

Gemeinde **FREIENWIL**

Auftraggeber **GEMEINDE FREIENWIL**

Objekt: **Aufhebung Sondernutzungspläne**  
gemäss §§ 17 und 21 BauG

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.: FR3873R00

Erstellung:  
Datum: 15.07.2022  
Projektleiter: DUS

Verfasser: BUI  
Geprüft: DUS

Änderungen:

## Impressum

<b>Auftraggeber:</b>	Gemeinde Freienwil vertreten durch:  Gemeinderat Freienwil Schulstrasse 2 5423 Freienwil AG
<b>Auftragnehmer:</b>	KIP Siedlungsplan AG Stegmattweg 11 5610 Wohlen Tel. 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch
<b>Projektteam:</b>	Daniel Buis, MSc Geographie UZH Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Planungsgegenstand und Ziel</i></b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b><i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i></b> .....	<b>1</b>
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente .....	1
2.2	Sichtzonen in bestehenden Sondernutzungsplänen .....	1
<b>3</b>	<b><i>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</i></b> .....	<b>2</b>
3.1	Prüfung bestehende Sondernutzungspläne .....	2
3.2	Aufzuhebende Sondernutzungspläne .....	2
3.2.1	Kommunaler Überbauungsplan Kloster – Rohr vom 30. Juni 1978 .....	2
3.2.2	Kommunaler Überbauungsplan Schwärzi vom 12. Dezember 1980 .....	3
3.2.3	Kommunaler Überbauungsplan Bünthe vom 12. Dezember 1980 .....	4
3.2.4	Kommunaler Überbauungsplan Dorfstrasse Süd vom 11. Dezember 1986 .....	4
3.2.5	Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone vom 8. Juni 1990 .....	5
3.2.6	Gestaltungsplan Sandacher vom 23. Februar 2009 .....	6
3.3	Fortbestehende Sondernutzungspläne .....	6
3.3.1	Gestaltungsplan Weier vom 4. Juli 1996 .....	6
3.3.2	Gestaltungsplan Roosweg vom 4. Juli 2000 .....	7
3.3.3	Gestaltungsplan Mitte vom 27. September 2018 .....	8
3.3.4	Gestaltungsplan Bücklihof vom 24. September 2018 .....	8
<b>4</b>	<b><i>Interessenabwägung</i></b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b><i>Planungsablauf</i></b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b><i>Anhang</i></b> .....	<b>9</b>

## 1 Planungsgegenstand und Ziel

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind die bestehenden Sondernutzungspläne zu prüfen, da Anpassungen der Grundnutzungen (Zonierung, Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung u.a.) zu Differenzen / Unklarheiten der geltenden Sondernutzungspläne führen können.

Dabei lassen sich Sondernutzungspläne nur aufheben, wenn die Vorschriften (soweit weiterhin sinnvoll) in die Nutzungsplanung übernommen oder die Erschliessungswerke bereits erstellt wurden.

Das Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Freienwil verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung.

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

	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

### 2.2 Sichtzonen in bestehenden Sondernutzungsplänen

In den bestehenden Sondernutzungsplänen sind teilweise Sichtzonen für Erschliessungsanlagen festgelegt worden. Die Sichtzonen werden gemäss § 110 Abs. 3 BauG bei Gemeindestrassen durch den Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angeordnet. Sie werden im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen angelegt und sind von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten. Gemäss § 42 BauV gilt für die Beurteilung der Sichtzonen als Richtlinie das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements BVU.

Auf Grund dieser gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde die Sichtzonen auch dann durchsetzen, wenn diese nicht in einem Sondernutzungsplan erlassen wurden. Gestützt auf diese Vorgaben sollen die Sondernutzungspläne aufgehoben werden können, auch wenn darin Sichtzonen festgelegt sind. Die Beibehaltung von Sondernutzungsplänen zwecks Beibehaltung der Sichtzonen für eine vereinfachtere Durchsetzung in Problemfällen wird daher als unzweckmässig beurteilt. Eine Arbeit mit veralteten, in den anderen Teilen nicht mehr erwünschten Sondernutzungsplänen wird vom Gemeinderat nicht unterstützt.

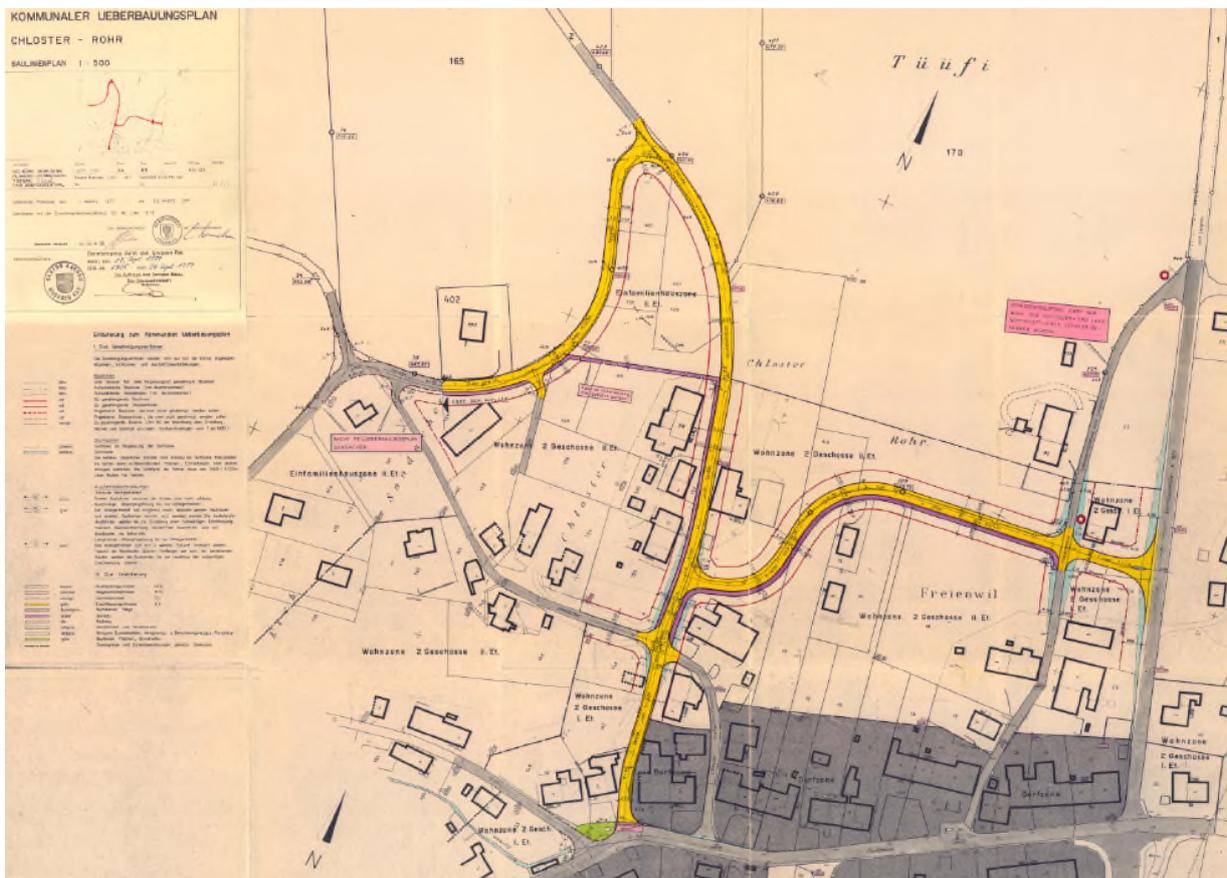
### 3 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

#### 3.1 Prüfung bestehende Sondernutzungspläne

Die bestehenden Überbauungs- und Erschliessungspläne wurden überprüft. Als Voraussetzung zur Aufhebung der Pläne müssen die Erschliessungswerke und Gebäude (soweit heute noch erwünscht) erstellt sein. Von den zehn geprüften Planungswerken sind vier Überbauungspläne und zwei Gestaltungspläne aufzuheben (vgl. Kapitel 3.2). Die weiteren Überbauungs- und Gestaltungspläne sollen beibehalten werden (vgl. Kapitel 3.2.1). Die Skizze im Anhang A bietet eine Übersicht über die beizubehaltenden und aufzuhebenden Sondernutzungspläne.

#### 3.2 Aufzuhebende Sondernutzungspläne

##### 3.2.1 Kommunalen Überbauungsplan Kloster – Rohr vom 30. Juni 1978

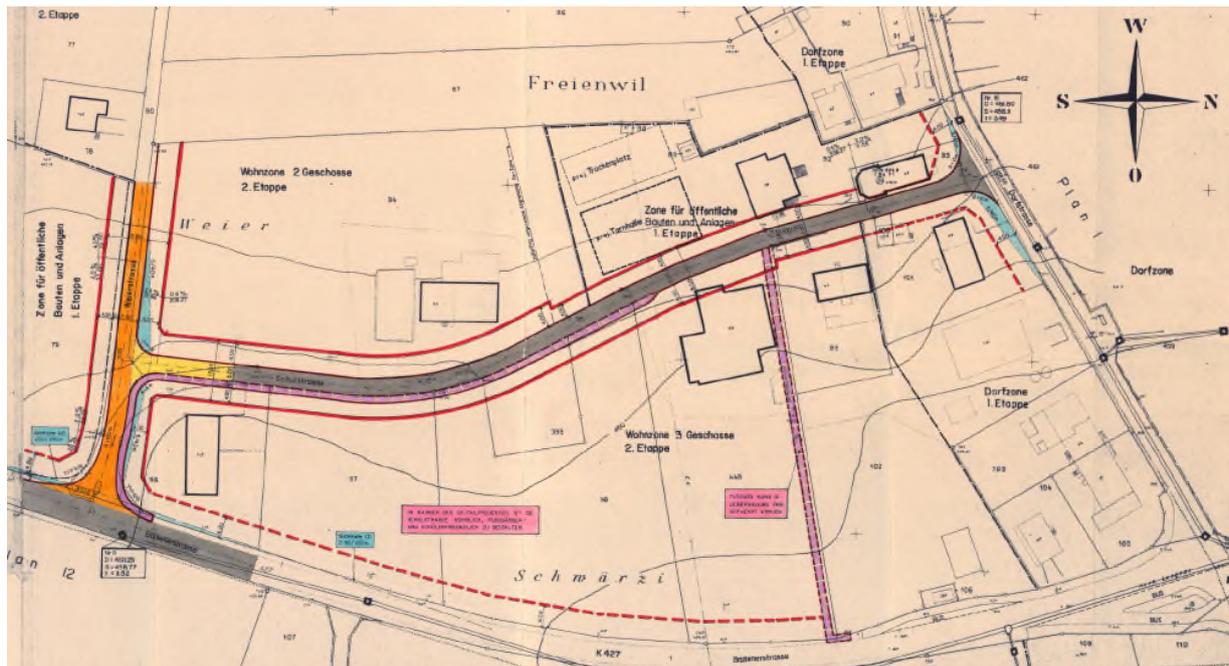


Der kommunale Überbauungsplan Kloster – Rohr wurde nicht umgesetzt. Er wurde ursprünglich zur Erschliessung neuer Bauzonen erstellt, welche aber in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung von 1990 nicht eingezont wurden. Entsprechend ist der Überbauungsplan nicht mehr aktuell. Es ist nicht mehr nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Baulinien mit 5 m Abstand festgelegt wurden. Künftig gelten anstelle der genehmigten Baulinien die gesetzlichen Strassenabstände.

Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2022 geht mit der Aufhebung des Überbauungsplans das Recht auf eine Verlängerung der kommunalen Rohrstrasse mit Anschluss an die Kantonsstrasse K 427 verloren. Die Parzelle Nr. 446 darf künftig ausschliesslich rückwärtig über die kommunale Kirchstrasse erschlossen werden. Eine Verlängerung der Rohrstrasse über die Parzelle Nr. 446 wird von der Gemeinde nicht mehr angestrebt.

Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden.

### 3.2.2 Kommunalen Überbauungsplan Schwärzi vom 12. Dezember 1980



Die Weierstrasse (neu: Bergstrasse) wurde zwischen Kantonsstrasse und Schulstrasse saniert und das entsprechende Gehwegstück realisiert. Die Bergstrasse ist künftig zu sanieren und auszubauen. Details werden im zu erarbeitenden Kommunalen Gesamtplan Verkehr geregelt.

Gemäss ÜP ist die Schulstrasse im Rahmen des Detailprojekts wohnlich, fussgänger- und schülerfreundlich zu gestalten. Der Gehweg entlang der Schulstrasse wurde nicht umgesetzt. Im BNO-Entwurf werden Vorschriften zur Gestaltung des Strassenraums aufgenommen.

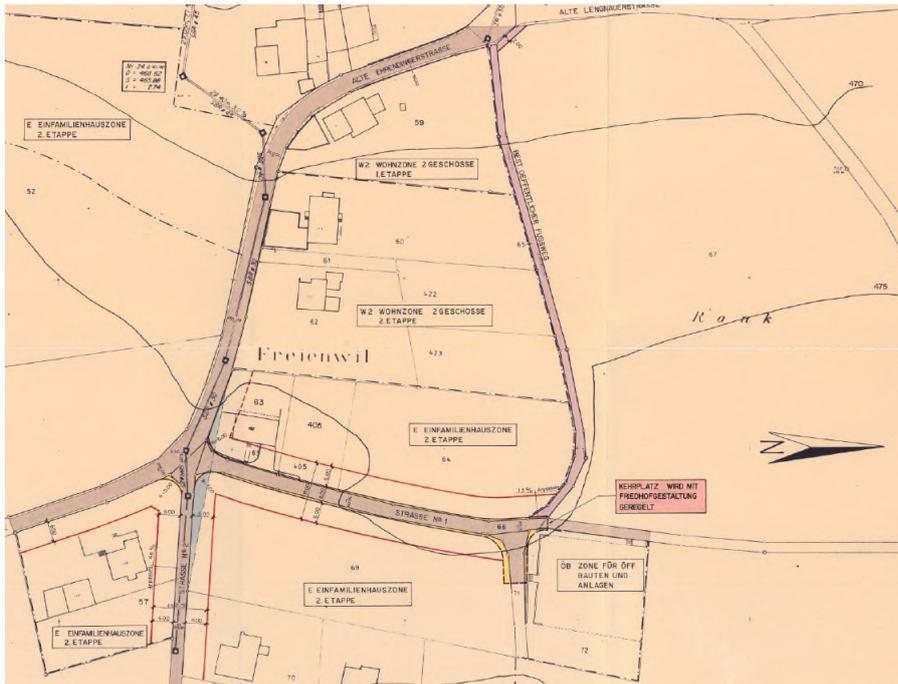
Südlich der Vogtwiese ist ein Fussweg vorgesehen, der innerhalb der Überbauung frei geführt werden kann. Eine entsprechende Wegverbindung wird in der Zone „Gebietsentwicklung Vogtwiese“ gesichert.

Es ist nicht mehr nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Baulinien mit 6 m Abstand festgelegt wurden. Die Baulinien innerhalb der Dorfzonen wurden im Rahmen der Gesamtrevision überprüft und werden im Ergänzungsplan gesichert. Ausserhalb der Dorfzonen gelten künftig die gesetzlichen Strassenabstände.

Der Überbauungsplan wurde teilweise umgesetzt. Die nicht umgesetzten Inhalte wurden im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wo zweckmässig gesichert.

Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden.

### 3.2.3 Kommunalen Überbauungsplan Bünthe vom 12. Dezember 1980



Der Friedhofweg wurde ausgebaut und neu gestaltet, der Kehrplatz wurde wie im ÜP erwähnt mit der Friedhofsgestaltung geregelt. Die Kreuzung Büntweg – Friedhofweg – Alte Ehrendingerstrasse sowie das Teilstück des Gehwegs an der Einmündung des Fusswegs in die Abzweigung „Alte Ehrendingerstrasse“ – „Alte Lengnauerstrasse“ wurden nicht umgesetzt. Die angrenzenden Parzellen sind heute überwiegend überbaut, die Vorgaben entsprechend nicht mehr aktuell.

Es ist nicht mehr nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Baulinien mit 6 m Abstand festgelegt wurden. Künftig gelten anstelle der genehmigten Baulinien die gesetzlichen Strassenabstände.

Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden.

### 3.2.4 Kommunalen Überbauungsplan Dorfstrasse Süd vom 11. Dezember 1986



Der ÜP Dorfstrasse Süd regelt lediglich Baulinien und Sichtzonen. Die Baulinien innerhalb der Dorfzonen wurden im Rahmen der Gesamtrevision überprüft und werden im Ergänzungsplan gesichert. Es besteht kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Der Überbauungsplan kann aufgehoben werden.

### 3.2.5 Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone vom 8. Juni 1990

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.



Gemäss rechtskräftiger Rahmennutzungsplanung besteht in Freienwil über dem Perimeter des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone eine überlagernde Ortsbildschutzzone (§ 11 der alten BNO). Um die bestehenden Planungsgrundlagen (Nutzungsplanung und Gestaltungsplan) in einem einzigen Verfahren zu regeln und überlagernde Festlegungen auf die Grundzonierung abzustimmen, soll im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung zusätzlich zum Bauzonenplan ein Ergänzungsplan erstellt werden. Dies gewährleistet, dass die 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.

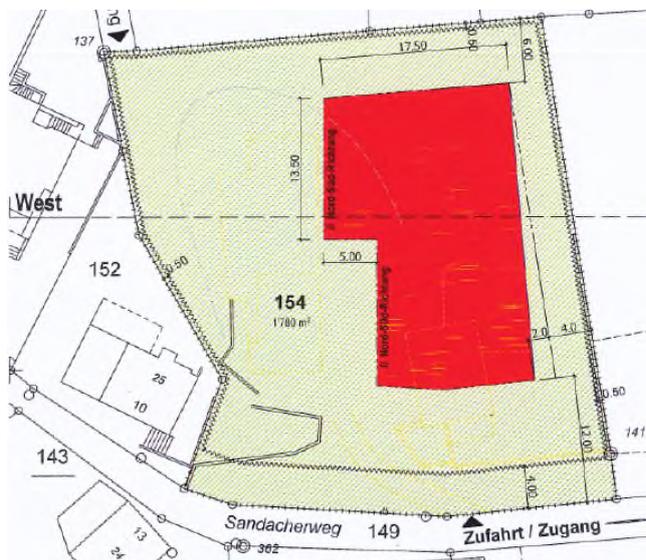
Die Inhalte des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone wurden im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung überprüft und wie folgt in die Bau- und Nutzungsordnung übernommen:

- Wirkungsbereich: Wird aufgehoben, wird in die Umgrenzungen der Dorfzonen 1 und 2 integriert.
- Gebäude mit geschütztem Stellenwert: Werden durch die Zonenvorschriften der Dorfzone 1 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 geschützt.

Der generelle Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone kann aufgehoben werden.

### 3.2.6 Gestaltungsplan Sandacher vom 23. Februar 2009

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

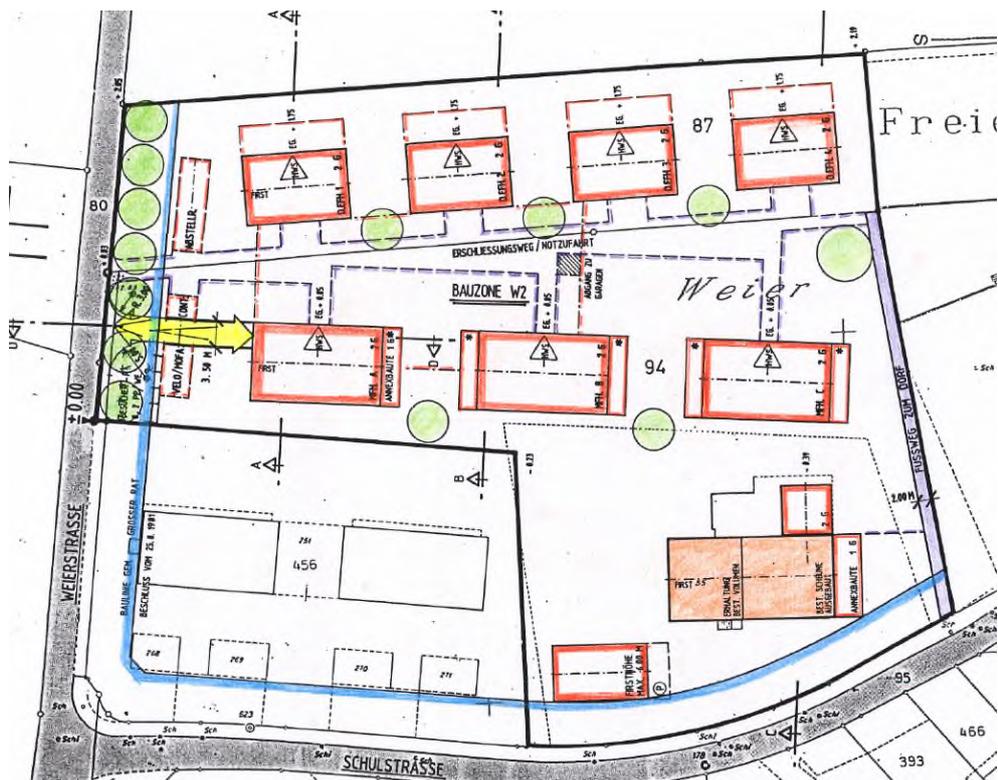


Der GP wurde realisiert. Es wurde ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Die Sondernutzungsvorschriften widersprechen dem BNO-Entwurf nicht. Der GP Sandacher kann aufgehoben werden.

## 3.3 Fortbestehende Sondernutzungspläne

### 3.3.1 Gestaltungsplan Weier vom 4. Juli 1996

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

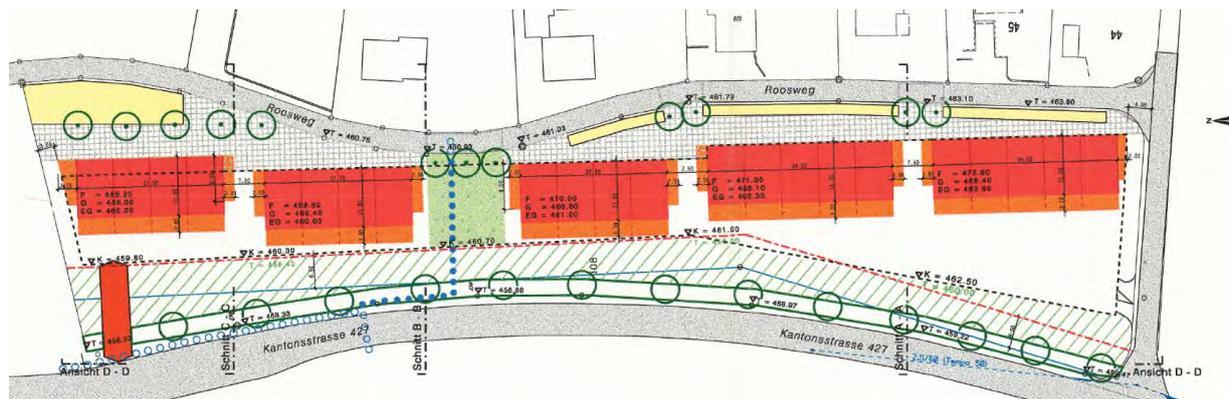


Der GP wurde grösstenteils umgesetzt, jedoch steht eine Umsetzung auf Parzelle Nr. 94 noch aus. Die geforderten Hochstamm bäume bestehen heute nur noch teilweise oder wurden nicht gepflanzt. Der Abstellraum nahe den Besucherparkplätzen wurde nicht realisiert. Die Sondernutzungsvorschriften widersprechen dem BNO-Entwurf nicht.

Der Gestaltungsplan ist beizubehalten.

### 3.3.2 Gestaltungsplan Roosweg vom 4. Juli 2000

Der Gestaltungsplan Roosweg bezweckt die planungsrechtliche Sicherung einer zweigeschossigen Wohnüberbauung.



Der GP wurde grösstenteils umgesetzt, jedoch wurde der geforderte Spielbereich kürzlich zurückgebaut. Der Spielbereich ist erneut gemäss Vorgaben zu erstellen. Die geforderten Hochstamm bäume bestehen heute nur noch teilweise oder wurden nicht gepflanzt, insbesondere im Vorbereich Roosweg. Die Sondernutzungsvorschriften widersprechen dem BNO-Entwurf nicht. Die Begrifflichkeiten nach IVHB wurden noch nicht umgesetzt. Da aber sämtliche Gebäude erstellt wurden, ist dies vorliegend nicht relevant.

Der Gestaltungsplan ist beizubehalten.

### 3.3.3 Gestaltungsplan Mitte vom 27. September 2018

Der Gestaltungsplan Mitte bezweckt die Verbindung der Dorfteile von Freienwil sowie dem 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 Mitte befindet sich in Realisierung und ist beizubehalten.

### 3.3.4 Gestaltungsplan Bücklihof vom 24. September 2018

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

Die Nutzung innerhalb der als bedingte Spezialzone Bücklihof bezeichneten Fläche ist gemäss BNO-Entwurf bis zum 25. September 2025 zu wesentlichen Teilen zu realisieren.

Der Gestaltungsplan Bücklihof ist beizubehalten.

## 4 Interessenabwägung

Mit der Aufhebung der Sondernutzungspläne werden überholte Planungen aufgehoben und auf das geltende Recht abgestimmt (u.a. Strassenabstände). Mit der Integration der qualitätssichernden Vorschriften in die Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der parallel verlaufenden Gesamtrevision Nutzungsplanung ist die Sicherstellung der Siedlungs- und Freiraumqualität gegeben. Die Aufhebung der Sondernutzungspläne vereinfacht das Baugesuchverfahren, da die Anzahl massgebender Dokumente verringert wird und rechtliche Widersprüche bereinigt werden. Die Aufhebung der Sondernutzungspläne, zusammen mit der Übernahme einzelner Vorschriften in die Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung, ist somit abgestimmt.

## 5 Planungsablauf

Infolge der Abhängigkeiten zur Gesamtrevision Nutzungsplanung (Übernahme von Gestaltungsvorschriften in die Bau- und Nutzungsordnung) erfolgen die folgenden Ablaufschritte parallel (zeitgleich).

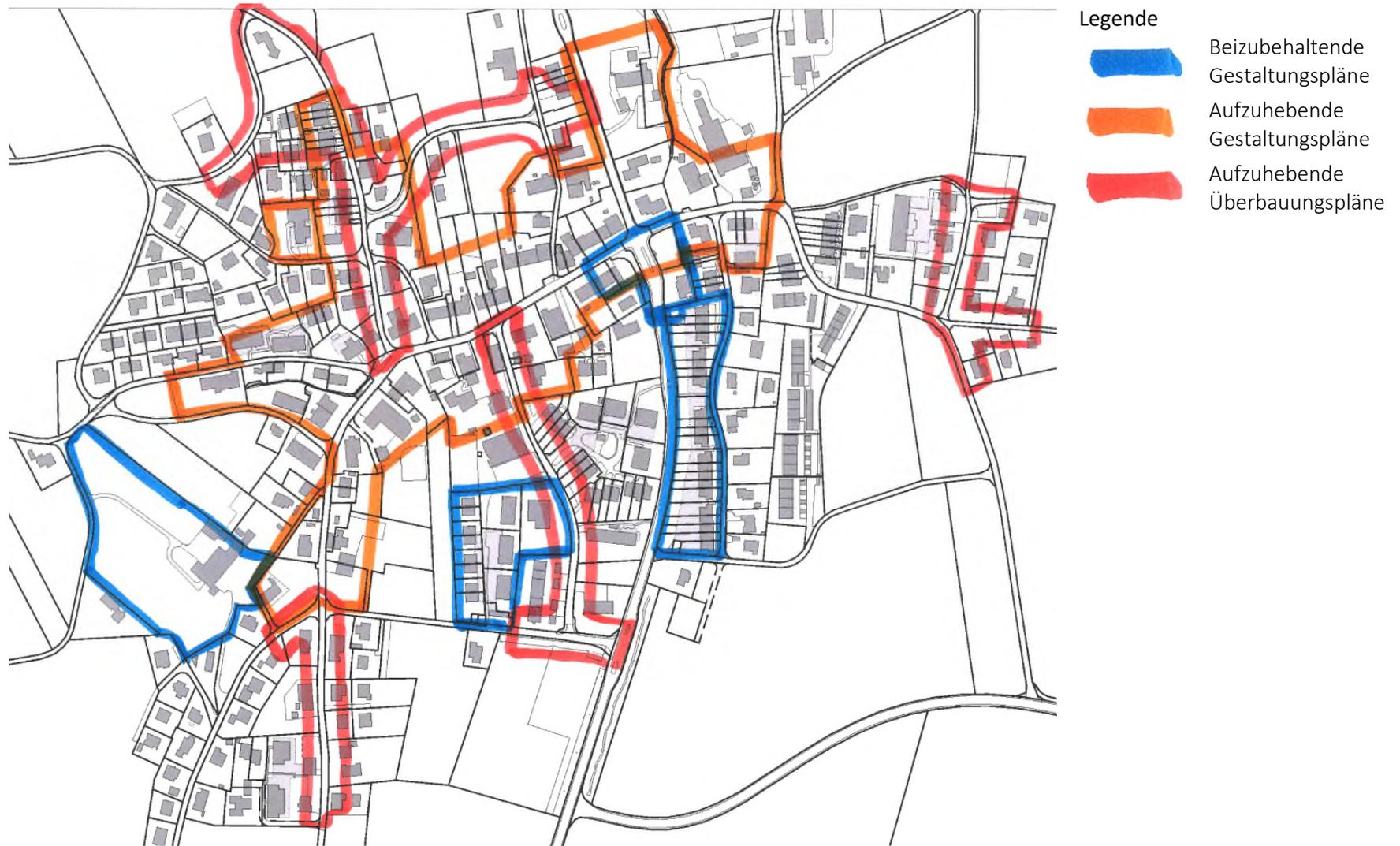
Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, hat mit Schreiben vom 14. Juli 2022 zu den eingereichten Planungsunterlagen Stellung genommen. Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Die Genehmigung der Aufhebung der SNP kann jedoch frühestens gemeinsam mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen (Vorbehalt im abschliessenden Vorprüfungsbericht). Die Auswertung des Vorprüfungsberichts ist im Anhang B ersichtlich.

Die Bevölkerung von Freienwil wird über die Planung 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).

Die Planungsentwürfe werden vom Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§§ 26, 27 BauG).

## Anhang A



Gemeinde Freienwil, Skizze Aufhebung Sondernutzungspläne (Grundlage: AGIS)

## Anhang B

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2022



**Gemeinde Freienwil**

**Kanton Aargau**

---

## **GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND**

---

### **Aufhebung Sondernutzungspläne**

**15. Juli 2022**

## 1 Fachliche Stellungnahme Kanton

Die Entwürfe der Planungsunterlagen zur Aufhebung der Sondernutzungspläne in der Gemeinde Freienwil wurden der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau zur Vorprüfung eingereicht. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 14. Juli 2022 zu den eingereichten Planungsunterlagen Stellung genommen. Die darin enthaltenen Anträge werden in der vorliegenden Auswertung behandelt.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme des im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalts den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem sind noch wichtige Hinweise enthalten.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Die bereinigte Vorlage ist zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen.

## 2 Kantonale Beurteilung – Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2022

Kapitel	Thema	Aussage	Vorschlag für Umsetzung
2.2	Verfahren	Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die vorliegende Aufhebung der Sondernutzungspläne (SNP) und die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sind materiell und formell aufeinander abgestimmt. Die Genehmigung der Aufhebung der SNP kann jedoch frühestens gemeinsam mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen ( <b>Vorbehalt</b> ).	Zustimmung, Verfahren werden aufeinander abgestimmt. Präzisierung im Planungsbericht.
3.1	Sichtzonen	Neu gilt als Richtlinie das "Merkblatt Sicht im Strassenraum". Diesbezüglich wird auf § 42 Bauverordnung (BauV) verwiesen. ( <b>Hinweis</b> ).	Zustimmung, Anpassung im Planungsbericht
3.1	ÜP Chloster - Rohr	Mit Aufhebung des Überbauungsplans geht das Recht auf eine Verlängerung der kommunalen Rohrstrasse mit Anschluss an die Kantonsstrasse K 427 verloren. ( <b>Hinweis</b> ). Die Parzelle 446 darf künftig ausschliesslich rückwärtig über die kommunale Kirchstrasse erschlossen werden. ( <b>Hinweis</b> )	Ergänzung im Planungsbericht: - Verlängerung der Rohrstrasse wird nicht mehr benötigt. - Hinweis auf rückwärtige Erschliessung wird zur Kenntnis genommen.
3.1	ÜP Schwärzi	Um die Wegverbindung im Gebiet «Vogtwiese» sicherzustellen, soll im Rahmen der Gesamtrevision eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden ( <b>Wichtiger Hinweis</b> ).	Kenntnisnahme, separates Verfahren.