

Regional- und Ortsplanung
BVURO.11.120-1

Gemeinde Freienwil

Nutzungsplanung Kulturland "Pferdezentrum "Bücklihof"

VORPRÜFUNGSBERICHT

Aarau, 26. März 2013

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

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

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung
- Betriebskonzept vom 30. Juli 2011/April 2012

1.2 Ausgangslage, Probleme und Zielsetzungen

Auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft soll ein Pferdekompentzzentrum für Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre geschaffen werden. Herr Burger hat vor kurzem das Eigenland seines Landwirtschaftsbetriebs in der offenen Flur und im Wald mit Ausnahme der Hofparzelle 119 verkauft. Auf diesem Areal sollen das Hauptgebäude umgebaut und umgenutzt sowie verschiedene neue Bauten und Anlagen wie Stallungen, Reithalle, Pferdeführanlage, Paddocks und ein Labor mit Büro erstellt werden. Das Vorhaben wird mit einem Betriebskonzept vom 30. Juli 2011 sowie mit ergänzenden Unterlagen (Plänen) vom April 2012 begründet.

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

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Eingabe der Gemeinde vom 2. November 2012 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG sowie aktuell geltenden Vorgaben des Raumplanungsrecht und des kantonalen Richtplans. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung

2.1 Grundlagen

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Verfahren

Die Gemeinde hat gemäss § 3 BauG noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Alle können Einwendungen und Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zweckmässigerweise zur Information, Erläuterung und Begründung der Entscheidung in einem Bericht zusammenzufassen (Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG], Art. 47 RPV, § 3 BauG) und öffentlich zugänglich zu machen.

3. Prüfungsergebnisse (§ 27 Abs. 2 BauG)

3.1 Kantonaler Richtplan

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

Wir nehmen zu diesen Rahmenbedingungen in den nachfolgenden Kapiteln Stellung.

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

Die richtplanrelevante Siedlungsgebietsvergrösserung würde damit aktuell rund 0,96 ha betragen. Dies liegt unter dem im Richtplan festgesetzten Wert, der eine vorgängige Richtplananpassung benötigen würde. Der Zuwachs wird aber den für Freienwil aktuell gültigen, maximal zulässigen Neueinzonungen von 3 ha innert 10 Jahren angerechnet.

Zurzeit erfolgt eine Überarbeitung des Richtplankapitels zum Siedlungsgebiet (vgl. Richtplanbeschluss 1.1 des Richtplanabschnitts S 1.2). Die Resultate und die Auswirkungen auf die kommunalen Planungen sind noch nicht im Detail bekannt.

3.2 Bauzonen und Kulturlandplan

3.2.1 Bedarf/Regionale Abstimmung

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

Die grundsätzliche Nachfrage nach einem "Kompetenzzentrum" (Rehabilitation von Pferden) ist ausgewiesen (vgl. auch Bemerkungen im Kapitel 4.3 des Planungsberichts). Im Kapitel 5.2 wird aufgezeigt, dass in Freienwil innerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Bauzonen keine Flächen vorhanden sind, welche sich aufgrund der Grösse und Lage für diese Nutzung eignen. Die Nutzung benötigt neben den Bauten und Anlagen auch genügend Auslauf und Trainingsplätze für die pflegebedürftigen Pferde. Auch müssen die Abstände bezüglich Geruchsmissionen eingehalten werden können. Ein ansehnlicher Anteil des künftigen Pferdezentrum kann innerhalb der bestehenden Gebäudevolumen des "Bücklihofes" realisiert werden. Das geplante Pferdezentrum führt zu einer zweckmässigen Ergänzung der herkömmlich in Freienwil bestehenden Pferdehaltung.

Gemäss § 9a Abs. 3 BNO ist im Areal auch die Erstellung einer Reithalle mit einer Grundfläche von 25x45 m mit einer Gebäudehöhe von 7 m beziehungsweise einer Firsthöhe von 10 m möglich. Die Reithalle kann jedoch nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept

ist mit dem Baugesuch einzureichen. Diese Vorgabe ist im Hinblick auf die "regionale" Abstimmung zweckmässig.

Als Standort geprüft wurde auch die bestehende noch unüberbaute Gewerbezone am Bauzonenrand. Diese ist jedoch deutlich zu klein. Die Gemeinde sieht an dieser Lage die Nutzung für einen Werkhof. Besteht kein Bedarf, soll im Rahmen der nächsten Zonenplanrevisi- on geprüft werden, inwiefern eine Teilauszonung/Kompensation möglich ist.

Aus unserer Sicht ist mit den getroffenen Massnahmen (siehe nachfolgende Kapitel) die regio- nale Einbettung und Abstimmung erfüllt. Baden Regio soll sich noch dazu äussern.

3.2.2 Spezialzone/bedingte Einzonung

Das geplante Vorhaben setzt die Ausscheidung einer Bauzone voraus. Aktuell vorgesehen ist eine auf die konkrete Nutzung ausgerichtete Spezialzone im Umfang von 1,26 ha. Auf- grund der Lage am Bauzonenrand ist aus unserer Sicht die Ausscheidung einer spezifisch auf das Projekt ausgerichteten Bauzone sachgerecht. Das Areal wird zudem in Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten unterteilt. Für die Beurteilung der siedlungs- und landschaftsplanerischen Gestaltung ist diese Unterteilung zweckmässig.

Zur Sicherung dieser konkreten Nutzung und zur Verhinderung von Baulandhortung wird die Einzonung richtigerweise bedingt im Sinne von § 15a BauG vorgenommen. §9a Abs. 6 der BNO hält fest, dass die Einzonung dahin fällt, wenn nicht die Nutzung in der bedingten Spe- zialzone innerhalb von 7 Jahren zu wesentlichen Teilen realisiert wird. Im Weiteren wird im gleichen Absatz festgehalten, dass die Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, nach Betriebsaufgabe zurückgebaut werden müssen.

Die gewählte Abgrenzung der Bauzone ist nachvollziehbar. Auf dieser Fläche können die wesentlichen Bauten und Anlagen gemäss Konzept realisiert werden. Zur Sicherung der Einbettung in die örtliche Situation wird eine Teilfläche mit einer Schraffur überlagert und in Absatz 1 festgehalten, dass die benötigten Bauten und Anlagen mit Ausnahme von einzel- nen Kleinbauten und Aussenanlagen in diesem Bereich möglichst kompakt erstellt werden müssen (§ 9a Abs. 1 BNO). Mit der Gestaltungsplanpflicht wird die konkrete planungsrechtli- che Umsetzung dieses Grundsatzanspruchs sichergestellt. Der Reservoirweg kommt inner- halb der bedingten Einzonungsfläche zu liegen. Damit wird der Spielraum für die Erschlies- sung erhöht.

3.2.3 Gesamtkonzept/Emissionen

Bezüglich Geruchsimmissionen wurde gestützt auf den FAT-Bericht 476 für die jeweiligen Anzahl Pferde pro Stall die nötigen Abstände berechnet, die auf Grund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gegenüber den benachbarten Zonen einzuhalten sind. Die Berechnun- gen zeigen, dass die Abstände eingehalten werden können. Die abschliessende Beurteilung der Geruchs-Mindestabstände wird im Baubewilligungsverfahren vorgenommen. Für die Be- urteilung der Geruchs-Mindestabstände ist die Landwirtschaft Aargau zuständig.

3.2.4 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (Richtplan L 3.1)

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

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der Fruchtfolgeflächen (FFF), ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering

zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit

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

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

Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der Fruchtfolgefleichen keine Richtplanänderung voraus.

3.2.5 Ortsbild

Ausgangslage

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

Beurteilung des Vorhabens

Das geplante Pferdezentrum schliesst direkt an die Ortsbildschutzzone an und reicht in das Landwirtschaftsland hinein. Obwohl das Gebiet unter anderem gemäss ISOS, durch seine Lage am Siedlungsrand und die Nähe zum Ortsbildperimeter ortsbaulich sensibel ist, wird die Lage als geeignet eingestuft. Die Skizze der landschaftlichen Einbettung zeigt gute Ansätze auf (zum Beispiel kompakte Anordnung).

Dem Zweck, die Begegnung von Mensch und Pferd zu fördern, der erforderlichen Durchgängigkeit für Fussgänger und zwecks Gestaltung eines attraktiven Freiraums enthält die BNO (§ 9a) richtigerweise die wesentlichen Randbedingungen bezüglich Bauten und Anlagen, Anforderungen an den Gestaltungsplan, Einpassung in die Landschaft usw.; Details werden im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt. Dazu gehören:

- Anordnung und Ausprägung Volumen (Situation, Schnitte, Volumenmodell)
- Freiraum (Park-)konzept durch Fachperson
- attraktive Wege (Fusswegkonzept), Aufenthaltsbereiche, funktionale Flächengliederung
- Bepflanzungskonzept, ökologische Aspekte
- Umgang mit dem Terrain
- Gestaltung Siedlungsrand und Beziehung zum Ortskern
- Aufstockungskonzept Hochstamm-bäume (in der BNO sind Bereiche mit Hochstamm-bäumen, Obstgarten, Streuobstbau definiert)

Hinweis: Wir stellen im Luftbild fest, dass der im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegte Hochstammobst-Bestand im Grenzraum zum Areal kaum mehr Bäume aufweist. Das Gleiche gilt übrigens auch für die meisten anderen im Zonenplan festgelegten Hochstammobst-Bestände. § 18 BNO hält jedoch fest, dass diese Gebiete möglichst zu erhalten sind; abgehende Bäume sind zu ersetzen.

3.2.6 Erschliessung

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

3.2.7 Wald/Waldgrenzenplan

Die Einzonung erfordert eine Nachführung des Waldgrenzenplans. Sie erhalten diesen in der Beilage. Er ist zusammen mit der Nutzungsplanungsänderung im Amtsblatt und im örtlichen Publikationsorgan auszuschreiben. Der Bericht über die Waldfeststellung und der vom Kreisförster unterzeichnete Plan sind öffentlich aufzulegen.

3.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neu geschaffene Vorschrift für die Spezialzone "Bücklihof" (§ 9a BNO) ist sachgerecht und enthält die wesentlichen Randbedingungen. Sie erweist sich als rechtmässig. Die konkrete planungsrechtliche Umsetzung erfolgt im Gestaltungsplanverfahren.

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

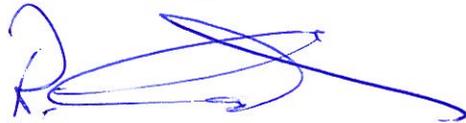
Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung die Voraussetzungen zur Genehmigung (Kriterien nach § 27 Abs. 2 BauG: Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit kantonalem Richtplan und regionalen Sachplänen, kantonale und regionale Interessen angemessen berücksichtigt). Ein Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Genehmigungsbehörde und die Beschwerdebehörde sind an die Beurteilung der Verwaltung nicht gebunden.

Die Planvorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Das Ergebnis der Waldfeststellung/-ausscheidung ist gleichzeitig zu publizieren und öffentlich aufzulegen.



Bernhard Fischer
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner