig, da die Neubauten ja am bestehenden Standort realisiert werden sollen. Eine Realisierung am bestehenden Standort ist insbesondere aus Landschaftsschutzgründen zweckmässig und einem neuen Standort gegenüber zu bevorzugen.

Vorhaben Eichbrunnenhof

Der Landwirtschaftsbetrieb Eichbrunnenhof verfügt über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 10.6 Hektaren. Die zukünftige strategische Ausrichtung des Eichbrunnenhof liegt auf den Schwerpunkten IP-Suisse-Getreidebau mit teilweiser Direktvermarktung, Obstanbau, Ökoflächen mit Strukturelementen und Vernetzung und einer Altersweide für Pferde. Die Altersplätze sollen zukünftig nicht mehr

in Boxenhaltung, sondern in artgerechterer Haltung in einem Gruppenhaltungsstall leben. Dazu gehören auch Massnahmen zur Förderung der Gesunderhaltung der Tiere. Gerade im Freizeitreitbereich besteht häufig der Wunsch, die Pferde auf einem kleinen Betrieb alt werden zu lassen, der nebst grosszügigem Auslaufangebot, auch auf die individuellen Altersbeschwerden eingehen kann.

Die Infrastruktur mit Boxenhaltung ist gegenwärtig auf regelmässig und intensiv bewegte Freizeit- und Dressurpferde ausgerichtet. Um die bestehende Infrastruktur dem zeitgemässen Konzept der Pferdehaltung anzupassen, sind bauliche Veränderungen erforderlich, bzw. sollen bestehende Gebäude einer Umnutzung zugeführt und angepasst werden (vgl. Abbildung 17).



Abbildung 17 Situationsplan Vorhaben Eichbrunnenhof (Agriexpert, November 2021)

Aus Abbildung 17 ist ersichtlich, dass der Betriebsleiter beabsichtigt, die bestehende Remise AGV-Nr. 196 (1) durch einen Umbau in einen Gruppenstall für 10 Pferde umzunutzen. Mit der Ausdehnung der Anzahl an Pferden ist auch die Erstellung einer neuen Mistplatte erforderlich. Durch die Umnutzung des bestehenden Schopfes in den Gruppenhaltungsstall, entfallen Flächen, welche gegenwärtig zum Abstellen von landwirtschaftlichen Gerätschaften dienen. Diese entfallenden Flächen sollen durch eine Erweiterung der bestehenden Remise AGV-Nr. 393 (2) kompensiert werden. Die ausreichende Distanz zwischen Gruppenhaltungsstall und erweiterter Remise trägt dazu bei, dass die Pferde nicht durch betriebliche maschinelle Arbeiten gestört werden. Für den betrieblichen Ablauf ist es notwendig, dass alle landwirtschaftlichen Gerätschaften in einer Remise abgestellt werden können.

Damit der Betriebsleiter den Pferden im Gruppenstall zeitgemässe Bedingungen und eine tiergerechte Haltung ermöglichen kann, muss ein neuer Zugang zum bestehenden Auslauf (3) erstellt werden. Mit der Realisierung vom geplanten Zugang wird den Pferden die Möglichkeit einer permanenten Nutzung geboten. Der direkte Zugang zum Allwetterplatz durch den Obstbaumgarten animiert durch seine idea-

le Geländetopografie die Pferde zur Bewegung, was für die Gesunderhaltung der Tiere essenziell ist. Die Restfläche des Schopfes, welche einen Drittel vom Grundriss einnimmt, soll für eigene Betriebsfahrzeuge umgenutzt werden. Hierzu braucht es eine brandschutztechnische Abschottung.

Mit der künftigen Haltung von insgesamt 14 Pferden besteht auch das Bedürfnis für die Realisierung einer Führanlage zugunsten der Pferde (4). Gerade für nicht mehr reitbare Pferde ist dies unverzichtbar. Der Untergrund dafür muss befestigt sein und soll mit Gummimatten ausgelegt werden, da die Pferde barhuf gehalten werden. Für Barhufpferde ist Bewegung auf festem Boden wichtig. Auf eine Überdachung soll bewusst verzichtet werden, damit die Führanlage nicht als zusätzliches Volumen abseits der bestehenden Gebäude wahrgenommen wird. Die Führanlage würde sich am geplanten Standort gut in die Umgebung einfügen, da bereits allseitig eine dichte Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen und Nadelbäumen vorhanden ist.

Der bestehende bewilligte Trockenplatz (5) dient als Arbeitsplatz für die individuelle Bewegung durch Longieren, Arbeit an der Hand, Zirkensik oder – sofern noch möglich – Reiten. Dies fördert die Erhaltung der Kondition, der Beweglichkeit und der Muskelkraft. Ausserdem ist der Trockenplatz dank seiner hindernisfreien und ebenen Fläche für die Integration von neuen Herdenmitgliedern erforderlich, da er hierfür beliebig mit beweglichen Absperrungen unterteilt werden kann.

Im bestehenden Ökonomieteil entsteht durch die Realisation des Gruppenhaltungsstalls eine ungenutzte Stallfläche (6). Diese soll zur Futterbereitstellung umgenutzt werden. Zusätzlich sollen ein Einstreulager und eine Sattelkammer die Restflächen ergänzen. In der zweiten, räumlich getrennten Stallfläche sollen die zwei bestehenden Pferdeboxen für kranke oder isolierte Pferde unverändert erhalten bleiben. Die südseitige Dachfläche des Ökonomieteils, ein aufgelegtes Satteldach mit grosszügigem Vordach, bietet sich für eine PV-Anlage zur Energiegewinnung an. Als IP-Suisse-Betrieb möchten wir nicht nur die Biodiversität weiter fördern, sondern auch Energiemassnahmen umsetzen.

Weiter beabsichtigt der Gesuchsteller im Nahbereich vom «Betriebsleiterhaus» AGV-Nr. 17 (7) einen gedeckten Sitzplatz zu realisieren. Mit diesem kann den Betriebsleitern die Möglichkeit geboten werden sich im Freien am Schatten aufzuhalten.

Neben den aufgeführten Neu-/ Umbauten, zusammen mit der beabsichtigten Umnutzung der Remise in einen Gruppenstall für 10 Pferde, stehen weitere Bauvorhaben an. In einem ersten Schritt wird beabsichtigt das «Stöckli» AGV-Nr. 199 (8) einer energetischen Sanierung zu unterziehen. Es ist geplant, das Dach vom Gebäude mit einer Dämmung zu versehen. Das Dach, bestehend aus Konstruktion, Dämmung und Bedachungsmaterial, wird erneuert.

Weiter ist geplant, das bestehende Betriebsleiterhaus AGV-Nr. 17 (7) durch das Anbringen einer Ausendämmung ebenfalls energetisch zu sanieren. Bei einem Umbau des Gebäudes wird beabsichtigt durch die Neuordnung einzelner Räume zeitgemässes Wohnen zu schaffen. Als Gründe hierfür sehen wir den nicht mehr zeitgemässen Grundriss der EG-Wohnung mit eingeschränkter Raumhöhe. Die Gebäudesubstanz vermag keine beliebigen statischen Veränderungen. Falls sich im Rahmen der Planungsarbeiten abzeichnet, dass ein Umbau mit gleichzeitiger Sanierung keine wirtschaftlich tragbare Lösung ergibt, sollte die Möglichkeit geschaffen werden, einen Neubau als Ersatz zu realisieren.

Vorhaben Berghof

Der Berghof plant ebenfalls, die landwirtschaftliche Nutzung zu erweitern. Dabei stellt sich aktuell die Frage, ob Anbauten oder Neubauten am bestehenden Standort genügen (dann wäre dies über die «L»-Festlegung im Kulturlandplan abgedeckt und im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu behandeln), oder ob es sich um einen neuen Standort handeln muss. In letzterem Fall müsste ein detaillierter Nachweis erbracht werden (überkommunale Abstimmung, etc.), um einen Entwicklungsstandort begründen zu können. Der Gemeinderat nimmt mit dem Eigentümer Kontakt auf und klärt die Frage bzw. gegebenenfalls das weitere Vorgehen. Falls ein neuer Standort gewünscht ist, sind die notwendigen Grundlagen durch den Eigentümer zu erbringen. Dieses Thema ist aktuell noch offen und wird gegebenenfalls nachgereicht.

Naturschutzzone Wald

Im Naturschutzgebiet Risi wachsen die seltenen Frauenschuhorchideen. Sie benötigen einen offenen und lichten Wald. Um den Frauenschuhstandort zu erhalten, ist es nötig den Wald regelmässig auszulichten.

In der Altholzinsel Holzgatter werden gezielt alt- und totholzbewohnende Tiere gefördert. Deshalb ist hier mit dem Kanton ein 50-jähriger Vertrag eingegangen worden um auf jegliche Nutzung zu verzichten.

Das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald Holzgatter gemäss kantonalem Richtplan und das Naturschutzgebiet Risi wurden im Kulturlandplan als Naturschutzzone Wald umgesetzt. Sie entsprechen grösstenteils den Flächen gemäss bisherigem Kulturlandplan. Als Grundlagen für die Festlegung im neuen Kulturlandplan dienten der rechtskräftige Kulturlandplan, das Naturschutzprogramm Wald (NPW) und das LEK.

Obstgärten

Hochstammobstgärten sind traditionell immer in Hofnähe gesetzt worden. Sie sind eine ökologische und landschaftliche Aufwertung. Im aktuell gültigen Kulturlandplan sind sie als geschützte Bäume eingetragen. Die bestehenden Hochstammobstgärten wurden im Rahmen der Erarbeitung des LEK überprüft und aktualisiert. Sie sind weiterhin grundeigentümergebunden gesichert und in ihrem Bestand geschützt.

Ensembleschutzzone

Die Ensembleschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie soll ausserhalb der Bauzone die heutigen Schutzvorschriften gemäss Ortsbildschutzzone und dazugehörigem Gestaltungsplan auch künftig sicherstellen. Die bestehenden Gebäude innerhalb der ehemaligen Ortsbildschutzzone sollen weiter genutzt werden können und zugunsten des Ortsbilds erhalten werden. Der Charakter und die Struktur der bezeichneten Gebäudeensemble, inklusive Vorplätzen, Zufahrten und Gärten sind daher zu erhalten. Weitere Bauten und Anlagen können hingegen beseitigt oder anders angeordnet werden. Bauvorhaben dürfen den Charakter nicht negativ verändern. Um eine hochwertige Bebauung sicherzustellen, gelten die Anforderungen der Dorfzone 1 Erhalt D1 sinngemäss. Wird ein Gebäude abgebrochen, muss ein Ersatzneubau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild nachweislich gleichwertige oder bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Die Perimeter der ausgeschiedenen Ensembleschutzzonen entsprechen grundsätzlich denjenigen der rechtskräftigen Ortsbildschutzzone ausserhalb der Bauzone, wobei geringfügige Anpassungen an die Parzellengrenzen vorgenommen wurden.

5.3.3 Schutzobjekte

Das aktualisierte Bauinventar wurde in der Nutzungsplanung auch für das Kulturland umgesetzt (vgl. Ziffer 4.1.3). Die schützenswerten Einzelbäume wurden im Rahmen der Umsetzung des Landschaftsentwicklungskonzepts überprüft und aktualisiert. Zu den einzelnen spezifischen Änderungen wird auf die Tabelle 2 in Ziffer 5 verwiesen.

Geschützte Waldränder

Die Übergangszone zwischen Kulturland und Wald wird als Waldrand bezeichnet. Die Biodiversität in diesem Übergangshabitat ist besonders hoch. Viele Tiere – Vögel und Insekten – nutzen den Waldrand als Lebensraum. Im Waldrand kommen zudem viele Pflanzen vor, die weder auf Kulturland noch im Wald auftreten. Der Waldrand im Gebiet Cholhuufe soll daher gemäss Waldbetriebsplan 2016 – 2030 mit Folgeeingriffen weiter gepflegt werden. Er wird in der Nutzungsplanung als Schutzobjekt bezeichnet. Die Naturschutzzonen im Wald und die geschützten Waldränder wurden mit dem Forstamt und dem Betriebsplan Wald abgestimmt.

Gehölze

Hecken sind wichtige Lebensräume und Vernetzungskorridore. Zudem strukturieren sie die Landschaft und werten so das Landschaftsbild auf. Weiter prägen markante Bäume, mehrheitlich Linden, das Landschaftsbild von Freienwil. Diese wertvollen und prägenden Naturobjekte wurden bereits im Kulturlandplan von 1995 geschützt. Während einige Objekte in den letzten Jahrzehnten verschwunden sind, werden im LEK zusätzliche Objekte neu als schützenswert taxiert. Neu werden beispielsweise die Hecken zwischen Zwisle und Hohraj, das Gehölz des ausgedolten Abschnitts am Maasbach sowie die Nussbaumreihe an der Ehrendingerstrasse geschützt. Die schützenswerten Naturobjekte werden anhand der neuen Situation aktualisiert und teilweise ergänzt. Gemäss neusten Vorgaben des Kantons werden Ufergehölze nicht mehr als Linienobjekte geschützt, sondern nur noch über den Gewässer- raum. Die entsprechenden linearen Festlegungen entlang der Gewässer werden aus dem Kulturlandplan entfernt. Neu sind hingegen mehrere Baumkapellen geschaffen worden oder geplant. Diese werden vorläufig jedoch nicht unter Schutz gestellt.

5.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Am 23. August 2021 hat der Regierungsrat eine Änderung der Bauverordnung beschlossen, welche bereits am 1. November 2021 in Kraft tritt. Aufgrund der bereits abgeschlossenen Entwurfsphase werden die notwendigen Anpassungen nach der fachlichen Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt.

5.4.1 Änderungen gegenüber bestehender BNO

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche in der neuen Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt wurden. Grundsätzlich wurde sie gemäss kantonaler Muster- Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) umgesetzt. Weiter wurden die aktuellen Bedürfnisse und Ziele sowie die Erfahrung in der Anwendung der bisherigen BNO berücksichtigt.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
		2. Raumplanung	
§ 3	-	Planungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Definition von Planungsgrundsätzen aufgrund Diskussion in PK und PL sowie Festlegungen im REL (Grundlage dieser Revision und Beurteilungs-/ Abwägungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten)
§ 4	§ 3	Erschliessungsplanpflicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Unterteilung in Gestaltungsplan- und Erschliessungsplanpflicht statt Sondernutzungsplanpflicht. ▪ Neu: Spezifische Vorgaben zur Erschliessung in den einzelnen Gebieten mit Erschliessungsplanpflicht
§ 5	-	Gestaltungsplanpflicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Spezifische Vorgaben für zur Förderung der Siedlungsqualität in den einzelnen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht; Aufhebung Gestaltungsplanpflichten Roosweg und Weier; Etappierung möglich; Energetische Mindestanforderungen sind zu übertreffen.
§ 6	-	Weitere Planungsinstrumente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Verankerung weiterer Planungsinstrumente und –verfahren (ohne grundeigentü- merverbindliche Rechtswirkung); Verweis auf Räumliches Entwicklungsleitbild (wird bspw. beigezogen, um Begriffe wie „ortstypisch“, „charakteristisch“ etc. zu klären); Hinweis auf

			Beratung der Bauherrschaft durch Gemeinde.
§ 7	-	Ergänzungsplan Ortskern	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Ergänzungsplan Ortskern als integrierender Bestandteil der BNO aufgenommen ▪
§ 8	-	Bauprojekte ab 1'000 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Für alle grösseren Bauprojekte wird unabhängiges Gutachten verlangt, um Qualität zu sichern.
§ 9	-	Zweckmässige Baulandausnutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Artikel im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens
§§ 10, 11	-	Mehrwertabgabe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: vgl. Kapitel 4.9
3. Zonenvorschriften			
§ 12	§ 4	Bauzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumasse für Wohnzone W2 werden einheitlich (Ausnutzungsziffer 0.45 (vgl. Ziffer 5.4.2); Grenzabstand 4 m / 8 m, Gebäudelänge 40 m) ▪ Unterteilung Dorfzone D in Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2 (vgl. Ziffer 4.2.1) ▪ Umbenennung Gewerbezone zu Arbeitszone A ▪ Neu: Festlegung Grünflächenziffer (vgl. Ziffer 4.2.3) ▪ Neu: Definition von Gesamthöhen; Unterteilung Höhenmasse für Flachdächer und Satteldächer (vgl. Ziffer 5.4.2) ▪ Festlegung im Einzelfall durch Gemeinderat in Dorfzonen und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, Richtwerte für Neubauten in Dorfzone 2 Entwicklung D2 ▪ Zusätzliches Vollgeschoss in Dorfzonen nur möglich, wenn bessere Lösung erzielt wird ▪ Neu: Anpassung der Geschosshöhe bei gewerblichen Nutzungen (lichte Höhe von 4 m)
§ 13	§§ 5, 6	Wohnzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenfassung der Wohnzonen in einen Paragraphen ▪ Präzisierung „Einliegerwohnungen bis maximal 3.5-Zimmer und 90 m² gestattet“ ▪ Präzisierung Gebäudetypologien Wohnzone W2, keine qualitative Grössenvorgabe mehr ▪ Neu: Wohnzone Roosweg Ost WR mit gebiets-spezifischen Vorgaben auf Basis des Masterplans Roosweg Ost ▪ Neu: Vorgaben zu Umgebungsgestaltung
§§ 14, 15, 16	§§ 7, 11	Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Differenzierte Vorschriften für die neu festgelegten Gebiete der Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2. ▪ Integration Vorschriften Ortsbildschutzzone und dazugehörigem Gestaltungsplan ▪ Erweiterung des Bereichs mit erhöhten Schutzbestimmungen auf beide Dorfzonen. ▪ Präzisierung bestehender Vorgaben Ortsbildschutzzone und Gestaltungsplan zu baulicher

			<p>Entwicklung, Einpassung Ortsbild, Beratung und Gutachten, Bewilligungspflicht, Fremdreklamen, Dachformen- und Materialien, Dachaufbauten, Parkierung, Frei- und Strassenraum</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Beschränkung Verkaufsfläche pro Ladengeschäft für Verkaufsgeschäfte auf 300 m²; frühzeitige Anmeldung von Bauvorhaben zwingend; Verbot Reklame, Bewilligungspflicht Solaranlagen (und Erhöhte Anforderungen zur Einpassung), Beschränkung Nutzungsbonus ▪ Neu: Material- und Farbkonzept sowie Umgebungsplan verlangt ▪ Dorfzone 1 Erhalt D1: Regelung von Ausnahmen für Abbrüche (Beleg durch unabhängiges Fachgutachten, gesicherter Ersatzbau) ▪ Dorfzone 2 Entwicklung D2: Präzisierung Zonenzweck ▪ Regelung „Verzicht auf Autoabstellplätze aus Ortsbildschutzgründen“ in § 47 verschoben ▪ Sicherung Baulinien, Mauern und Vorgärten in Ergänzungsplan Ortskern.
§ 17	§ 8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Vorschriften zu öffentlichen Freiräumen ▪ Satz zu Weiterbestand anderer Nutzungen wird weggelassen, es gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG ▪ Präzisierung, dass gegenüber Wohnzonen deren Abstands- und Höhenvorschriften einzuhalten sind. ▪ Präzisierung, dass energetische Mindestanforderungen zu übertreffen sind
§ 18	§ 9	Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbenennung zu Arbeitszone A ▪ Verschärfte Einpassungsvorschriften in Ortsbild und Landschaft ▪ Neu: Überlagerung Aufwertung Siedlungsrand, Vorschrift für wasserdurchlässige Abstell- und Wendeflächen. Ziel ist, eine sorgfältige Gestaltung von Bauten, Freiraum und Lagerflächen zu realisieren. Eine vollständige, allseitige dichte Eingrünung des Siedlungsrandes ist nicht zweckmässig.
§ 19	§ 9a	Spezialzone Bücklihof	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integration Teiländerung in BNO, Verlängerung Umsetzungsfrist bis 25.09.2025 gemäss Urnenabstimmung vom 27.09.2020
§ 20	-	Grünzone Gr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Zielgerichtete Vorschriften für Grünzone Gr entlang Bergstrasse.
§ 21	-	Mauern und Vorgärten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Schutz der im Ergänzungsplan Ortskern bezeichneten Mauern und Vorgärten auf Basis des Gestaltungsplans Ortsbildschutzzone und des Masterplans ▪ Möglichkeit geringer Lageverschiebungen bei gesamthaft besserem Ergebnis
§ 22	-	Baulinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Schutz der im Ergänzungsplan Ortskern

			<p>bezeichneten Baulinien auf Basis des Gestaltungsplans Ortsbildschutzzone und des Masterplans</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Möglichkeit geringer Lageverschiebungen bei gesamthaft besserem Ergebnis ▪ Hinweis auf notwendige Zustimmung des Kantons für Unterabstände gegenüber Kantonsstrassen und Gewässern
§§ 23, 24	§ 12	Landwirtschaftszone, Bauten in der Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterteilung in zwei Paragraphen und Anpassung gemäss M-BNO
§ 25	§ 25a	Spezialzone Zedernhof	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integration Teiländerung in BNO
§ 26	§§ 13-15	Naturschutzzonen Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO (vgl. Ziffer 5.3.2)
§ 27	-	Ensembleschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Schaffung einer Ensembleschutzzone (vgl. Ziffer 5.3.2)
§ 28	§ 17	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO, Präzisierungen ▪ Ermöglichung von baulichen Erweiterungen an den dafür bezeichneten Standorten („L“).
§ 29	§ 16	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterteilung in allgemeine NSZ W und Ausprägungen gemäss M-BNO ▪ Verzicht auf Einzäunung des Frauenschuhstandorts Risi
§ 30	§ 18	Hochstammobstbestand, Obstgarten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Präzisierungen, Verzicht auf die Pflicht für die Erstellung eines Reglements, ein Reglement kann ohnehin bei Bedarf erstellt werden.
§§ 31, 32	§ 10	Gewässerraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu, vgl. Ziffer 4.6 ▪ Aufhebung Uferschutzzone, Uferschutz mit Gewässerraum geregelt.
§ 33	§§ 19 - 21, 23	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO, Zusammenfassung unter einem Artikel ▪ Ersatz geschützter Einzelbäume im Baugebiet bei gesamthaft besserem Ergebnis bewilligungspflichtig möglich (innerhalb derselben Parzelle; Nachweis in Baugesuch) ▪ Ufergehölze werden neu über den Gewässerraum geschützt und nicht mehr als Linie dargestellt.
§ 34	-	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Schutz der Gebäude mit Substanzschutz (vgl. Umsetzung Bauinventar unter Ziffer 4.1.3).
§ 35	§ 22	Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss BNO, Aktualisierung mit Bauinventar (vgl. Ziffer 4.1.3).
§ 36	-	Wiederherstellungspflicht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Wiederherstellungspflicht auf eigene Kosten bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung geschützter Objekte
§§ 37-38	-	Hochwassergefährdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vgl. Ziffer 4.5
4. Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern			
§§ 39, 40	§ 26	Grenz- und Gebäudeabstand, Abstand gegen-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterteilung in zwei Paragraphen, Präzisierungen bestehender Vorschriften

		über dem Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung gegenüber kantonalem Recht: Dienstbarkeitsvertrag muss vor Baubeginn eingereicht werden. ▪ Aufhebung Abs. 3, mit Baulinien in § 22 geregelt
§ 41	§ 27	Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung reduzierter Abstände für Stützmauern, Böschungen und Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen ▪ Aufhebung der Abstände für Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Böschungen und Parkfeldern unter gewissen Voraussetzungen möglich. Ein Abstand von 60 cm ist gerade in Dorfzonen oft nicht zweckmässig, diese Fläche bleibt oft ungenutzt und versiegelt. ▪
§ 42	-	Arealüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Beschränkung der Möglichkeit von Arealüberbauungen auf Zone W2, Mindestfläche 2'000 m², kein zusätzliches Vollgeschoss
-	§ 25	Störmass von Betrieben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung, neu in § 15c BauV geregelt.
§ 43	-	Ausnützungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Dachgeschosse zählen nicht mehr zur Berechnung der Ausnützungsziffer mit.
§ 44	-	Einliegerwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen
§ 45	-	Parzellierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Durch eine Parzellierung soll eine sinnvolle Überbaubarkeit ermöglicht werden. Neu erhält der Gemeinderat die Möglichkeit, einer Parzellierung nicht zuzustimmen.
5. Bauvorschriften			
§ 46	§ 28	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO ▪ Aufhebung Absatz 2 (in § 19 Abs. 3 BauV geregelt)
§ 47	-	Anordnung der Garagen und Abstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Vorschriften zur effizienten Anordnung von Abstellplätzen. ▪ Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern sind in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen oder, falls nicht möglich, in das Gebäude zu integrieren. Erschliessungsflächen sind bis zu den Parkfeldern befestigt auszuführen. Steckdosen für Elektrofahrzeuge sind frühzeitig zu prüfen, damit keine Zusatzkosten aufgrund nachträglicher Arbeiten entstehen. ▪ Verzicht auf Autoabstellplätze aus Ortsbildschutzgründen gilt neu in ganzem Gemeindegebiet ▪ Verbot von Parkfelder in Dorfzone 1 Erhalt D1 zum Schutz vor den Auswirkungen des Verkehrs möglich.
§ 48	-	Ersatzabgabe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Der Gemeinderat erlässt ein Reglement zu Höhe und Verwendungszweck von Ersatzabgaben zugunsten öffentlicher Parkieranlagen

§ 49	-	Allgemeine Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Definition Anforderungen betreffend Naturgefahren; Begutachtung auf Kosten Bauherrschaft möglich
§ 50	§ 29	Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Anschluss Fernwärme ist zu prüfen ▪ Aufhebung Abs. 3, ist in Bauverordnung geregelt.
§ 51	§ 30	Ausrichtung der Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO
§ 52	§ 31	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung an § 36a BauV; Ergänzung zu Garten-/Terrassen- und Balkonflächen, Verzicht auf Vorgabe für Mindestdtiefe von Balkonen (neu gemäss BauV).
§§ 54, 55	§§ 33, 34	Spielgeräte, Kinderwagen, Spielplätze, Aufenthalts- und Erholungsflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung Aufenthalts-/Erholungsflächen auch für ältere Personen ▪ Angepasste Qualitätsvorgaben für Kinderwagenabstellplätze sowie die Erstellung von Spielplätzen und Erholungsanlagen ▪ Mindestanteil Veloabstellplätze oberirdisch und gedeckt, u. a. für Besucher ▪ Veloparkierung in Bauverordnung geregelt
§ 56	-	Gestaltung öffentlicher Raum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Gestaltungsvorschriften zum öffentlichen Raum als wichtiger und attraktiver Begegnungsort.
§ 57	-	Reklamen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Bewilligungspflicht für Reklamen in den Dorfzonen
6. Schutzvorschriften			
§ 58	§ 35	Ortsbildschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund stärkerem Fokus auf Innentwicklung Ergänzung und teilweise Verschärfung der Kriterien gegenüber § 15e BauV zur Beurteilung der Einordnung von Bauten sowie neue Möglichkeiten zur Qualitätssicherung durch den Gemeinderat. ▪ Einpassungskriterien dienen dazu, in allen Zonen unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen Ausprägungen eine qualitätsvolle Entwicklung zu erreichen. ▪ Terrassenhäuser gemäss Vorgabe REL nicht zugelassen
§ 59	§ 36	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Präzisierung Vorschriften Dachneigung; Vorschrift zur ökologisch hochwertigen Begrünung von Flachdächern ▪ Kniestockhöhe neu 1.2 m (gemäss BauV)
§ 60	§ 37	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Umgebungsgestaltung kommt mit der Innenentwicklung erhöhter Stellenwert zu. Der Umgang mit dem Terrain wird präzisiert. ▪ Neu sind Aussenraum- und Umgebungsgestaltung im Baugesuch auszuweisen. ▪ Für die Bepflanzung sind standortgerechte <u>mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle</u> Pflanzen zu verwenden. Steingärten sind nur zulässig, wenn sie einen hohen ökolo-

			<p>gischen Mehrwert bieten. Aufgrund des Klimawandels sind insbesondere an anspruchsvollen Standorten wie auf Plätzen und an Strassen standortgerechte, mehrheitlich ökologisch wertvolle Bäume zweckmässiger als einheimische, da damit auch gebiets- und artverwandte Baumarten verwendet werden können.</p>
§ 61	-	Strassenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Gestaltungsvorgaben für die Badenerstrasse, den Roosweg und die Schulstrasse
§ 62	-	Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Die Einbettung der Siedlung in die Landschaft ist im ländlichen Freienwil mit seinem verzweigten Siedlungsgebiet wichtig. Entsprechend werden neu Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes gemacht.
§ 63	§ 39	Einwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die erfolgreiche Siedlungsentwicklung setzt die Rücksichtnahme der Bevölkerung auf Nachbarn voraus. Negative Einwirkungen sind entsprechend zu verhindern.
§ 64	§ 38	Materialablagerungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO
§ 65	-	Mobilfunkantennen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobilfunkantennen sind in den Bauzonen grundsätzlich zonenkonform. Es wird jedoch ein „Kaskadenmodell“, welches durch die bundesgerichtliche Rechtsprechung als verhältnismässig definiert wurde, vorgegeben.
-	§ 40	Lärmschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Streichung des Paragraphen: Weder das Umweltschutzgesetz noch die Lärmschutzverordnung bieten Grundlage, um vorsorgliche Massnahmen beim Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten zu verlangen.
§ 66	-	Lichtemissionen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Regelung zur Vorbeugung des Verlusts der Nachtlandschaft (Lichtverschmutzung). Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit von Mensch und Natur, insbesondere den Vögeln, schaden.
7. Vollzug und Verfahren			
§ 67	§ 41	Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neu: Beizug unabhängiger Fachpersonen zur Beurteilung ortsbaulich wichtiger Bauvorhaben.
§§ 68, 69	§§ 42, 43	Gebührenreglement, Vollzugsrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung gemäss M-BNO ▪ Neu wird die Umweltkommission in der BNO verankert.
8. Schluss- und Übergangsbestimmungen			
§ 70	-	Übergangsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollzugsregelung für Beurteilung von Baugesuchen in Übergangszeit.
§ 72	-	Inkrafttreten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestimmung bezüglich Inkrafttretens der Nutzungsplanung und deren Änderungen.
9. Anhang			

-	-	Kulturobjekte, kantonale Denkmalschutzobjekte und Gebäude mit Substanzschutz	Auflistung und Nummerierung sämtlicher Kulturobjekte, kantonale Denkmalschutzobjekte und Gebäude mit Substanzschutz. Für materielle Änderungen vgl. Ziffer 5.
---	---	--	---

5.4.2 Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schweizweit zu vereinheitlichen. Die Anpassung der BNO auf die neuen Vorgaben der IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Die wichtigste Anpassung diesbezüglich in der BNO Freienwil betrifft die Höhendefinition. Neu wird zusätzlich zu einer maximalen Anzahl Vollgeschosse die Gesamthöhe festgelegt. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die festgelegten Höhen orientieren sich an den bestehenden Bauten. Bei Flachdächern ist ohne Anpassung der maximalen Gesamthöhe aufgrund der Dachform bis zu 2 m mehr zugelassen. Diese Unterteilung für Sattel- und Flachdächer ist zweckmässig, da Flachdächer ohne Korrektur deutlich mehr Bauvolumen nutzen könnten. Daher wird die Gesamthöhe in der Einfamilienhauszone E für Flachdächer und Satteldächer entsprechend um 2 m unterschieden. In der Wohnzone W2 und der Wohnzone Roosweg Ost WR wird die Gesamthöhe lediglich um 1.5 m unterschieden, damit die Gesamthöhe zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässt. An Hanglagen ist ohne Anpassung der maximalen Gesamthöhe ebenfalls mehr möglich. Da bisher nur die Anzahl Vollgeschosse geregelt wurde, wird auf eine Korrektur für Hanglagen verzichtet. Gegenüber den heutigen Vorschriften ändert sich diesbezüglich also nichts.

Überdies werden in der Wohnzone W2 die weiteren Baumasse vereinheitlicht. Neu gelten in der ganzen Zone Grenzabstände von 4 m bzw. 8 m und Gebäudelängen von 40 m. Die Ausnützungsziffer wird einheitlich auf 0.45 festgelegt. Da neu Dachgeschosse nicht mehr angerechnet werden, ist gegenüber der heutigen Regelung eine leicht höhere Ausnützung möglich (vgl. Ziffer 4.2.7). Durch die gleichzeitige Definition der Vollgeschosse und der Einpassungskriterien in § 58 werden in den Wohnzonen ein zonengemässes Erscheinungsbild und die Einpassung in die Umgebung gewährleistet.

In den Dorfzone 1 Erhalt D1 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA werden neu auch Grenzabstände und Gebäudelängen im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt. In der Dorfzone 2 Entwicklung D2 wird für den Grenzabstand ein Richtwert für Neubauten definiert. Hier müssen aufgrund der höheren Vorgaben zum Ortsbild bzw. den öffentlichen Anforderungen situationsbezogene Einpassungsentscheide gefällt werden.

In der Arbeitszone A werden die Baumasse an die anderen Zonen angeglichen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die Gesamthöhe für Satteldächer beträgt analog zu den Wohnzonen 10.5 m. Bei Flachdächern wird die Höhe auf 7.5 m reduziert. Grund dafür ist, dass in der Arbeitszone A die Dachflächen auch bei grossflächigen Bauten nicht überproportional in Erscheinung treten sollen. Vorgesehen sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldach mit geringerer Neigung oder mit Flachdach.

Alle weiteren Änderungen, die sich durch die Anpassung an IVHB ergeben, sind direkt gemäss kantonaler Ausführungsbestimmung in der revidierten Bauverordnung (BauV) umgesetzt, welche am 25. Mai 2011 durch den Regierungsrat erlassen wurde.

6 Auswirkungen

6.1 Flächen- und Kapazitätsnachweise

6.1.1 Entwurf neuer Bauzonenplan

Tabelle 3 stellt die Auswirkungen des revidierten Bauzonenplans dar. Insgesamt vergrössert sich die Bauzonenfläche um 649 m² (Einzonung in Grünzone Gr). Diese geringfügige Einzonung ist gemäss Planungsanweisung 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 jedoch nicht kompensationspflichtig. Diverse Umzonungen führen zu flächenneutralen Verschiebungen zwischen den Wohn- und Mischzonen sowie den weiteren Bauzonen. Änderungen von Kantonsstrassen und Gewässern innerhalb Baugebiet werden in nachfolgender Tabelle nicht dargestellt.

Tabelle 3 Flächenbilanz Entwurf neuer Bauzonenplan

Zonenbezeichnung		Rechtskräftiger Bauzonenplan			Geplanter Bauzonenplan			Änderungen
		überbaut	unüberbaut	Total	überbaut	unüberbaut	Total	Aus-/ Einzonung
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Dorfzone	D	6.4	0.3	6.8	-	-	-	-6.8
Dorfzone 1 Erhalt	D1	-	-	-	4.3	0.1	4.4	4.4
Dorfzone 2 Entwicklung	D2	-	-	-	4.2	0.4	4.6	4.6
Einfamilienhauszone	E	2.7	0.3	2.9	2.7	0.3	2.9	0.0
Wohnzone	W2	11.0	0.5	11.5	9.1	0.3	9.3	-2.2
Total Wohn- und Mischzonen		20.1	1.1	21.2	20.2	1.1	21.3	0.1
Arbeitszone	A	0.3	-	0.3	0.3	-	0.3	0.0
Spezialzone Bücklihof	SP	1.3	-	1.3	1.3	-	1.3	0.0
Uferschutzzone	US	0.1	-	0.1	-	-	-	-0.1
Grünzone	Gr	-	-	-	0.1	-	0.1	0.1
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OE	1.3	-	1.3	1.2	-	1.2	0.0
Total weitere Bauzonen		2.9	0.0	2.9	2.8	0.0	2.8	-0.1
Total Bauzonen		22.9	1.1	24.0	23.0	1.1	24.1	0.0

6.1.2 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Der Entwurf des Bauzonenplans weist folgende Einwohnerkapazitäten auf.

Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Die Mindestdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen beträgt 60 Einwohner pro Hektare. Um die durchschnittlichen Dichtewerte von 60 E/ha in den unüberbauten Bauzonen zu erreichen, sind Zielwerte für die heutige und künftige Zonierung sicherzustellen.

Die Gemeinde Freienwil hat gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nur noch geringe Reserven an unüberbauten Bauzonen. Grössere unüberbaute Gebiete (Schlüsselgebiete) bestehen nicht. In der Einfamilienhauszone E sind rund 0.3 ha unüberbaut. Diese Flächen bieten rund 10 Einwohnern zusätzlich Platz. Die Kapazität von drei unüberbauten Einzelparzellen (eine Parzelle in der Wohnzone W2, zwei Parzellen in der Dorfzone 1 Erhalt D1) ist in der Abschätzung der bereits überbauten Wohn- und Mischzonen aus Gründen der Übersicht mitenthalten. Die weiteren unüberbauten Parzellen sind Teil eines Gebiets mit Gesamtkonzept. Gebiete mit Gesamtkonzept entsprechen den Handlungsgebieten gemäss Planungswegweiser.

Tabelle 4 Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan

Zonenbezeichnung	Einwohnerkapazität
Einfamilienhauszone E	10
Total Einwohnerkapazität unüberbaute Wohn- und Mischzonen	10

Gemäss theoretischer Berechnung mit den geforderten zonenspezifischen Mindestdichten gemäss Planungswegweiser würde ein theoretisches Reservepotential von rund 40 Personen in den unüber-

bauten Dorfzonen (ca. 0.5 ha) und rund 30 Personen in den Wohnzonen (ca. 0.6 ha) resultieren. Diese theoretische Berechnung ist in die „Einwohnerkapazität Handlungsgebiete“ eingeflossen.

Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen

Die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen beträgt 40 Einwohner pro Hektare. Gemäss der Planungsanweisung 2.2 im Richtplankapitel S 1.2 ermitteln die Gemeinden, in welchen die geforderte Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung wird in den Wohn- und Mischzonen von folgender Einwohnerkapazität ausgegangen:

Tabelle 5 Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan

Massnahme gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung (Ziffer 3.3) (Zonenbezeichnung)	Einwohnerkapazität E
Entwicklung Dorfzonen (Dorfzone 1 Erhalt D1; Dorfzone 2 Entwicklung D2)	20*
Entwicklung Wohnquartiere (Wohnzone W2; Einfamilienhauszone E)	20*
Total Einwohnerkapazität überbaute Wohn- und Mischzonen	40*

* inklusive der Kapazität dreier unüberbauten Einzelparzellen

Gemäss theoretischer Berechnung mit den geforderten zonenspezifischen Mindestdichten gemäss Planungswegweiser würde in den überbauten Wohn- und Mischzonen eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 40 Personen in den Dorfzonen und rund 10 Personen in den Wohnzonen resultieren.

Einwohnerkapazität Handlungsgebiete

Gemäss REL ist eine pauschale Verdichtung über alle Zonen hinweg nicht erwünscht. Vielmehr sollen einzelne Areale und Quartiere gezielt entwickelt werden. Unter Ziffer 3.3 wird die Einwohnerkapazität daher massnahmenpezifisch abgeschätzt. Tabelle 6 fasst die resultierenden Einwohnerkapazitäten zusammen. Die betroffenen Wohn- und Mischzonen sind in Klammern aufgeführt.

Tabelle 6 Einwohnerkapazität in Handlungsgebieten gemäss Entwurf Bauzonenplan

Massnahme gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung (Ziffer 3.3) (Zonenbezeichnung)	Einwohnerkapazität E
Gebiet mit Gesamtkonzept G1 Vogtwiese (Dorfzone 2 Entwicklung D2)	60
Gebiet mit Gesamtkonzept G2 Dorfeingang Süd (Wohnzone W2)	30
Gebiet mit Gesamtkonzept G3 Roosweg (Wohnzone W2)	40
Gebiet mit Gesamtkonzept G4 Bergstrasse (Dorfzone 2 Entwicklung D2; Wohnzone W2)	35
Total Einwohnerkapazität Innenentwicklungsmassnahmen	165

Fast alle dieser Gebiete mit Gesamtkonzept weisen sowohl unüberbaute als auch überbaute Parzellen auf. Durch oben aufgeführte Massnahmen wird das Innenentwicklungspotenzial der unüberbauten und überbauten Wohn- und Mischzonen fast vollständig ausgeschöpft.

Einwohnerdichten 2040

Tabelle 7 zeigt die Einwohnerdichten im Jahr 2040, sofern alle unüberbauten Bauzonen bebaut werden und alle oben aufgeführten Massnahmen gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung umgesetzt werden. In den Flächen sind auch die wenigen, heute noch ungebauten Gebiete direkt enthalten. Die oben aufgeführten Einwohnerkapazitäten wurden anteilmässig auf die verschiedenen Zonen (in Klammern vermerkt) aufgeteilt.

Tabelle 7 Einwohnerdichten in Freienwil 2040

	Fläche	Einwohner 2020		Einwohnerkapazität Innenentwicklung	Einwohner 2040	
		ha	E		E/ha *	E
Dorfzone 1 Erhalt D1	4.4	136	30.9 *	10	146	33.2
Dorfzone 2 Entwicklung D2	4.6	237	51.6 *	10 + 60 + 25	332	72.2
Einfamilienhauszone E	2.9	89	30.2 *	5 + 10	104	35.9
Wohnzone W2	9.3	564	60.5 *	15 + 30 + 40 + 10	659	70.9
Total Wohn- und Mischzonen	21.3	1'026	48.3 *	215	1'241	58.3

*In den Flächen sind auch heute noch unbebauten Gebiete enthalten. Dies führt zu einer tieferen heutigen Einwohnerdichte – wenn nur die überbauten Gebiete berücksichtigt werden, beträgt die Einwohnerdichte 51 E/ha.

Freienwil wird auch in Zukunft, unter anderem aufgrund der Nähe zum Wirtschaftszentrum Zürich, eine attraktive Wohngemeinde bleiben. Damit wird auch die Nachfrage nach Bauland weiter hoch bleiben. In den Berechnungen wird deshalb davon ausgegangen, dass das gesamte Innenentwicklungspotenzial bereits in den nächsten 15 Jahren realisiert wird.

Bei Umsetzung aller Massnahmen gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung bis 2040 werden voraussichtlich alle Wohn- und Mischzonen in Freienwil überbaut sein. Es resultiert eine Einwohnerdichte von 58.3 Einwohnern pro Hektare, was für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum aussergewöhnlich hoch ist. Damit übertrifft der Entwurf des Bauzonenplans die Zielwerte für die Einwohnerdichte 2040 des Kantons deutlich. Entsprechend sind die in der BNO aufgeführten Begleitmassnahmen zur Qualitätssicherung zentral.

6.1.3 Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität

Wie in Ziffer 2.2.2 erläutert, rechnete die Gemeinde im REL bis 2040 auch ohne weitere Einzonung, Umzonung oder Aufzonung mit einem Anstieg auf insgesamt 1'250 Einwohner. Der Kanton geht ebenfalls von rund 1'220 Einwohnenden im Jahr 2040 aus (vgl. Ziffer 2.2.2). Die kantonalen Grundlagen gehen auf Grundlage des Jahres 2020 von einer maximalen Einwohnerkapazität in den Wohn- und Mischzonen von 1'240 Personen und einer Gesamt-Einwohnerkapazität der Gemeinde von 1'325 Personen aus.

Die Einwohnerkapazität der Wohn- und Mischzonen sowie die Gesamt-Einwohnerkapazität gemäss Bauzonenplanentwurf sind mit rund 1'241 bzw. 1'326 Einwohnern bis 2040 quasi identisch zu den Annahmen des Kantons.

Insgesamt liegt die Einwohnerkapazität des Bauzonenplanentwurfs im Bereich des kantonalen Planungswerts von 1'220 Personen.

Die von der Gemeinde angestrebte hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen schafft Wohnraum für rund 215 zusätzliche Personen gegenüber der aktuellen Einwohnerzahl. Damit genügen die Wohn- und Mischzonen des Bauzonenplanentwurfs, um das zu erwartende Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren aufzunehmen.

Tabelle 8 Einwohnerkapazität Gemeinde Freienwil im Jahr 2040 gemäss Bauzonenplanentwurf

Einwohner in überbauten Wohn- und Mischzonen (Dezember 2020)	1'026
Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen	10
Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen	40
Einwohnerkapazität in Handlungsgebieten	165
Bauzonenkapazität Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan	1'241

Einwohner in weiteren Bauzonen	7
Bauzonenkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan	1'248
Einwohner ausserhalb Bauzonen	78
Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan Total	1'326

Kantonaler Planungswert (Extrapolation für 2040)	1'220
Schätzung Gemeinde (2040)	1'250

Die Einwohnerkapazität der Gemeinde von 1'326 Personen ergibt sich aus einer Aufsummierung der Einwohnerpotenziale gemäss dem Handlungsprogramm Innenentwicklung. Die Planungsverantwortlichen der Gemeinde weisen allerdings darauf hin, dass im letzten Jahrzehnt bereits ein starker Innenentwicklungsschub zu beobachten war und das Dorf heute teils sehr dicht bewohnte Quartiere mit vielen Familien aufweist. In einigen Quartieren liegen die Einwohnerdichten heute bei deutlich über 80 bis zu 110 Personen pro Hektare (z.B. Gebiete Kloster, Weihermatt, im Roos; vgl. REL Seite 18). Es ist davon auszugehen, dass verschiedene dieser Quartiere aufgrund der demografischen Alterung in 20 Jahren weniger dicht bewohnt sein werden als heute. In einigen Gebieten ist daher von einem Rückgang der Personenzahl auszugehen, so dass der Gemeinderat weiterhin der Meinung ist, dass sich das Bevölkerungswachstum auf schätzungsweise 1'250 Personen bis 2040 beschränken wird.

6.2 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Beratungen der Kommission ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats und der Kommission wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter Ziffer 2 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 4 und 5 dargelegt.

6.3 Zielerreichung

Mit der vorliegenden Revision wird die Nutzungsplanung mit den Anforderungen des übergeordneten Rechts und den Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger abgestimmt und entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang zu nennen sind insbesondere die Festlegung des Gewässer- raums, die Umsetzung der IVHB sowie die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans (u. a. hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen). Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen wurde auch durch die Gemeinde Freienwil als Ziel definiert und mittels unterschiedlicher Massnahmen umgesetzt:

Stärkung und Sicherung schützenswerter und identitätsstiftender Strukturen

Freienwil verfügt über viele prägende bauliche wie auch strukturelle Elemente. Die neue Differenzierung der Dorfzonenvorschriften (Dorfzone 1 Erhalt D1 und Dorfzone 2 Entwicklung D2) trägt den Eigenheiten der jeweiligen Ortsteile Rechnung und betont den Wert von deren Erhaltung bzw. Weiterentwicklung. Weiter wurden das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege sowie ein neu erarbeitetes Landschaftsentwicklungskonzept in der kommunale Nutzungsplanung umgesetzt. Der bestehende Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone wird in einem parallelen Verfahren aufgehoben. Die wesentlichen Inhalte wurden unter anderem mit einem Ergänzungsplan in die Rahmennutzungsplanung integriert. Wichtige Identitäts- und Orientierungspunkte wie Wegkreuze, Brunnen und diverse Naturobjekte werden als Schutzobjekte unter kommunalen Schutz gestellt.

Entwicklung Gewerbe und Sicherung kommunaler Infrastrukturen

Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die Nutzungen auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 79 am südlichen Dorfeingang reorganisiert. Entlang der Bergstrasse sollen ein attraktiver öffentlicher Spielplatz geschaffen werden. Für den Neubau eines Bauamts der Gemeinde sowie ein Lagerhaus für einen lokalen Gartenbaubetrieb wird die bestehende Gewerbezone südlich an den bestehenden Sportplatz umgelagert. Dadurch wird die Beeinträchtigung angrenzender Wohngebiete minimiert (Art. 3 Abs. 3 RPG). Vorschriften zur Siedlungsrandgestaltung sorgen für einen attraktiven Übergang in die Landschaft.

Angemessene bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung bestehender Strukturen

Im räumlichen Entwicklungsleitbild werden die kommunalen Handlungsgebiete identifiziert, wo eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen prioritär angestrebt wird. In den übrigen Wohnzonen ist nebst dem Auffüllen von Baulücken keine starke Verdichtung erwünscht. Sie sollen sich zeitgemäss entwickeln können. Um eine qualitätsvolle Entwicklung zu erreichen, wurden die Einpassungskriterien unter § 58 des BNO-Entwurfs präzisiert. Um Umnutzungen im Bestand zu erleichtern und gleichzeitig den demographischen Wandel zu antizipieren, wird zudem ein Ausnützungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen gewährt.

7 Projektorganisation und Planungsablauf

7.1 Organisation

Zur Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde eine 9-köpfige Planungskommission (PK) eingesetzt, die die unterschiedlichen Interessen in der Gemeinde, wie auch die Verwaltung und Politik vertritt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die lokalen Kenntnisse über Qualitäten, Potenziale und Herausforderungen in die langfristige räumliche Strategie zur Entwicklung der Gemeinde Freienwil einfließen. Zusammen mit dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG erarbeitete die Kommission die Inhalte der Gesamtrevision. Die Planungskommission setzte sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Robert Müller, Gemeindeammann; bis Ende 2021
- Othmar Suter, Gemeindeammann; seit 2022
- Urs Rey, Gemeinderat
- Marc Oberli, Gemeindeschreiber bis 2021
- Yanick Hofer, Gemeindeschreiber Stv.; seit 2022
- André Suter, Vertreter Bevölkerung
- Rico von Känel, Vertreter Bevölkerung
- Patrik Jehle, Vertreter Bevölkerung
- Jürg Grob, Vertreter Bevölkerung
- Peter Baumann, Vertreter Bevölkerung
- Marcel Inäbnit, Vertreter Bevölkerung
- Adrian Duss, Planer KIP Siedlungsplan
- Daniel Luchsinger, Planer KIP Siedlungsplan

Thematisch wurden zudem weitere Fachpersonen und Gemeindevertreter einbezogen, insbesondere Samuel Flükiger, Planer Samuel Flükiger Städtebau GmbH.

7.2 Ablauf der Planung

Vorgängig zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) sowie der Masterplan Ortskern erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Diese Dokumente dienen als behördenverbindliche Grundlage der Planung. Parallel dazu wurde von der kantonalen Denkmalpflege das Kurzinventar (neu: Bauinventar) der schutzwürdigen Objekte aktualisiert.

Entwurf Nutzungsplanung

Nachdem das Räumliche Entwicklungsleitbild erarbeitet worden war, wurden die Planungsarbeiten zur Revision der Nutzungsplanungsinstrumente im Herbst 2020 mit der Planungskommission aufgenommen. Basierend auf den erarbeiteten Grundlagen wurde in der Folge der Handlungsbedarf auf Parzellebene festgelegt und anschliessend in die offiziellen kommunalen Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO) übersetzt.

Formelles Verfahren Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen.

Nach der Verabschiedung der Planungsunterlagen durch den Gemeinderat wurden diese im Dezember 2021 zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Gleichzeitig werden die Entwürfe auch dem Regionalplanungsverband Baden Regio zur Stellungnahme zugestellt. Nach Vorliegen der fachlichen Stellungnahme des Kantons vom Juli 2022 und der Region vom März 2022 zu den Planungsentwürfen und entsprechender Bereinigung der offenen Punkte wird nun die Bevölkerung von Freienwil informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt. (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Anhang

Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

Beilagen

Umfeldanalyse Arbeitszone

Umfeldanalyse Vogtwiese

Betriebskonzept Eichbrunnenhof

Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

Es sind alle eingezonten Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG)

Massnahme nach Änderungsplan	Parzellen-Nr.	GB-Fläche in m ²	Einzonung oder abgaberelevante Umzonung			Ausnahmen (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt sein)			Schätzungsantrag beim Steuerramt nötig?	Findet ein förmliches Baulandumlegungsverfahren statt? (§ 72 ff. BauG)	Steht eine landwirtschaftl. genutzte Baute auf dem Grundstück?	Angabe der geplanten Frist zur Überbauung bei Einzonungen (in Jahren; § 28i Abs. 1 BauG)
			Von Zone	in Zone	Fläche in m ²	Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 .lit. b BauG)?				
3	79	12'079	Landwirtschaftszone	Grünzone	649*	ja (Einwohnergemeinde)	ja (Spielplatz)	nein	nein	nein	nein	10
4	32	1'208	Uferschutzzone	Dorfzone 2 Entwicklung	43	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	39	1'697	Uferschutzzone	Dorfzone 2 Entwicklung	30	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	131	2'825	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	5	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	132	1'180	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	100	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	133	130	Gewässer	Dorfzone 1 Erhalt	29	ja (Staat Aargau)	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	134	398	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	81	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	135	541	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	111	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	136	74	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	74	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	494	1'100	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	106	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	569	322	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	57	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
4	613	368	Uferschutzzone	Dorfzone 1 Erhalt	68	nein	nein	nein	nein **	nein	nein	bereits überbaut / nicht nutzbar
8	482	243	Landwirtschaftszone	Dorfzone 1 Erhalt	35	nein	ja, Erschliessung	nein	nein ***	nein	nein	10
-	2	2'450	Landwirtschaftszone	Einfamilienhauszone	48	ja, Einwohnergemeinde	ja, Strasse	nein	nein	nein	nein	bereits als Strasse genutzt
-	58	1'662	Landwirtschaftszone	Einfamilienhauszone	64	ja, Einwohnergemeinde	ja, Strasse	nein	nein	nein	nein	bereits als Strasse genutzt
-	116	33'663	Landwirtschaftszone	Einfamilienhauszone	177	nein	ja, Strasse	nein	nein	nein	nein	bereits als Strasse genutzt
-	137	3'968	Landwirtschaftszone	Wohnzone	24	ja, Einwohnergemeinde	ja, Strasse	nein	nein	nein	nein	bereits als Strasse genutzt
-	138	2'958	Landwirtschaftszone	Wohnzone	24	ja, Einwohnergemeinde	ja, Strasse	nein	nein	nein	nein	bereits als Strasse genutzt
-	150	862	Landwirtschaftszone	Einfamilienhauszone	8	ja, Einwohnergemeinde	ja, Strasse	nein	nein	nein	nein	bereits als Strasse genutzt

* Die aufgeführte Fläche entspricht der Netto-Einzonung. Die weiteren Umlagerungen sind flächenneutral und im Planungsbericht beschrieben.

** Die Umzonung der bisherigen Uferschutzzonen im Dorfkern in die angrenzende Dorfzone hat auf die Mehrwertabgabe keine Auswirkung, da die Dorfzonen keine Ausnützungsziffer aufweisen und die Nutzung des Gewässerraums wie bisher eingeschränkt bleibt.

*** Bagatellfall

Datum: Wohlen, 16.09.2022