

Gemeinde **FREIENWIL**

Auftraggeber **EINWOHNERGEMEINDE FREIENWIL**

Objekt: **Erschliessung Arbeitszone Parzelle Nr. 79**

Dokument: **Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab Kantonsstrasse**



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: 09.09.2022
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.....	1
1.2	Zielsetzung.....	2
1.3	Grundlagen.....	2
1.4	Situationsanalyse.....	3
1.5	Grundsätzliche Erschliessungsmöglichkeiten.....	4
2	<i>Erschliessungsvarianten</i>	5
3	<i>Beurteilung</i>	7
3.1	Bauvorhaben.....	7
3.2	Parzelle / Grundstück.....	7
3.3	Beurteilung verkehrstechnische Ausgestaltung.....	7
3.4	Interessensabwägung.....	9
4	<i>Kommunale Belange</i>	10
	<i>Anhang</i>	11
	A) Situationsanalyse.....	11

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Parzelle Nr. 79 am südlichen Dorfeingang von Freienwil ist im Eigentum der Einwohnergemeinde (vgl. Abbildung 1). Der westliche Teil der Parzelle liegt in der Gewerbezone, der östliche Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

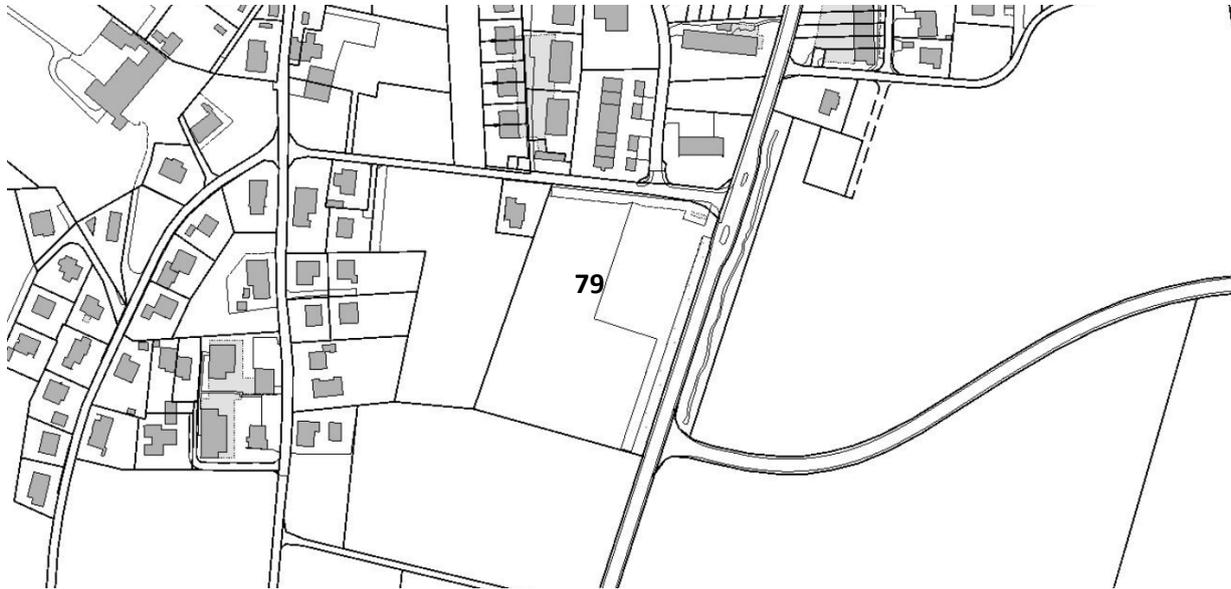


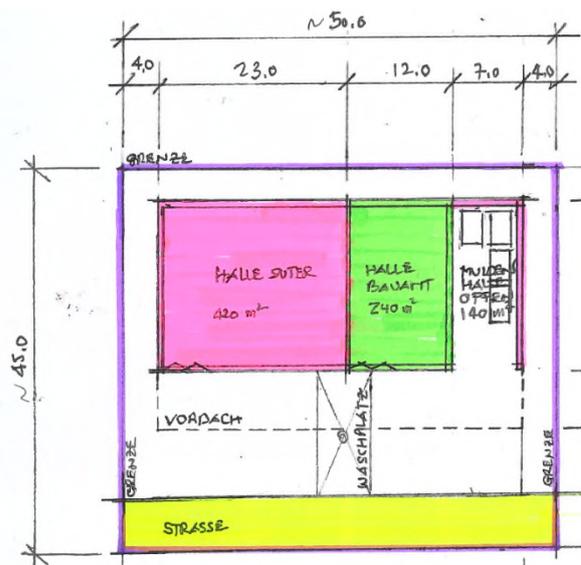
Abbildung 1 Situationsplan Parzelle Nr. 79

Heute befinden sich eine Entsorgungsstelle entlang der Bergstrasse sowie ein Sportplatz mit grasbedeckter Rennbahn in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in der östlichen Parzellenhälfte entlang der Kantonsstrasse K 427. Auf der noch unbebauten Gewerbezone soll künftig das Bauamt der Gemeinde Freienwil sowie ein Lagerhaus mit kleinem Containerlager für einen lokalen Gartenbaubetrieb entstehen.

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

Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision Nutzungsplanung 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 heutigen Gewerbezone).

Aus diesen Gründen wurden alternative Standorte geprüft (vgl. Anhang B)). Die Erschliessungsvarianten sind unter Ziffer 2 aufgeführt. Die im Anhang B) überprüften Gewerbestandorte wurden mit der Planungskommission und dem Kanton diskutiert. Von der Planungskommission wurde favorisiert, die Arbeitszone, Rücksprache und Zustimmung der Grundeigentümer vorbehalten, 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 Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte. Alternativ wird nun eine Umlagerung der Arbeitszone innerhalb der Parzelle Nr. 79 angestrebt.

Die Parzelle Nr. 79 liegt direkt angrenzend an die Kantonsstrasse K 427. Die Erschliessung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen soll weiterhin über die Bergstrasse (Gemeindestrasse) erfolgen. Um die Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete zu minimieren und die bestehenden Sichtbeziehungen ins Kulturland entlang der Bergstrasse zu wahren, ist für die künftige Arbeitszone eine Direkterschliessung ab K 427 vorgesehen.

1.2 Zielsetzung

Wird eine Direkterschliessung (Grundstückzufahrt, die in eine Kantonsstrasse mündet) gewünscht, ist gemäss Richtlinie des Kantons Aargau ihre raum- und verkehrsplanerische Sachrichtigkeit mithilfe einer Umfeldanalyse zu begründen. Es ist ferner aufzuzeigen, dass sich die Direkterschliessung auch verkehrstechnisch sachgerecht ausbilden lässt.

1.3 Grundlagen

- Kantonales Baugesetz (BauG) vom 19.01.1993, Stand 01.07.2020
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011, Stand 01.01.2018
- VSS-Normen SN 640 042, SN 640 043, SN 640 050
- Richtlinie «Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen)» der Abteilung Tiefbau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (2015)
- Merkblatt „Sicht an Knoten und Ausfahrten“ der Abteilung Tiefbau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (2011)
- Kommunalen Verkehrsrichtplan 1:2'500, 13.11.2009
- Besprechungen mit der Planungskommission zur Erarbeitung der Gesamtrevision Nutzungsplanung
- Arealbegehung vom 06.04.2021

1.4 Situationsanalyse

Im folgenden Abschnitt wird die Parzelle Nr. 79 und deren Umgebung auf Basis einer Arealbegehung vertieft betrachtet.



Sicht von der Bergstrasse über die heute unbebaute Gewerbezone ins Kulturland.



Entsorgungsstelle und Sportplatz

Die Parzelle Nr. 79 ist umgeben von Wohnnutzungen im Norden, landwirtschaftlicher Nutzung im Westen und Süden sowie der Kantonsstrasse K 427 im Osten. Die bestehende Erschliessung erfolgt ausschliesslich über die Bergstrasse nördlich der Parzelle. Eine interne Erschliessung der Parzelle ist noch nicht erstellt. Nachfolgende Tabelle zeigt die bestehenden und künftig vorgesehenen Nutzungen bzw. die Bauzonenabgrenzung vor und nach Umlagerung.



Nutzungen bisher



Nutzungen neu

Abbildung 2 Nutzungsumlagerungen Parzelle Nr. 79 (Spezialnutzung Asylunterkunft Maas (violett), Arbeitszone (blau), Infrastruktur / Entsorgung (schwarz), Sportplatz (orange), Rennbahn (gelb), Hecke (grün), Spielplatz (beige), Bauzonengrenze (rot))

- Beim Sportplatz soll ein attraktiver öffentlicher Spielplatz geschaffen werden. Dazu wird entlang der Bergstrasse die ehemalige Gewerbezone in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und eine Grünzone umgezont. Die überlagerte Spezialnutzung für eine Asylunterkunft wird aufgehoben, da die Erstellung einer Asylunterkunft auch in anderen Zonen grundsätzlich zonenkonform ist. Die Grünzone wird massgeschneidert auf die Zielsetzungen der Gemeinde: Der Erstellung eines Spielplatzes zur Erholung der Quartierbevölkerung bei gleichzeitigem Erhalt des offenen Übergangs

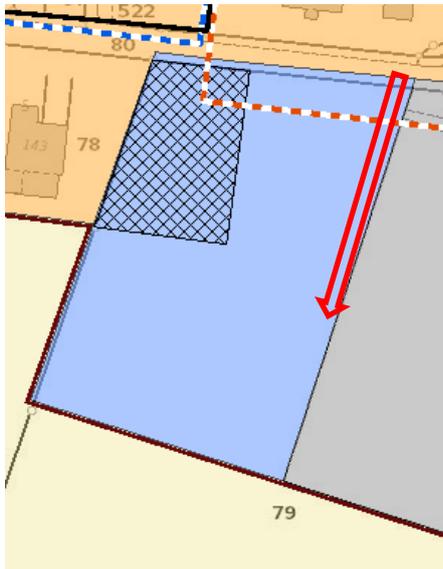
zwischen Siedlung und Landschaft. Die Nutzungsintensität der Grünzone soll daher mit zunehmender Entfernung von der Bergstrasse abnehmen. Der Sportplatz sowie die Entsorgungsstelle bleiben am heutigen Standort in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen.

- 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 zusätzliche 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 weniger beeinträchtigt.
- Die Rennbahn muss für eine zweckmässige Erschliessung der neuen Arbeitszone 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 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 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. Nördlich des Sportplatzes befinden sich mehrere öffentliche Parkplätze im Bereich Infrastruktur, welche in die Bergstrasse münden. Die Bergstrasse wird gemäss VSS-Normen als Sammelstrasse klassiert, die Badenerstrasse (K 427) als Verbindungsstrasse.

1.5 Grundsätzliche Erschliessungsmöglichkeiten

Die Verkehrserschliessung der Parzelle Nr. 79 für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist grundsätzlich entweder über die Bergstrasse oder einen Direktanschluss ab der Kantonsstrasse möglich. Bei einer Erschliessung ab Bergstrasse wären jedoch zusätzliche, flächenintensive Zufahrtswege notwendig. Der Flächenbedarf für die Erschliessung könnte bei einem Direktanschluss ab Kantonsstrasse deutlich verkleinert werden. Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt über die Bergstrasse und die nach Westen verlegte Rennbahn. Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt über die Bergstrasse und die Badenerstrasse. Die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die rund 300 m nördlich gelegene Bushaltestelle.

2 Erschliessungsvarianten



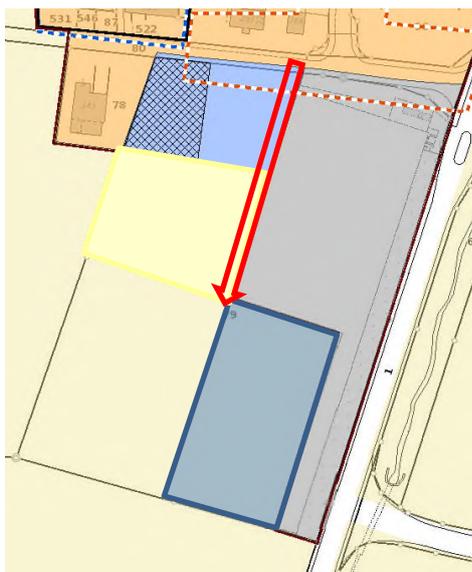
Variante IST: Keine Umlagerung der Arbeitszone, Erschliessung der Arbeitszone über die Bergstrasse mit Stichstrasse entlang Sportplatz.

Stärken

- Kein Direktanschluss notwendig

Schwächen

- Direkt angrenzende Wohnnutzung (Störende Lärm-, Verkehrs- und Geruchsemissionen)
- Aussicht von Bergstrasse in südliche Landschaft wird durch Bebauung verhindert
- Erschliessungsstrasse würde geplanten Spielplatz sowie Sporttag (temporäres Festzelt auf Areal der Gewerbezone) faktisch verunmöglichen.
- Widerstand seitens Bevölkerung zu erwarten
- Arbeitszone von Umgebung als Fremdkörper im Ortsbild einsehbar



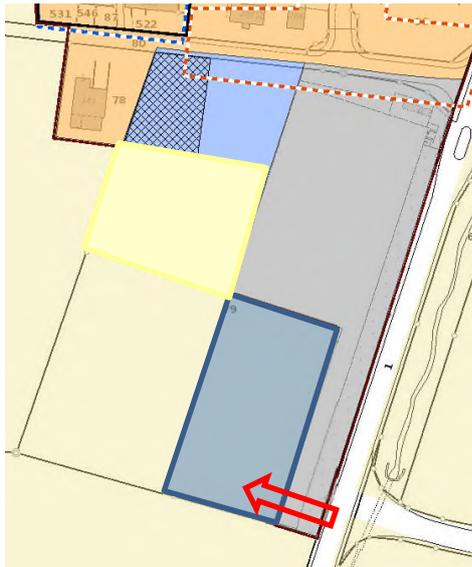
Variante 1: Umlagerung der Arbeitszone südlich an den Sportplatz, Erschliessung der Arbeitszone über die Bergstrasse mit Stichstrasse entlang Sportplatz.

Stärken

- Kein Direktanschluss notwendig
- Aussicht von Bergstrasse in südliche Landschaft wird nur geringfügig tangiert
- Aufgrund Böschung/Hecke von Osten kaum einsehbar, von Westen und Süden Bepflanzung möglich

Schwächen

- Weniger kompakte Anordnung von Bauzonen
- Direkt angrenzende Wohnnutzung (Störende Lärm-, Verkehrs- und Geruchsemissionen)
- Erschliessungsstrasse würde geplanten Spielplatz sowie Sporttag (temporäres Festzelt auf Areal der Gewerbezone) faktisch verunmöglichen.
- Grosser Flächenbedarf für Erschliessung
- Widerstand seitens Bevölkerung zu erwarten



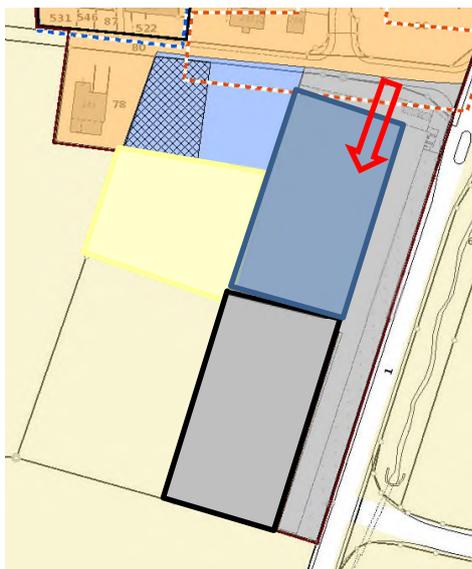
Variante 2: Umlagerung der Arbeitszone südlich an den Sportplatz, Erschliessung der Arbeitszone mit Direktanschluss ab Knoten Badenerstrasse / Ehrenderingerstrasse..

Stärken

- Keine Einwirkung auf Wohnnutzung
- Realisierung Spielplatz und Sporttagnutzung bleiben möglich
- Minimaler Flächenbedarf für Erschliessung
- Aussicht von Bergstrasse in südliche Landschaft wird nur geringfügig tangiert
- Aufgrund Böschung/Hecke von Osten kaum einsehbar, von Westen und Süden Bepflanzung möglich
- Akzeptanz der Bevölkerung höher

Schwächen

- Weniger kompakte Anordnung von Bauzonen
- Einverständnis Kantonsstrasseneinfahrt notwendig.



Variante 3: Umlagerung der Arbeitszone zwischen heutigem Standort und Kantonsstrasse an der Bergstrasse, Erschliessung über Bergstrasse.

Stärken

- Kein Direktanschluss notwendig
- Realisierung Spielplatz bleibt möglich
- Geringer Flächenbedarf für Erschliessung der Arbeitszone

Schwächen

- Direkt angrenzende Wohnnutzung (Störende Lärm-, Verkehrs- und Geruchsemissionen)
- Aussicht von Bergstrasse in südliche Landschaft wird durch Bebauung verhindert
- Zugänglichkeit Sportplatz wird durch dazwischenliegende Gewerbezone erschwert und weniger attraktiv, erhöhter Flächenbedarf für Erschliessung
- Widerstand seitens Bevölkerung zu erwarten
- Arbeitszone von Umgebung als Fremdkörper im Ortsbild einsehbar
- Weniger kompakte Anordnung von Bauzonen

3 Beurteilung

3.1 Bauvorhaben

Die Gemeinde sieht nebst dem bestehenden Sportplatz in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen den Neubau des Bauamts der Gemeinde Freienwil sowie ein Lagerhaus mit kleinem Containerlager vor. Dazu soll die heutige Gewerbezone (neu Arbeitszone) so umgelagert werden, dass sie südlich des Sportplatzes entlang der Badenerstrasse zu liegen kommt.

Gründe für Direktanschluss

Eine rückwärtige Erschliessungstrasse ab der Bergstrasse wäre nicht im Sinne des Grundsatzes der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Sie würde den geplanten Spielplatz entlang der Bergstrasse sowie die temporären Nutzungen am Sporttag faktisch verunmöglichen. Zudem wäre der Flächenverbrauch insb. für Verkehrsanlagen je nach Variante deutlich höher als mit einem Direktanschluss. Variante 3 ist zwar weniger flächenintensiv, jedoch wäre die Einsehbarkeit der Gewerbezone direkt an der Bergstrasse gegenüber Variante 2 deutlich höher. Dies ist aus Ortsbildschutzgründen nicht erwünscht. Charakteristisch für Freienwil sind die offenen Durchsichten in die Landschaft, welche mit Variante 3 verhindert würden. Zudem müsste die Erschliessung des Sportplatzes über die Gewerbezone erfolgen, was einen erhöhten Flächenbedarf zur Folge hat und die temporären Nutzungen für den Sporttag stark erschwert. Der Übergang ins Kulturland würde mit einer rückwärtigen Erschliessung hart mit Erschliessungsflächen abgegrenzt. Nur mit einem Direktanschluss werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete minimiert und gleichzeitig die Sichtbeziehungen ins Kulturland gewahrt.

Konsequenzen bei Nichtbewilligung Direktanschluss

Ohne Direktanschluss würde der Flächenverbrauch erhöht und der Übergang ins Kulturland mit Erschliessungsflächen versiegelt. Zudem würden die angrenzenden Wohnnutzungen durch störende Lärm-, Verkehrs- und Geruchsemissionen beeinträchtigt. Dies hätte grossen Widerstand seitens der Bevölkerung zur Folge, was die den notwendigen Neubau des Bauamts verhindern könnte. Aus diesen Gründen wird die Variante 2 mit Direktanschluss weiterverfolgt.

3.2 Parzelle / Grundstück

Es bestehen keine Fahrrechte zugunsten oder zulasten der betroffenen Grundstücke.

3.3 Beurteilung verkehrstechnische Ausgestaltung

Als Voraussetzung für die Bewilligung einer Direkterschliessung ist nachzuweisen, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

Variante	Anzahl Direktanschlüsse	Sachgerechte Anschlussausbildung möglich?	Sichtzonen gewährleistet?	Vorwärtsausfahren gewährleistet?	Abstandsvorschriften durch Verkehrsanlagen eingehalten?
IST	0	ja	ja	ja	ja
1	0	ja*	ja	ja	ja
2	1	ja	ja	ja	ja

* Mit einer rückwärtigen Erschliessung ist eine verkehrstechnisch sachgerechte Anschlussbildung zwar möglich, aber aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht zweckmässig (keine haushälterische Nutzung des Bodens).

Gemäss VSS-Norm SN 40 050 "Grundstückzufahrten" vom Mai 1993 ist für Einfahrten von bis zu 15 Parkplätzen auf Lokalverbindungsstrassen wie die K 427 eine Grundstückszufahrt vom

Typ B zu erstellen. Dies genügt für die vorgesehene Nutzung. In der angestrebten Variante 2 werden die Anforderungen an Grundstückszufahrten vom Typ B eingehalten. Als Begegnungsfall in der Einmündung gilt die Kreuzung zweier LKW mit Anhänger. Die Wende eines LKW mit Anhänger ist vollständig innerhalb der schwarz gezeichneten Strassenlinien möglich. Die geforderten Strassenbreiten werden im Bauprojekt gesichert. Die Berechnung der Sichtzonen für Variante 2 richtet sich nach dem "Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten" vom 1. März 2011. Liegen die Sichtzonen nicht vollständig auf der eigenen Parzelle, sind die unveränderlichen Rechte an der Beanspruchung der Drittparzellen (Dienstbarkeit im Grundbuch) nachzuweisen. Die Sichtzonen ragen geringfügig in die Parzelle Nr. 336. Ein entsprechender Grundbucheintrag ist vorzunehmen. Die geforderten Sichtzonen werden im Bauprojekt gewährleistet. Dabei besteht teilweise ein Konflikt mit der bestehenden Hecke entlang der Kantonsstrasse, welcher es zu bereinigen gilt. Die notwendige Teilrodung der Hecke wird durch eine Ersatzpflanzung entlang der neuen Bauzonengrenze kompensiert.



Abbildung 3 Situationsplan 1:500 mit vorgesehener Erschliessung (Wendeschleife) und Bebauung (braun), neuer Zonengrenze (gelb), Grünflächen am Siedlungsrand (grün) und Sichtzonen (blau gestrichelt). Die Bäume sind beispielhaft und orientierend dargestellt.

Sichtzonen und Wendepunkte im Innern des Areals werden im Rahmen des Bauprojekts gesichert. So werden die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit der Kantonsstrasse minimiert. Das Vorwärtsfahren ist in allen Varianten gewährleistet. Die Gebäude und Anlagen weisen folgende Abstände auf:

- Abstand Gebäude gegenüber Kulturland: 4 m (entspricht dem zonengemässen kleinen Grenzabstand gemäss § 29 BauV)

- Abstand Gebäude gegenüber Kantonsstrasse: 6 m
- Abstand der Wendeschlaufe gegenüber Kulturland: 1.2 m (übertrifft den vorgeschriebenen Grenzabstand von 50 cm gemäss § 20 Abs. 2 BauV, um Begrünung gegenüber dem Kulturland zu ermöglichen)
- Für das vorgesehene Gebäude ist gegenüber der nördlich angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der zonengemässe Abstand einzuhalten bzw. über Näherbaurechte zu gewährleisten. Geringfügige Lageverschiebungen von Gebäude und Wendeschlaufe gegenüber obigem Situationsplan sind daher im Rahmen des Bauprojektes möglich.

Durch die vorgesehene Erschliessung gemäss Variante 2 kann die Grundstückszufahrt direkt gegenüber dem bestehenden Abzweiger nach Ehrendingen (Ehrenderingerstrasse, K 428) erstellt werden. Aufgrund der geringen Zunahme an Fahrten sind keine negativen Auswirkungen auf die Kapazität des Kantonsstrassenknotens (mit einem durchschnittlichen Täglichen Verkehr von rund 6'000 Fahrten im Jahr 2013) zu erwarten.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist der Kantonsstrassenabschnitt bis zum Abzweiger nach Ehrendingen in die Bauzone übernommen worden, da er neu der Erschliessung von Bauzonen dient. Die bestehende Signalisation „Tempo 50“ müsste mit Realisierung des Direktanschlusses an die Einfahrt in die Kantonsstrasse verschoben werden.

3.4 Interessensabwägung

Die vorgesehene Direkterschliessung mit Variante 2 ist auf den bestehenden Abzweiger der Kantonsstrasse K 428 abgestimmt. Der Freiraum für künftige Bedürfnisse des Verkehrs wird nicht eingeschränkt. Durch das vorliegende Bauprojekt wird die Funktionsfähigkeit der Kantonsstrasse gegenüber der heutigen Situation durch Wendemöglichkeiten innerhalb des Perimeters und genügende Sichtzonen nicht beeinträchtigt. Durch die Direkterschliessung kann das Gebiet zweckmässig erschlossen und gemäss kommunalen Vorgaben ideal genutzt werden. Die Erstellung eines Sondernutzungsplans hätte gegenüber dem vorliegenden Bauprojekt keine Verbesserung der Erschliessungssituation zur Folge. Auch mit Sondernutzungsplan ist ohne Direktanschluss eine rückwärtige Erschliessung notwendig, welche mit grösserem Flächenverbrauch für die Erschliessung und einer weniger geeigneten Nutzungsanordnung verbunden wäre.

Die bestehenden Sichtbeziehungen ins Kulturland sind eine grosse Stärke von Freienwil. Einerseits bestehen selbst im Dorfkern verschiedene Durchsichten in das nahegelegene Kulturland, andererseits wird Freienwil meist von angrenzenden Hügelzügen aus von oben wahrgenommen. Für die notwendige Arbeitszone mit Bauamt und Containerlager ist daher eine möglichst gute Einbettung in das Kulturland anzustreben. Dies wird mit der vorgesehenen Variante durch attraktiv gestaltete Grünräume gegenüber dem Kulturland ermöglicht.

Durch die vorgesehene Direkterschliessung werden der Boden haushälterisch genutzt (nationales Interesse) und die angrenzenden Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont (Art. 3 Abs. 3 RPG). Weiter gewährleistet die geplante Nutzung eine zonenkonforme Nutzung für das Bauamt der Gemeinde und das Lagerhaus mit kleinem Containerlager. Insgesamt überwiegen die öffentlichen und privaten Interessen an einer Direkterschliessung die öffentlichen Interessen, welche dagegensprechen. Es wird beantragt, eine Direkterschliessung an die Kantonsstrasse K 427 gemäss Variante 2 zu erstellen.

4 Kommunale Belange

Gibt es einen SNP mit Erschliessungsfestsetzungen?

Nein. Diese Umfeldanalyse wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt. Nach erfolgter Rechtskraft erfolgt das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren.

Hat die Bauzone hohe planerische Bedeutung für Grundstückzufahrten?

Die Zufahrt dient der Erschliessung der Arbeitszone, welche heute noch nicht erschlossen ist. Eine Erschliessung ohne Direktzufahrt würde den Flächenverbrauch erhöhen, den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft stören sowie die angrenzenden Wohngebiete beeinträchtigen.

Belastet die rückwärtige Erschliessung sensible Bauzonen mit zonenfremdem Verkehr?

Ja, eine vollumfänglich rückwärtige Erschliessung hätte negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnzonen. In der vorgesehenen Zonierung werden diese Auswirkungen durch die Umlagerung der Arbeitszone südlich an den Sportplatz minimiert.

Ist die Erschliessung privatrechtlich oder mit Erschliessungsplan sicherzustellen?

Die Erschliessung wird öffentlich-rechtlich im ordentlichen Baugesuchsverfahren sichergestellt, wobei sich die Parzelle Nr. 79 im Besitz der Einwohnergemeinde Freienwil befindet.

Gibt es im Umfeld weitere Parzellen mit einem Erschliessungsdefizit?

Nein.

Wie erfolgt die Ver- und Entsorgung (Last- und Lieferwagen)?

Die Erschliessung der Arbeitszone für die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls über den geplanten Direktanschluss. Die Erschliessung des Sportplatzes und der Entsorgungsstelle erfolgt weiterhin über die Bergstrasse. Wendemöglichkeiten werden mittels Wendepplatz im Arealinneren gewährleistet.

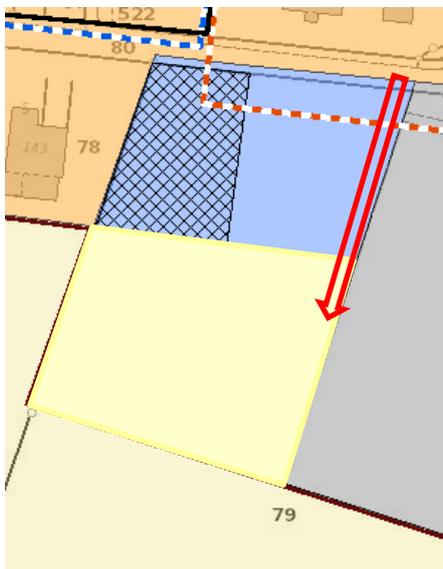
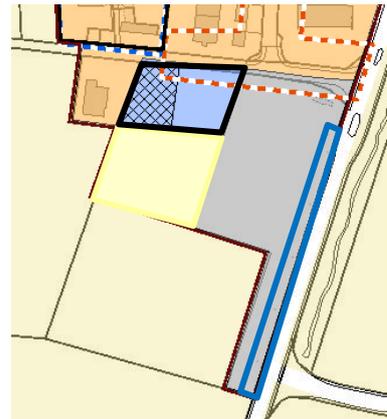
Anhang

A) Situationsanalyse

Situationsanalyse 1:500, 01.12.2021

B) Prüfung Gewerbestandorte

Nachfolgend werden mögliche alternative Standorte bezüglich Vor- und Nachteilen analysiert. Grundsätzlich soll der südliche Abschnitt der Gewerbezone umgelagert werden (in nebenstehender Abbildung gelb, ca. 1'555 m²). Auf der nördlichen Fläche entlang der Bergstrasse soll ein kommunaler Spielplatz erstellt werden (schwarz umrandet). Sie wird entsprechend in zu Teilen in eine Grünzone und in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.



Variante IST (Parzelle Nr. 79)

Fläche (blau): ca. 1'555 m² (Erweiterung möglich)

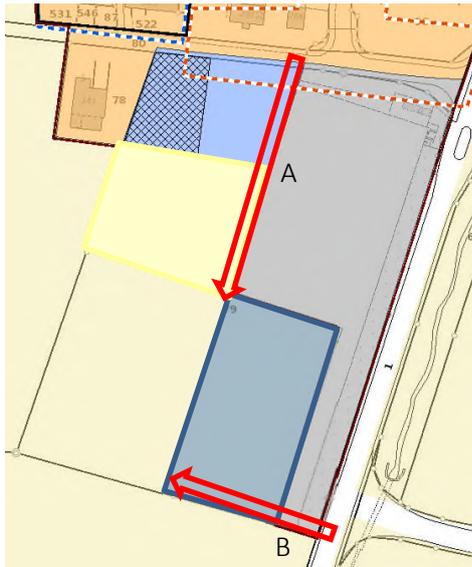
Erschliessung (rot): Entlang Sportplatz; von Bergstrasse.

Stärken

- Land gehört Gemeinde

Schwächen

- Direkt angrenzende Wohnnutzung (Störende Lärm-, Verkehrs- und Geruchsemissionen)
- Aussicht von Bergstrasse in südliche Landschaft soll erhalten werden
- Sportplatz wird intensiv genutzt, u.a. am Sporttag (temporäres Festzelt auf Areal der Gewerbezone). Angrenzende Erschliessungsstrasse wäre kritisch.
- Geplanter Spielplatz wird aufgrund Erschliessung faktisch verunmöglicht.
- Grosser Widerstand seitens Bevölkerung zu erwarten (neue Mobilfunkantenne)
- Von Umgebung einsehbar, Fremdkörper im Ortsbild



Variante A (Parzelle Nr. 79)

Fläche (blau): ca. 2'130 m² (Erweiterung möglich)

Erschliessung (rot):

- A) Entlang Sportplatz von Bergstrasse her
- B) Über Kreuzung Badenerstrasse / Ehrendingerstrasse

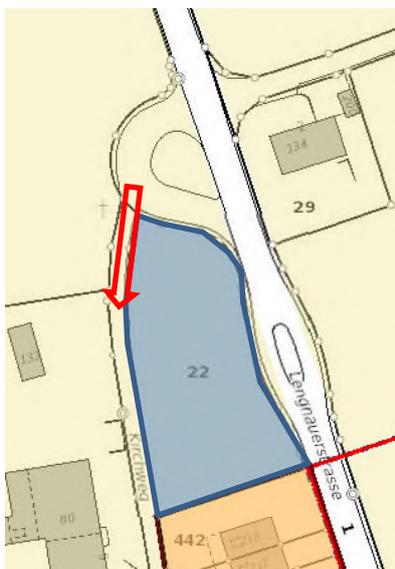
Stärken

- Land gehört Gemeinde, Abtausch einfach
- Aus Bergstrasse wird Sicht in die Landschaft nur geringfügig tangiert
- Keine Einwirkung auf Wohnnutzung bei Erschliessungsvariante B
- Aufgrund Böschung/Hecke von Osten kaum einsehbar, von Westen und Süden Bepflanzung möglich

Schwächen

- Weniger kompakte Anordnung von Bauzonen
- Aus Richtung West und Süd einsehbar
- Erschliessung A: Beeinträchtigung Wohngebiete; Sportplatz wird intensiv genutzt, insbesondere am Sporttag (temporäres Festzelt auf Areal der Gewerbezone), Quartierspielplatz wird verunmöglicht. Grössere Erschliessungsfläche
- Erschliessung B: Einverständnis Kantonsstrasseneinfahrt notwendig.

Von der Bevölkerung ist bei Erschliessung A ebenfalls mit grossem Widerstand zu rechnen, kaum jedoch bei Erschliessung B.



Variante B (Parzelle Nr. 22)

Fläche (blau): 1'318 m² (Erweiterung nicht möglich)

Erschliessung (rot): Über Lengnauerstrasse

Stärken

- Verkehr kann ausserhalb Bauzone über Kantonsstrasse geführt werden
- Böschung sorgt für geringfügigen Puffer gegenüber Wohnnutzungen
- Gebiet ist weitgehend bebaut

Schwächen

- Gebiet zu klein für Flächenbedarf, nicht erweiterbar
- Angrenzende Wohnnutzung (Lärm- und Geruchsemissionen)
- Wendeschleufe wird von Bus benötigt



Variante C (Parzelle Nr. 499)

Fläche (blau): 2'250 m² (Erweiterung möglich)

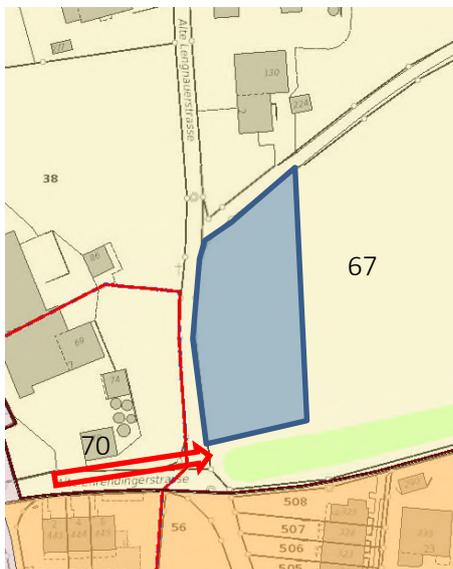
Erschliessung (rot): Direkt von Lengnauerstasse über Häntschematt

Stärken

- Keine Beeinträchtigung Wohnnutzungen
- Verkehr kann mit bestehender Einfahrt über Kantonsstrasse geführt werden (bestehende Zufahrt zu Regenbecken)
- Fläche ist eingebettet zwischen Kantonsstrasse (mit Böschung) und Rickenbach (Ufergehölze)
- Von Umgebung wenig einsehbar (Sicht auf Ort und Dachlandschaft ist grosse Stärke von Freienwil!)
- Böschung entlang Kantonsstrasse kann als ökologische Ausgleichsfläche extensiv gestaltet werden.

Schwächen

- Gemeinde ist nicht Eigentümer
- „Briefmarkenzone“



Variante D (Parzelle Nr. 67)

Fläche (blau): ca. 1'700 m² (erweiterbar)

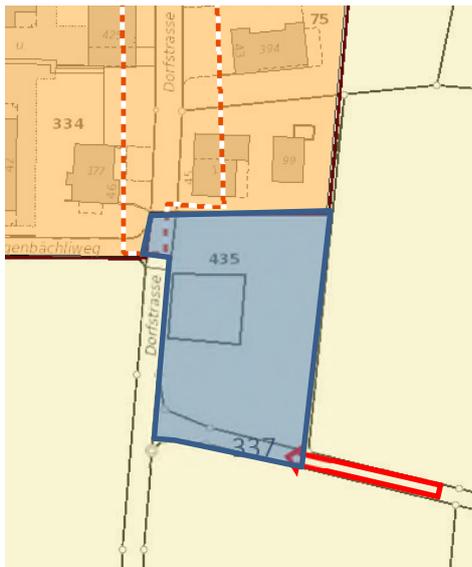
Erschliessung (rot): Über alte Ehrendingerstrasse

Stärken

- Gebiet auf drei Seiten mehrheitlich überbaut
- Puffer gegenüber Wohngebiet durch Magerwiese

Schwächen

- Für Ortsbild wichtige Situation mit angrenzendem „Schlössli“ (Gebäude Nr. 70)
- Sicht von Dorfkern in Kulturland beeinträchtigt
- Von Umgebung einsehbar, Fremdkörper im Ortsbild
- „Briefmarkenzone“
- Erschliessung über Wohngebiet (Verkehr)



Variante E (Parzelle Nr. 435)

Fläche: 2'317 m²

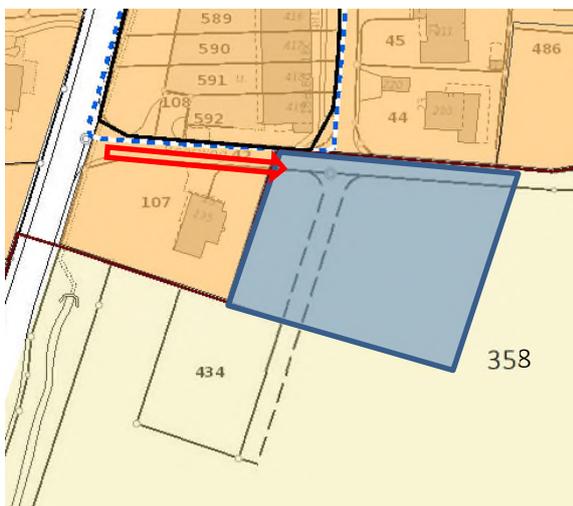
Erschliessung (rot): Über Kantonsstrasse / PN 337

Stärken

- Verkehr kann ausserhalb Bauzone über Kantonsstrasse geführt werden (?)
- Einwirkung Verkehr auf Wohnnutzung verkleinert

Schwächen

- Weniger kompakte Anordnung von Bauzonen
- Angrenzende Wohnnutzung (Lärm- und Geruchsemissionen)
- Politisch schwierig umsetzbar



Variante F (Parzelle Nr. 67)

Fläche: ca. 2'000 m² (erweiterbar)

Erschliessung (rot): Über Roosweg

Stärken

- Zweiseitig von Bauzonen umgeben

Schwächen

- Weniger kompakte Anordnung von Bauzonen
- Erschliessung über Wohngebiet (Verkehr)
- Angrenzende Wohnnutzung (Lärm- und Geruchsemissionen)
- Aussicht von Roosweg in südliche Landschaft wird gestört

Eine Verlegung vom Roosweg direkt an die Kantonsstrasse ist wegen des Maasbachs nicht zweckmässig.

Weitere Varianten wurden aufgrund grosser Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung oder aus Gründen des Ortsbildschutzes verworfen und nicht detailliert betrachtet (z. B. Parzellen Nrn. 53, 170, 419, 433, 477, 527, 615). Gleiches gilt für weitere Varianten, welche die Schaffung einer neuen Briefmarken-Bauzone zur Folge hätten (z. B. Parzelle Nr. 30). Eine Verlagerung der Gewerbezone auf eine dieser Parzellen wird in jedem Fall als Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation betrachtet.

Eine Idealvariante ohne Nachteile existiert nicht. Aufgrund der (noch unvollständigen) Interessenabwägung sind die Varianten A (Erschliessungsvariante B) und C aber klar zu bevorzugen. Variante B genügt den Flächenanforderungen nicht, Variante D hätte eine starke Beeinträchtigung des Ortsbildes zur Folge und Varianten E und F haben ähnliche Auswirkungen auf die Wohnnutzung wie der heutige Standort und sind raumplanerisch keine besseren Lösungen.