

Beantwortung der Mitwirkungseingaben

Mitwirkung Nr. I		
<i>Anträge</i>	<i>Begründungen Mitwirkende</i>	<i>Erwägungen / Antworten</i>
<p>0. a) Die Teiländerung NP 2014 ‚Bücklihof‘ sei nicht zu genehmigen.</p> <p>b) Der Gestaltungsplan ‚Bücklihof‘ sei nicht zu genehmigen.</p>	<p>Obwohl stark betroffen, kein Rechtsmittel gegen Teiländerung 2013 ergriffen. Mit damaligem Konzept, Volumetrie, Ausgestaltung, Erscheinungsbild abgefunden. Gegen diese Vorlage mit erweitertem Konzept / annähernder Verdoppelung Volumetrie setzen sie sich zur Wehr. Was ‚mehr‘ realisiert werden soll (u.a. Humanmedizin), sprengt das für Freienwil wünschbare (Verkehr / Geruch).</p>	<p>Mit dem angepassten Konzept entsteht keine Änderung der Zielsetzung. Diese bleibt die Gesunderhaltung und Rehabilitation von Pferden aus dem Freizeit-, Sport- und Zuchtsektor. Seit der ersten, bewilligten Konzeptversion hat aber eine rasante Umfeldentwicklung stattgefunden, welche mit der Publikation des Bücklihof-Konzepts noch beschleunigt wurde. So wurden mindestens sechs Zentren im näheren Umkreis mit ähnlichen Infrastrukturen und Möglichkeiten eröffnet. Die Gesuchsteller sind demnach u.a. auch betriebswirtschaftlich gezwungen, eine Adaptation des Konzeptes vorzunehmen.</p> <p>➤ Beibehaltung der angepassten Nutzungskonzeption</p>
<p>1. Konzept (Nutzung)</p> <ul style="list-style-type: none"> · Der Betrieb von Humanmedizin ist zonenwidrig. · Gemäss § 9a BNO dient SPZ lediglich zur Nutzung als Pferdekompentenzentrum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss ursprünglichen Plänen (Teiländerung NP vom 19. Juni 2013) war reines Pferdesportzentrum geplant: Pferdekompentenzentrum für Zucht, Veterinärmedizin, Forschung und Ausbildung. - Erweiterung um den Bereich ‚Sportmedizin‘ gemäss Konzept vom 28.10.14 ergibt etwas ganz anderes als das frühere Konzept, das sich auf Pferde beschränkte. 	<p>Mit der neuen, ergänzenden Entwicklung des Konzepts besteht neu zusätzlich die Möglichkeit, den Faktor Mensch als Reiter und Einheit mit dem Pferd im Rahmen dessen Gesunderhaltung und Rehabilitation miteinzubeziehen, was eine noch grössere Nachhaltigkeit im Rahmen der Reiterei und Pferdegesundheit ergibt. Es handelt sich also im Pferdezentrum Bücklihof nicht um eine allgemeine human- oder sportmedizinische Praxis, sondern um eine unterstützende, fokussiert auf die im Konzept und oben beschriebenen Zielsetzungen ausgerichtete sportmedizinische Abteilung für Reiter mit voll- oder teilzeitlich arbeitenden Spezialisten. Das Studium der Interaktionen zwischen Pferd und Reiter erlaubt einen von der Pferdebranche (in der Schweiz ca. 160'000 regelmässig praktizierende Reiter im Alter von 14 bis 76 Jahren) sehr benötigten innovativen, ganzheitlichen und praxisorientierten Forschungszweig des Kompetenzzentrums. Im Vordergrund steht weiterhin die Nutzung als Pferdekompentenzentrum mit den im § 9a Abs. 1 BNO aufgeführten Bereichen ‚Zucht, Rehabilitation, Forschung und Lehre einschliesslich der betriebsnotwendigen Wohn- und Arbeitsräume‘. Das angepasste Konzept wird weiterhin als zonenkonform erachtet.</p> <p>➤ Beibehaltung der angepassten Nutzungskonzeption, diese ist gestützt auf § 9a Abs. 1 BNO zonenkonform</p>

Mitwirkung Nr. I		
Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>2. Volumetrie / Grösse Betrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> . Ausdehnung Aktivitäten und Verdoppelung der Kubatur. . Irreführung Planung 2013 (Höhen, Maximalmasse). . Stallungen mit 92.8 m Länge sind bzgl. Einpassung etwas ganz anderes als 2013. . Mehrzweckhalle anstelle Reithalle ist ganz etwas anderes als das, was EGV am 19.06.2013 bewilligte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss § 9 Abs. 3 BNO ist Reithalle von 25 x 45 m zulässig. Seite 5 im Planungsbericht erwähnt 23 m x 63 m. Ergibt eine Kubatur ohne First von 12'316 m³ gegenüber 7'875 m³ (2013). - Planungsbericht 2013 (S. 9) sagt, dass <i>in § 9a Abs. 3 BNO die Masse der neuen baulichen Volumen festgelegt werden. Für die betrieblich notwendige Reithalle wird zusätzlich die maximale Grundfläche festgelegt.</i> - Gebäuderiegel der Stallungen neu mit 92.8 m Länge anstelle von zwei Trakten 2013 mit nur rund der Hälfte. 	<p>Die Gebäudegrundfläche hat gegenüber dem Konzept von 2013 gesamthaft um ca. 21% zugenommen (vgl. Skizze Stoops Architekten vom 19.08.2015, Gebäudegrundfläche 2013 / 2015), obwohl eine Reduktion der Pferde von 35 auf 30 Plätze stattfand. Die Zunahme der Gebäudegrundfläche hat einerseits mit der Adaption des Konzeptes zu tun. Andererseits wurden in den ersten Konzeptskizzen 2011 die anspruchsvolle Topographie und die Anforderungen an die Nebenräume in den Ställen unterschätzt. Weiter ist das Interesse der Reiterschaft in der Gemeinde sehr gross, die Mehrzweckhalle mitzubenutzen. Dies führte dazu, dass einzelne Bauten grösser wurden (Mehrzweckreithalle, Ställe) und die Abstände zwischen den Bauten vergrössert werden mussten, um die Verbindungen der verschiedenen Ebenen untereinander zu gewährleisten und doch den hohen ortsbaulichen Ansprüchen gerecht zu werden. Das Gebäudevolumen der Reithalle hat um 46% zugenommen (vgl. Skizze Stoops Architekten, Volumen Entwürfe 2011 / 2015). Eine Verdoppelung der Kubatur liegt also nicht vor. Die Länge der neuen Mehrzweckreithalle (Innenmass 63.3 x 25 m, Aussenmass 64.6 m x 27.3) entspricht ziemlich genau der summierten Längen der ursprünglichen Mehrzweckreithalle und dem ursprünglich geplanten Labor- und Bürogebäude. Zu erwähnen ist, dass Abweichungen gegenüber der Grundnutzungsordnung mit einem Gestaltungsplan möglich sind. Gemäss § 9a Abs. 2 BNO ist die Voraussetzung für die Überbauung ein rechtskräftig vorliegender Gestaltungsplan, in welchem eine gesamtheitlich geplante Anordnung und architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Aussenräume mit sehr guter Qualität gesichert wird und die Nutzungsverteilung in funktional überzeugender Weise geregelt ist. Mit dem vorliegenden Richtprojekt und der klaren Nutzungsverteilung kann diese Voraussetzung optimal erfüllt werden: Wohnteil (in Bestand), Labor / Untersuchung / Forschung / Lehre (in Bestand), Ställe (Neubau) und Mehrzweckreithalle (Neubau).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beibehaltung der vergrösserten Volumen, Bezug in § 4 Abs. 3 SNV zu angepasstem § 9a Abs. 3 BNO herstellen. ➤ Erster Satz in § 9a Abs. 3 BNO anpassen: „Grundfläche von 25 m auf 45 m“ durch „Gebäudefläche von 27.5 m auf 65 m“ ersetzen; Gebäudehöhe von 7 m auf 8.5 m sowie Firsthöhe von 10 m auf 12 m anheben, damit die neuen Masse bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können (primär politische Legitimation abholen). ➤ Ergänzung § 4 Abs. 4 SNV: Eine Gliederung des Daches der Stallungen der Stallungen über das gesamte Baufeld C ist im Hinblick auf das Baugebiet unter architektonischen und ortsbaulichen Kriterien zu prüfen (z.B. Unterbrechung oder Höhenstaffelung).

Mitwirkung Nr. I		
Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>3. Massvorschriften</p> <p>. Dem Stimmbürger wurde eine unsorgfältige, täuschende Vorlage unterbreitet.</p>	<p>- § 9a Abs. 3 Satz 4 BNO räumt zwar dem Gemeinderat die Kompetenz ein, grössere Bauten zu erlauben, die Bestimmungen nach § 21 BauG und § 8 BauV beziehen sich auf allgemeine Grundmasse. Im vorliegenden Fall war das zulässige Maximalvolumen in § 9a Abs. 3 BNO grundsätzlich und definitiv limitiert.</p>	<p>Gemäss § 9a Abs. 3 BNO kann „für maximal eine Reithalle eine Grundfläche von 25 m auf 45 m bewilligt werden, wobei eine Gebäudehöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m einzuhalten ist.“ Zudem ist im selben Absatz weiter unten festgelegt, dass „grössere Volumen (also auch Höhen) gestützt auf den Gestaltungsplan möglich sind, sofern die erforderlichen Qualitäten gemäss Abs. 2 nachgewiesen werden können.“ Die Masse sind also nicht grundsätzlich limitiert.</p> <p>➤ Erster Satz in § 9a Abs. 3 BNO anpassen: „Grundfläche von 25 m auf 45 m“ durch „Gebäudefläche von 27.5 m auf 65 m“ ersetzen; Gebäudehöhe von 7 m auf 8.5 m sowie Firsthöhe von 10 m auf 12 m anheben, damit die neuen Masse bewusst von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können (primär politische Legitimation abholen).</p>
<p>4. Immissionen / Erschliessung</p> <p>. Das Zentrum mit neu zusätzlicher Auslegung auf Sportmedizin generiert erheblichen Erschliessungsverkehr.</p> <p>. Bundesgerichtsentscheide zur Pferdehaltung in der Nähe von Wohnbauten verlangen einlässliche Überprüfung der zu erwartenden Immissionen.</p> <p>. Planungsbericht nach Art. 47 RPV soll kein ‚Parteigutachten‘ sein.</p>	<p>- Dass der Verkehr durch die Wohnquartiere geführt wird (offenbar unvermeidlich), ist bedenklich angesichts der Grösse der geplanten Investition.</p> <p>- Plan von Stoos Architekten AG zeigt Einhalten der FAT-Richtlinien (Geruchsimmissionsabstände).</p> <p>- Verkehrsgutachten (C. Burger) hat direkt Eingang gefunden im Planungsbericht. Weder Gutachten noch Bericht verweisen auf VSS-Normen (Dimensionierung von Strassen bzw. Parkierung).</p>	<p>Die Ergänzung mit einer sportmedizinischen Abteilung für die Reiter ergibt kein Mehraufkommen des Verkehrs. Im Gegenteil führt die Reduktion von 35 auf 30 Pferden eher zu einer Reduktion des Verkehrsaufkommens. Die Reiter werden in der Regel mit ihrem Pferd anreisen. Neben seinen Forschungs- und Lehraktivitäten soll das Kompetenzzentrum als Erstdiagnostikstelle dienen und wird mit Spezialisten in der ganzen Schweiz vernetzt zusammenarbeiten (z.B. Reiter und Pferd kommen zu einer ganzheitlichen Abklärung ins Kompetenzzentrum, werden aber dann an ihrem Wohnort weiter betreut und therapiert). Dies trägt dazu bei, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen als geringfügig bezeichnet werden kann.</p> <p>➤ Graphische Darstellung der Anzahl Zu- und Wegfahrten, vgl. Plan IBV Hüsler AG vom 24.09.2015</p> <p>Die im Planungsbericht dargestellten Abstände zu den Geruchsimmissionen gehen vom aktuellen Betriebskonzept aus und beruhen auf den geltenden FAT-Richtlinien. Die „einlässliche Überprüfung der zu erwartenden Immissionen“ hat stattgefunden.</p> <p>➤ Verbindliche Darstellung der Immissionsabstände im Situationsplan des Gestaltungsplanes und in den Sondernutzungsvorschriften</p> <p>Verfasser des Verkehrsgutachtens ist das renommierte Verkehrsplanungsbüro IBV Hüsler AG. Im Aufgabenbeschrieb des Verkehrsgutachtens wird auf die gesetzlichen Grundlagen verwiesen, welche als Basis für die Beurteilung der verkehrlichen Erschliessung dient. Der Beurteilung liegen verschiedene VSS-Normen zu Grunde: z.B. SN640'050, 640'045. Die Planung wird von privater Seite finanziert und erstellt. Zuständig für die öffentlich-rechtlichen Verfahren ist hingegen der Gemeinderat.</p> <p>➤ Gestützt auf die Erwägungen bestehen keine formellen Mängel</p>

Mitwirkung Nr. I		
<i>Eingaben / Anträge</i>	<i>Begründungen Mitwirkende</i>	<i>Erwägungen / Antworten</i>
5. Interessenskollisionen . Bedingte Einzonung kann von Bauherrschaft ausgehebelt werden.	<ul style="list-style-type: none"> - C.J. Burger (Verfasser Verkehrsgutachten) ist Eigentümer des Grundstücks - Stoos Architekten (Verfasser Richtprojekt) J. Stoos ist Ortsbildberater 	Bzgl. Verfasser s. Pkt 4. Unklar ist, weshalb eine Aushebelung der rechtskräftigen bedingten Einzonung möglich sein soll, da v.a. über die gesamte Spezialzone eine Gestaltungsplanpflicht besteht, deren Erfüllung Voraussetzung für die spätere Bewilligung ist. Klar ist zudem, dass Jann Stoos in dieser Planung nicht als Fachgutachter des Gemeinderates eingesetzt werden kann, sondern eine unabhängige Person. ➤ Gestützt auf die Erwägungen bestehen keine formellen Mängel
6. Ziele und Absichten der Mitwirkenden	<ul style="list-style-type: none"> - Wehren sich mit aller Entschiedenheit gegen die seit dem 10. Juni 2013 erfolgte Konzeptweiterung und gegen die bedeutend grössere Volumetrie. 	➤ Erwägungen und Antworten ergeben sich aus den Anträgen 1 bis 5.

Mitwirkung Nr. II		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
1. Das Gestaltungsplanverfahren sei bis zur rechtskräftigen Genehmigung der zeitgleich öffentlich aufgelegten Teiländerung Bauzonenplan zu sistieren.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planungsbericht 2015 hält fest, dass der Gestaltungsplan dem geltenden § 9a BNO widerspricht und dem Entwurf die rechtliche Grundlage fehlt. - Angestrebte Parallelität der Verfahren nicht möglich: <ul style="list-style-type: none"> . es kann nicht verlangt werden, dass sich Mitwirkungs- / Rechtsmittelbefugte auf eigene Kosten zu hypothetischen Vorlagen äussern, denen die rechtliche Grundlage fehlt. . parallele Behandlung dient ausschliesslich privaten Interessen - Aus öffentlichem Interesse muss sichergestellt sein, dass die gemäss Art. 5 RPG bis 2019 einzuführende Mehrwertentschädigung für die SPZ Bücklihof greift (private Wertschöpfung). 	<p>Der Planungsbericht sagt aus, dass nicht alle planungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden können und dass insbesondere eine Vergrösserung des im Bauzonenplan dargestellten Bereiches für Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO erforderlich ist. Die rechtliche Grundlage fehlt nur für einen kleinen Teil der Gesamtplanung (11 m breiter Streifen für Erweiterung Bereich Bauten und Anlagen zur Ermöglichung Stallungen und Ausläufe). Die erwähnte Parallelität schafft die grösstmögliche Transparenz / Reflexion, indem die konkreten Projektabsichten verdeutlicht werden. Klar ist, dass der Gestaltungsplan nur soweit Rechtskraft erlangen kann, als die Nutzungsplanung dies ermöglicht. Der Verfahrensablauf ist im Planungsbericht dargelegt. Unter diesen Gesichtspunkten kann der Hinweis nicht nachvollzogen werden, weshalb die soweit wie möglich parallele Behandlung ausschliesslich privaten Interessen dient. Der Kanton regt sogar ausdrücklich an, das Nutzungsplan- und Sondernutzungsplanverfahren koordiniert aufzulegen.</p> <p>Die Spezialzone Bücklihof ist in ihrem vollen Umfang bereits eine rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone. Eine Mehrwertabgabe kann somit nicht mehr erhoben werden, da es nicht um eine Einzonung oder Aufzonung handelt (vgl. aktuelle Revisionsvorlage kantonales BauG).</p> <p>➤ Gestützt auf die Erwägungen werden die Verfahren wie vorgesehen soweit wie möglich parallel weiter geführt</p>
2. Eventualiter soll der Gestaltungsplan zur Überarbeitung gemäss geltendem Recht zurückgewiesen werden.	- Der Gestaltungsplan verletzt § 9a BNO durch ‚Überstellung‘ des ausgeschiedenen Baubereichs.	Vgl. Erwägungen / Antworten im Antrag 1
3. Im Sinne von Hinweis wird festgehalten, dass der publizierte Gestaltungsplan übergeordnetes Recht in nebenstehenden Punkten verletzt:	- Gestaltungsplan trägt der Erfordernis der sehr guten Einordnung nicht Rechnung: In § 1 Abs. 1 SNV wird nur ein gut in die örtliche Situation eingepasstes Pferdesportzentrum verlangt.	<p>Das Richtprojekt erfüllt die in § 1 Abs. 1 SNV gestellten Anforderungen. Die Einpassung wurde zudem mit einem Volumenmodell und Bildmaterial anschaulich visualisiert. Die erforderliche Einpassung wurde von der kantonalen Fachstelle als überzeugend beurteilt.</p> <p>➤ Der Gemeinderat hat gestützt auf § 8 BauV noch ein unabhängiges fachliches Gutachten in Auftrag zu geben.</p>

Mitwirkung Nr. II		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
Fortsetzung Anträge 3	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung des anfallenden Mists zur Energiegewinnung wird entgegen der ursprünglichen Anpreisung nicht umgesetzt; auch sonst keine energetischen Anstrengungen festgehalten. - Die betriebsnotwendigen Unterkünfte müssen und können in bestehende Bauten integriert werden. Weitere Unterkünfte sind in der Bauzone unterzubringen (§ 4 Abs. 4 SNV). - § 9 Abs. 3 SNV statuiert nicht, dass für Betriebsfläche zwischen Bestandes-Bauten und Reithalle ein schallabsorbierender Belag gewählt werden muss - § 7 Abs. 4 SNV und § 8 SNV stehen in direktem Widerspruch zueinander (Parkieren auf dem Vorplatz in direkter Nachbarschaft zum geschützten Ortsbild) 	<p>Die Mistsammlung wird, zur Vermeidung von Immissionen, unterirdisch angelegt. Sie wird auf der Stallseite Reservoirweg geplant. Architektonisch ist der geplante Raum so angelegt, dass er zu einem späteren Zeitpunkt in eine Mistverbrennungsanlage umwandelbar ist. Für solche zurzeit vom Bund und Kanton Aargau noch nicht bewilligten Anlagen sind wissenschaftliche Abklärungen notwendig und dazu vom Pferdezentrum Bücklihof Forschungsarbeiten mit in- und ausländischen Partnern beabsichtigt. So soll das Pferdezentrum als Kompetenzzentrum auch im Bereich „Mistverarbeitung und alternative Energiegewinnung“ mit Forschungsarbeiten zur Schaffung rechtlicher Grundlagen beitragen.</p> <p>➤ Mistsammlung: Ungefähr geplante Lage im Situationsplan 1:500 eintragen mit zugehöriger Bestimmung von § 14 Abs. 2SNV</p> <p>Auf eine ortsbaulich und funktional gut integrierte Wohnnutzung im Bau- feld C1 kann verzichtet werden.</p> <p>➤ § 4 Abs. 4 SNV im Sinne der Erwägung anpassen und Legendeneintragpunkt „Baufeld C1 mit möglicher Wohnnutzung“ streichen.</p> <p>§ 9 Abs. 3 SNV: Der Innenhof des Pferdezentrums ist im Rahmen der Forschungs- und Dienstleistungsaktivitäten auch für die orthopädische Diagnostik bei den Pferden geplant (Vortraben / kurzes Longieren der Pferde im Kreis auf hartem Boden). Somit ist ein rutschfester, leicht stossabsorbierender Boden geplant, welcher per se einen gewissen Schallschutz bringt. Weiter werden auch ästhetische Gesichtspunkte mitberücksichtigt und keine lärmverursachende „Asphaltwüste“ kreiert. Für die Diagnostik und den Pferdeverkehr könnten hierfür in diesem Betriebsbereich ein Juragrien o.ä. und Plastikverbundsteine o.ä. dienen.</p> <p>➤ § 9 Abs. 3 SNV ergänzen, wonach im Hof zwischen Mehrzweckreit- halle und altem Bauernhaus rutschfeste, leicht stoss- und schallabsorbierende Beläge zu verwenden sind, wo die betreffenden Flächen von Pferden betreten werden.</p> <p>Auf der Vorderseite des Bücklihofs sind, mit Ausnahme von Besucherparkfeldern, keine Pflichtparkfelder geplant. Der Hinweis ist insofern richtig, als 12 Pflichtparkfelder im Vorplatz- / Vorgartenbereich nach ortsbaulichen Kriterien nicht realisierbar sind und den formulierten Anforderungen an die Umgebungsgestaltung entgegenstehen.</p> <p>➤ § 9 Abs. 4 SNV so anpassen, dass im Bereich des Empfangs max. 5 oberirdische Parkfelder zugelassen sind. Diese müssen den ortsbaulichen Kriterien der Umgebungsgestaltung genügen und sind entsprechend im Plan nachzuweisen (funktionell aber notwendig).</p>

Mitwirkung Nr. II		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
Fortsetzung Anträge 3	<ul style="list-style-type: none"> - Erforderliche und maximal zulässige Parkfeldzahl innerhalb des Baubereichs werden nicht konkret ausgewiesen. Dies ist sowohl unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsführung als auch der Lärmimmissionen und der Funktionalität der Anlagenstruktur unhaltbar. Insbesondere auf die Möglichkeit, auf dem Vorplatz / Vorgarten Parkfelder zu errichten, ist zu verzichten. - § 11 Abs. 1 SNV: (dürftiger) ökologischer Ausgleich wird bzgl. ökologischer Qualität nicht reglementiert (z.B. Hecke mit mind. 8 m breitem Krautsaum; Pflicht Anpflanzung einheimischer Gehölze und Stauden) - In § 11 Abs. 4 SNV wird die Verpflichtung zur Heckenbepflanzung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze nicht verbrieft. - § 13 SNV müsste die Pflicht enthalten, den Mist wie auch die Dächer zur Energieproduktion zu nutzen. - Bauliche Etappierung (§ 1 Abs. 2 SNV) zeitlich einschränken resp. die Überbauung unetappiert, um Verkehrsbelastung im Dorf minimal zu halten. - Planungsbericht / Beilagen als verbindlich klassieren, damit Änderungen in abstimmungsverträglichen Portionen ein Ende haben. - § 4 Abs. 2 SNV müsste festhalten, dass einzig das Baufeld 1 zu Wohnzwecken genutzt werden darf, so wie dies an der Infoveranstaltung propagiert wurde. - § 7 Abs. 2 SNV so ändern, dass Zufahrt nur über die westliche Zufahrt von der Bergstrasse möglich wäre (Anfahrtsbelastungen für Zugfahrzeuge durch erforderliche Geschwindigkeitsreduktion in enger Kurve). - § 7 Abs. 2 SNV sollte so geändert werden, dass keine Durchfahrtsoption unter Baufeld 1 möglich ist. - § 7 Abs. 5 SNV so ändern, dass der Fussweg im Buck - Bergstrasse nicht realisiert wird, da er keine öffentliche Funktion aufweist. 	<p>Das Richtprojekt zeigt, wie die Parkfelder platziert werden können. Das Verkehrsgutachten enthält eine Parkplatzberechnung. Grundsätzlich richtet sich die Anzahl Parkfelder nach der verbindlichen VSS-Norm.</p> <p>➤ § 9 Abs. 4 SNV so anpassen, dass im Bereich des Empfangs max. 5 oberirdische Parkfelder zugelassen sind. Diese müssen den ortsbaulichen Kriterien der Umgebungsgestaltung genügen und sind entsprechend im Plan nachzuweisen (funktionell aber notwendig).</p> <p>Insgesamt verlangt der Gestaltungsplan eine qualitätsvolle und naturräumlich hochwertige Aussenraumgestaltung, wodurch der ökologische Ausgleich weit über den gesetzlichen Anforderungen zu liegen kommt.</p> <p>➤ § 11 SNV mit minimaler Anzahl von 12 Hochstamm-bäumen ergänzen § 11 Abs. 2 SNV. Die Bestimmung sichert eine mindestens zu zwei Dritteln geschlossene heckenartige Gehölzstruktur und somit eine optisch wirksame Einpassung.</p> <p>Vgl. Antrag 3, zweiter Punkt vorne</p> <p>➤ Mistsammlung: In Situationsplan / § 14 Abs. 2 SNV aufnehmen</p> <p>Ob die gesamte Anlage auf einmal oder in Etappen realisiert wird, ist offen. In beiden Fällen ist die Beeinträchtigung mit Baulärm zwar unumgänglich, dürfte sich aber auf einen zeitlich engen Rahmen begrenzen. Im Rahmen des Baugesuches wird in der Regel ein Bauinstallationsplan verlangt, woraus ersichtlich wird, wie die Baustellenzufahrten erfolgen.</p> <p>➤ § 1 Abs. 2 SNV kann bzgl. Etappierung gestrichen werden</p> <p>Situationsplan / Sondernutzungsvorschriften sind verbindlich. Planungsbericht / Beilagen, insbes. Richtprojekt, dienen zur Qualitätssicherung.</p> <p>➤ Keine Anpassung</p> <p>➤ § 4 Abs. 4 SNV anpassen und Legendenpunkt „Baufeld C1 mit möglicher Wohnnutzung“ streichen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zeigt eine mögliche Verkehrsführung auf, die jedoch im Gestaltungsplan nicht verbindlich festgelegt ist.</p> <p>➤ Erschliessungsregime wird im Baugesuchverfahren festgelegt.</p> <p>➤ Durchfahrtsoption im Baufeld A1 kann gestrichen werden</p> <p>Der Fussweg ins Dorf wurde früher so genutzt. Die Strasse im Buck ist eine Gemeindestrasse. Der Anschluss ist ohne Gestaltungsplan möglich.</p> <p>➤ Fussweg ins Dorf streichen, öffentlicher Fussweg als Lehrpfad</p>

Mitwirkung Nr. III		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>1. Businessplan / Konzept Liegt ein evaluierter und bedarfsgeprüfter, konkreter Businessplan vor?</p> <p>1a) Es soll nochmals überprüft werden, ob Wettkampfsimulation zwingend in einer Halle von 63 x 25 simuliert werden muss.</p> <p>1b) Ein Bedarf für ein sportmedizinisches Pferdezentrum wurde nicht fundiert ermittelt.</p> <p><u>Vorschlag:</u> Verzicht auf Vergrößerung der Reithalle.</p>	<p>- Aktuelles Konzept wie auch Vorkonzepte enthalten etliche Ideen, aber es wird nicht deutlich, was konkret vorgesehen ist. Der Hauptzweck des Zentrums scheint die Vermietung der Anlage zu werden.</p> <p>- Begründung für grössere Reithalle ist nicht nachvollziehbar; auf etlichen Reitplätzen von 40 x 20 m trainieren Reitsportler für Wettkämpfe. Grössere Halle führt zu einem grossen Bauwerk.</p> <p>- Kein Untersuch / Nachweis, dass Aussage C. Burger (‚es gibt genügend Reitsportler, dass Forschungs- und Behandlungsbedarf besteht‘), auch auf Standort zutrifft. Vage Datenlage ist hohes Geschäftsrisiko und auch Risiko für Gemeinde Freienwil. Begründung für grössere Halle ist nicht ausreichend.</p>	<p>Es bestehen sehr konkrete Absichten, welche Ideen verfolgt werden. Sie werden in der Konzeptbeschreibung dargelegt und wurden anlässlich eines klärenden Gespräches näher beschrieben und erklärt.</p> <p>Eine Vermietung der Anlage des vorliegenden Projekts ist nicht vorgesehen.</p> <p>Als Kompetenzzentrum mit Forschungs- und Lehrtätigkeiten muss der Bücklihof über die geeigneten Infrastrukturen verfügen, die interdisziplinäre(s) Diagnostik und Monitoring (inkl. zum Beispiel Forschung und Ausbildung betr. Rehabilitationseffekte, Gesundheits-, Leistungs-, Belastungs- und Fitnesstests, Abklärungen zu Ausbildungsmethoden mit Tierschutzrelevanz, Sturzforschung und -training, Simulationsstudien für Training und Wettkampf (Dressur: 60 x 20 m; Springen: mind. 60 x 25 m) Trainingssimulation, etc. ermöglichen. Gerade mit dem Einbezug des Faktors Reiter und den Interaktionen zwischen Pferd und Reiter müssen für diverse Untersuchungsmethoden (z.B. kinematische Erhebungen) standardisierbare Infrastrukturen mit gewissen Mindestdimensionen zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Bedarf einer 25 x 65 m grossen Halle ergibt sich aus dem Wunsch von Kanton und Gemeinde, dass auch betriebsexterne Pferde aus Freienwil in der Halle bewegt werden können. Dies ermöglicht, dass in Freienwil und Umgebung keine weiteren Hallen gebaut werden müssen. Um die Nutzung der Halle durch betriebsinterne und -externe Pferde zu ermöglichen, wird ein Hallenbetriebskonzept erstellt, welches in Abhängigkeit aller Interessensgruppen (Forschung, Lehre, Dienstleistungen Zentrum sowie Training Externe) regelt, wann die Halle gleichzeitig resp. zeitlich verschoben nutzbar ist. Nur mit der erwähnten Hallengrösse kann die Multifunktionalität erreicht und erhalten werden.</p> <p>In mündlichen Erhebungen und Vorabklärungen, aber auch neueren wissenschaftlichen Studien insbesondere in England, konnte eindrücklich festgestellt werden, dass insbesondere der Einbezug der Reiter in die tierärztliche Diagnostik und Therapie einen höchst innovativen, nachgefragten und nachhaltigen Ansatz darstellen, der derzeit europaweit absolut einzigartig ist. Angesprochen sind somit in der Schweiz ca. 160'000 regelmässig praktizierende Reiter im Alter von 14 bis 76 Jahren und rund 108'500 Pferde.</p> <p>➤ Beantwortung der Fragen im Sinne der Erwägungen</p>

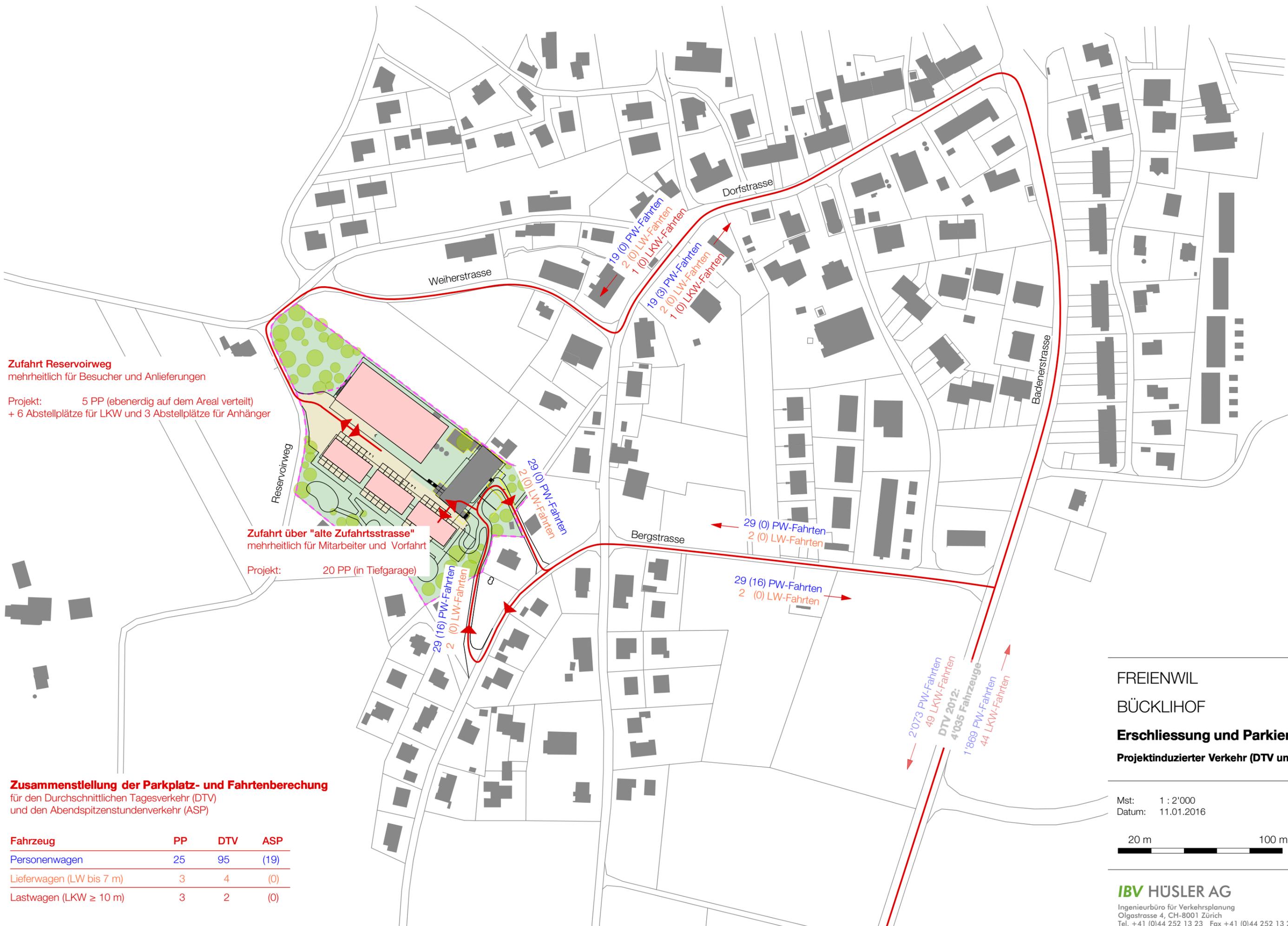
Mitwirkung Nr. III		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>2. Finanzierbarkeit Projekt Wie die erforderlichen Einnahmen in Millionenhöhe generiert werden, wird nicht aufgeführt. <u>Vorschlag:</u> Geschäftskonzept überdenken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde gibt wertvolles Landwirtschaftsland für ein Projekt mit hohem Geschäftsrisiko. Dass die Gemeinde einer weiteren Vergrößerung des Projekts ohne gesicherte Datengrundlage zustimmen soll, erscheint anspruchsvoll. - Sicherstellung der Planungssicherheit 	<p>Mit dem Einbezug von Investoren und Institutionen zur Finanzierung des Baus der Anlage sowie von öffentlichen Forschungspartnern ist gesichert, dass ein entsprechender nachhaltiger Businessplan vorliegt. Dies gilt auch für das Konzept und das Betriebsziel. Mit dem Bau der Anlage wird erst begonnen nach Vorliegen einer langfristigen Finanzierungsgarantie. Zusammen mit der Fachkompetenz des Initiators als CEO ist ein ausserordentlich innovatives Geschäftskonzept vorhanden.</p> <p>➤ Beantwortung der Fragen im Sinne der Erwägungen</p>
<p>3. Rückbaubarkeit; Offen, was mit Gebäuden passiert, wenn Projekt wirtschaftlich nicht rentabel ist / aufgegeben wird. 3a) Notwendigkeit optionales Wohnhaus Betriebsleiter nicht nachgewiesen. 3b) Einbau Studios / Appartements in schönes Bauernhaus nochmals überdenken. <u>Vorschlag:</u> Verzicht auf Tiefgarage und weitere Wohnbauten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgesehen sind eine Tiefgarage und ein mögliches Wohngebäude (Baufeld C1), die bei Aufgabe kaum aufgegeben würden. Eher würde ein Umzonungsbegehren in Bauzone erwachsen (von Bevölkerung keinesfalls erwünscht; deren Ziel ist, landwirtschaftsnahe Fortführung des Bücklihofes zu ermöglichen) - Ebenso ist unklar, ob eine Betriebsleitung überhaupt notwendig ist, oder ob angedacht ist, dass diese extern wohnt (im Hauptgebäude keine Wohnung für Betriebsleitung vorgesehen). - Aufrechterhaltung Rückbaubarkeit, auch wenn unterirdische Parkierung optisch besser wäre. 	<p>Gemäss § 9a Abs. 6 BNO müssen Bauten und Anlagen, welche über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinausgehen, nach ihrer betrieblichen Aufgabe zurückgebaut werden. Ein Umzonungsbegehren in eine ‚normale‘ Bauzone hätte wenig Chancen. Mit dem Bau der Anlage wird erst begonnen nach Vorliegen einer langfristigen Finanzierungsgarantie. Dank dieser Absicherung und der architektonischen Multifunktionalität der neuen Bauten besteht das Risiko einer Nichtnutzbarkeit im Sinne der Zielsetzung nicht. Auf eine ortsbaulich und funktional integrierte Wohnnutzung im Baufeld C1 wird verzichtet.</p> <p>➤ § 4 Abs. 4 SNV anpassen und Legendenpunkt „Baufeld C1 mit möglicher Wohnnutzung“ streichen.</p> <p>Für die Betriebsleitung wird extern im Haus Bergstrasse 36 eine Wohnmöglichkeit zur Verfügung gestellt.</p> <p>➤ Beantwortung Fragen gemäss Erwägungen, keine Anpassung im Gestaltungsplan</p> <p>Grundsätzlich besteht eine Pflicht zur Realisierung von Parkfeldern: Diese befinden sich vollständig unter dem Boden.</p> <p>➤ Beantwortung Fragen gemäss Erwägungen, keine Anpassung im Gestaltungsplan</p>
<p>3c) Durchzudenken, was passiert, wenn das Projekt nicht rentiert; Sicherungsmassnahmen. <u>Vorschlag:</u> Erweiterung Bestimmung der bedingten Einzonung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dies scheint für eine Risikominimierung sowohl für die Bauherrschaft als auch für die Gemeinde zwingend notwendig. - Rückfall von SPZ in LWZ auch wenn Pferdezentrumsbetrieb als Hauptbetrieb ‚über länger‘ eingestellt wird. 	<p>Mit dem Einbezug von Investoren und Institutionen zur Finanzierung des Baus der Anlage sowie von öffentlichen Forschungspartnern ist gesichert, dass ein entsprechendes nachhaltiges Konzept, Betriebsziel und Businessplan vorliegt. Mit dem Bau der Anlage wird zudem erst begonnen, wenn eine langfristige Finanzierungsgarantie vorliegt. Dank diesen Absicherungen und der architektonischen Multifunktionalität der neuen Bauten besteht das Risiko einer Nichtnutzbarkeit im Sinne der Zielsetzung nicht. Zusammen mit der Fachkompetenz des Initiators als CEO ist ein ausserordentlich innovatives Geschäftskonzept vorhanden. Eine Einstellung des Betriebes über längere Zeit ist eher unwahrscheinlich.</p> <p>➤ Beantwortung Fragen gemäss Erwägungen, keine Anpassung im Gestaltungsplan</p>

Mitwirkung Nr. III		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>4. Verkehrszunahme Zunahme von 35 % gemäss Verkehrsgutachten würde von Anwohnern deutlich wahrgenommen.</p> <p>4a) Verkehrsaufkommen durch Unterhalts- / Anlieferungsfahrzeuge ist im Verkehrsgutachten nicht erwähnt.</p> <p>4b) Bei hohem Verkehrsaufkommen auf der Bergstrasse ist mit Begehren auf Verbreiterung zu rechnen. Dies bedeutet zusätzliche Kosten für die Gemeinde.</p> <p>4c) Potentielle Gefahr, dass in Freienwil künftig Trottoirs gebaut werden müssen (mehr Verkehr, grosse Fahrzeuge, Gefahr für Fussgänger).</p> <p>4d) Nachweis der Befahrbarkeit des ‚Winkels‘ von der oberen Zufahrt in die Bergstrasse fehlt im Verkehrsgutachten.</p>	<p>- Die Bevölkerung hat bereits zum ursprünglichen Projekt 2013 Bedenken hinsichtlich Verkehrszunahme geäussert.</p> <p>- Vorsorgliche Entflechtung des Verkehrs dürfte nur teilweise gelingen. Strassenengnisse führen nicht generell zu temporeduzierter Fahrweise, Konflikte und Ausweichen auf Wiesenstreifen sind möglich bzw. voraussehbar.</p> <p>- Nichtvorhandensein von Trottoirs macht dörflichen Charme aus und Doppelnutzung von MIV und Langsamverkehr ist ein Qualitätsmerkmal von Freienwil. Aufgabe wäre schade.</p>	<p>Das Projekt 2013 inkl. geplante Verkehrszunahme wurde von der Gemeindeversammlung klar gutgeheissen. Gemäss Verkehrsgutachten beträgt die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Projekt auf der Bergstrasse 56 PW-Fahrten am Tag oder 16 PW-Fahrten in der Abendspitzenstunde und auf dem Reservoirweg (für Besucher) 34 PW-Fahrten + 7 LKW-Fahrten pro Tag oder 3 PW-Fahrten in der Abendspitzenstunde. Die heutige Anzahl Fahrten pro Stunde ist der Gemeindeverwaltung nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Summe der zusätzlichen 16 PW-Fahrten auf der Bergstrasse und die 3 PW-Fahrten auf dem Reservoirweg mit der heutigen Anzahl Fahrten deutlich unter dem Schwellenwert von 50 Fahrten für einen ‚Zufahrtsweg‘ gemäss VSS-Norm 640'045 liegt. Das Verkehrsaufkommen für Unterhalts- und Anlieferungsfahrzeuge ist im Verkehrsgutachten ausgewiesen, wird jedoch nur sehr wenig Fahrten auslösen. Im Verkehrsgutachten werden zudem mögliche Verkehrsführungen ausgewiesen.</p> <p>➤ Beantwortung gemäss Erwägungen, keine Anpassung im Gestaltungsplan</p> <p>Das Mitführen von Pferden jeglicher Art führt generell zu einer Verlangsamung der Fahrweise. Die Bergstrasse ist heute 5.0 m breit und entspricht dem Ausbaugrad eines ‚Zufahrtsweges‘. Ein zukünftiger Ausbau bzw. eine Verbreiterung des Bergweges wird durch das Pferdekompetenzzentrum nicht nötig sein und Trottoirs werden nicht gebaut werden müssen. Es ist auch im Sinne des Bücklihofes, dass in Zukunft keine Trottoirs gebaut werden müssen.</p> <p>➤ Beantwortung Anträge 4b / 4c gemäss Erwägungen, keine Anpassung im Gestaltungsplan</p> <p>Die Befahrbarkeit des ‚Winkels‘ von der oberen Zufahrt in die Bergstrasse und umgekehrt von der Bergstrasse in die obere Zufahrt wurde im Verkehrsgutachten geprüft aber nicht graphisch ausgewiesen, stellt aber für die vorgesehenen Fahrzeugkategorien (LW bis 7m) kein Problem dar (Nachweis wird nachgeliefert).</p> <p>➤ Um das Verhältnis des heutigen und zukünftigen Verkehrsaufkommens auf der Bergstrasse beziffern zu können, werden Verkehrszählungen durchgeführt.</p>

Mitwirkung Nr. III		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>5. Baulärm: Es ist zu befürchten, dass die Umgebung jahrelang mit Baulärm konfrontiert ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Projekt soll allenfalls etappiert realisiert werden. Es liegt kein Plan vor, wann welche Bauabschnitte realisiert werden sollen 	<p>Ob die gesamte Anlage auf einmal oder in Etappen realisiert wird, ist offen. In beiden Fällen ist die Beeinträchtigung mit Baulärm zwar unumgänglich, dürfte sich aber auf einen zeitlich engen Rahmen begrenzen. Im Rahmen des Baugesuches wird in der Regel ein Bauinstallationsplan verlangt, woraus ersichtlich wird, wie die Baustellenzufahrten erfolgen.</p> <p>➤ § 1 Abs. 2 SNV kann bzgl. Etappierung gestrichen werden</p>
<p>6. Mistentsorgungsanlage Mistentsorgungskonzept inklusive Wahl des Standorts für Miststock</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Unklar, wie der Mist gelagert und entsorgt werden soll. Die angedachte Mistverbrennungsanlage ist genehmigungsrechtlich schwierig und Planung / Verfahren dauern lange. - Vermeidung von Konflikten (Geruchsemissionen) 	<p>Die Mistsammlung ist, auch zur Vermeidung von Immissionen, unterirdisch angelegt. Die Mistsammlung wird auf der Stallseite Reservoirweg geplant. Architektonisch ist der dafür geplante Raum so angelegt, dass er zu einem späteren Zeitpunkt in eine Mistverbrennungsanlage umgewandelt werden kann. Für solche zurzeit vom Bund und Kanton Aargau noch nicht bewilligten Anlagen sind noch wissenschaftliche Abklärungen notwendig und dazu vom Pferdezentrum Bücklihof Forschungsarbeiten mit in- und ausländischen Partnern beabsichtigt. So soll das Pferdezentrum als Kompetenzzentrum auch im Bereich „Mistverarbeitung und alternative Energiegewinnung“ mit Forschungsarbeiten zur Schaffung rechtlicher Grundlagen beitragen.</p> <p>➤ Mistsammlung: Ungefähr geplante Lage im Situationsplan 1:500 eintragen mit zugehöriger Bestimmung von § 14 Abs. 2SNV</p>

Mitwirkung Nr. III		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
7. Baukörper Offenlassen der Stalldurchgänge / höhere und niedere Bedachung zur Auflockerung prüfen.	<ul style="list-style-type: none"> - Geplantes Pferdezentrum besteht aus sehr grossen Gebäuden. Raumplanerisch wird eine kompakte Bauweise begrüsst. - 3 Pferdeställe mit durchgehendem Dach von rund 100 m Länge erscheinen wuchtig. 	Das Ortsbild, geprägt durch die Topographie und die Setzung der gestuften Häuser, sowie der charakteristische Ausdruck des Bücklihofs werden durch die Einbettung der Neubauten in den Hang bewahrt und weitergeführt. Zwischen den Bauten bilden sich Freiräume auf verschiedenen Ebenen, die im Betrieb spezifisch genutzt werden und die die unterschiedlichen Gebäude zusammenbinden. Der Bücklihof wird seinem Namen gerecht und erhält einen Hof als zentraler, wichtiger Ort innerhalb der Anlage. Dieser wird durch eine grosszügige Rampe mit den höher gelegenen Stallungen verbunden. Die terrassierten Freiräume profitieren von der Hangsituation und erlauben Sichten über und durch den Hof zum Dorf. Die Abfolge der gestuften Gebäude prägt den Blick vom Dorf. Die zum Pferdezentrum führende Bergstrasse entwickelt sich durch den Abriss der ehemaligen Jauchegrube zu einer eleganten und logistisch praktischen Vorfahrt beim Ankunftsgebäude. Anordnung und Massstab der Gebäude nehmen Bezug auf den bestehenden Bücklihof, Landwirtschaftsgebäudegruppen und Reithöfe. Es handelt sich um eine schlichte, zurückhaltende Architektur. Diese Einfachheit und Robustheit in der Erscheinung passt zu dem ländlichen Charakter des Ortes und zur intensiven Nutzung durch Menschen und Tiere. Da sich das bestehende Oekonomiegebäude für die Pferdehaltung nicht besonders eignet (Raumhöhen, Ausläufe, Adressbildung etc.), macht es Sinn, die Pferde tiergerecht in drei Stallungen unter einem Dach zu gliedern, um optimale und gleichwertige Voraussetzungen für die Tierhaltung zu schaffen. Tiefe, auskragende Vordächer schützen die Aktivitäten rund um die Pferde. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung § 4 Abs. 4 SNV: Eine Gliederung des Daches der Stallungen der Stallungen über das gesamte Baufeld C ist im Hinblick auf das Baugesuch unter architektonischen und ortsbaulichen Kriterien zu prüfen (z.B. Unterbrechung oder Höhenstaffelung).
8. Eigeninteresse Offene Gestaltung ohne hohen Zaun oder Mauer wird begrüsst.	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mitwirkende bekräftigt nochmals Interesse an einer gemeinsamen Grenzgestaltung. Sorge vor einem hohen Zaun oder gar einer Mauer. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Danke für das Angebot. Die Bauherrschaft wird rechtzeitig das Gespräch aufnehmen.
Vorschlag: Gegenüberstellung SNV alt/neu bzw. Pläne vermassst	Nachvollziehbarkeit der Unterschiede für Stimmbürger; Genaue Lage des zusätzlichen 8 m-Steifens ist unklar.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Vergrösserung und teilweise Verkleinerung des Bereiches für Bauten und Anlagen wird in einem Plan im Planungsbericht vermassst und deutlicher dargestellt.

Mitwirkung Nr. IV		
Eingaben / Anträge	Begründungen Mitwirkende	Erwägungen / Antworten
<p>1. Qualität § 14 Abs. 4 SNV ist wie folgt zu ändern: Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Anforderungen sowie dem Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes entspricht, <u>holt</u> der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft ein Fachgutachten <u>ein</u>.</p>	<p>Aus Unterlage ist nicht ersichtlich, wie die Qualität des Richtprojekts sichergestellt wurde (kein Konkurrenzverfahren; Auftraggeber für Richtprojekt nicht erwähnt; im Planungsbericht nur kurze Würdigung des Richtprojektes. Um zumindest die nun vorliegende Qualität des Richtprojekts sicherzustellen, ist dieses unabhängig prüfen zu lassen.</p>	<p>Im Rahmen des Gestaltungsplanes muss gestützt auf § 8 BauV ohnehin ein fachliches Gutachten erstellt werden, welche die nötigen Qualitäten ausweist. Im Hinblick auf die Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren macht es aber Sinn, den Antrag zu berücksichtigen. ➤ Anpassung § 15 Abs. 4 SNV</p>
<p>2. Einpassung § 6 Abs. 1 SNV ist wie folgt zu ändern: Die Baubereiche für Sammelgaragen / erdüberdeckte Nutzungen sind zu überdecken und dürfen bis maximal <u>2 m</u> über das gewachsene Terrain hinaus ragen</p>	<p>Gemäss § 9a Abs. 2 BNO müssen sich alle Bauten und Anlagen sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen. Aus dem Schnitt (Richtprojekt) ist nicht ersichtlich, wieso so eine ‚massive‘ Terrainveränderung notwendig ist.</p>	<p>Die unterirdisch angelegte Einstellhalle entlastet den Aussenraum von der offenen Parkierung. Diese und andere erdüberdeckte Nutzungen ragen gegenüber dem gewachsenen Terrain max. 2 m hinaus. Das Begehren kann somit berücksichtigt werden. ➤ Anpassung § 6 Abs. 1 SNV</p>
<p>3. Umgebung Qualitätsstufe Hecken und Anzahl Hochstammbäume verbindlich festlegen: § 11 Abs. 1 SNV ist wie folgt zu ändern: ‚Zur Sicherung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sind folgende im Situationsplan 1:500 bezeichneten Bereiche als naturnahe Grünflächen zu planen und nach ihrer Erstellung fachgerecht zu pflegen. > Hochstammbäume (mind. ... Bäume) > Hecken, welche die Qualitätsstufe II erfüllen</p>	<p>Die vorgeschlagenen Hecken sind zu schmal. > (Mindestens 2 m breit plus Krautsaum von beidseitig 3 bis 6 m, einseitiger Krautsaum an Strasse; Wegleitung, Agridea 2014)</p> <p>Verbindliche Aussagen über die Qualität der Hecken fehlen.</p> <p>Anzahl der Hochstammbäume wird nicht festgeschrieben. > Forderung nach Ersatzpflanzung / Erstpflanzung in ausreichender Zahl dürften schwer durchzusetzen sein.</p>	<p>Insgesamt verlangt der Gestaltungsplan eine qualitätsvolle und naturräumlich hochwertige Aussenraumgestaltung, wodurch der ökologische Ausgleich weit über den gesetzlichen Anforderungen liegt. § 11 Abs. 1 SNV kann deshalb im Grundsatz belassen werden.</p> <p>➤ Der Antrag kann insofern <u>berücksichtigt</u> werden, als mindestens 12 Hochstammbäume in § 11 Abs. 1 SNV verlangt werden, und so eine erhebliche Aufwertungsmassnahme am Siedlungsrand getroffen wird.</p> <p>➤ Der Hinweis auf die Qualitätsstufe der Hecken wird lediglich im Planungsbericht aufgenommen, da insbesondere für die geplante Hecke an der nordöstlichen Parzellengrenze zu wenig Platz vorhanden ist und eine Hecke hier primär zur optischen Eingliederung der Bauten dient.</p>



Zufahrt Reservoirweg
mehrerlich für Besucher und Anlieferungen

Projekt: 5 PP (ebenerdig auf dem Areal verteilt)
+ 6 Abstellplätze für LKW und 3 Abstellplätze für Anhänger

Zufahrt über "alte Zufahrtsstrasse"
mehrerlich für Mitarbeiter und Vorfahrt

Projekt: 20 PP (in Tiefgarage)

Zusammenstellung der Parkplatz- und Fahrtenberechnung
für den Durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV)
und den Abendspitzenstundenverkehr (ASP)

Fahrzeug	PP	DTV	ASP
Personenwagen	25	95	(19)
Lieferwagen (LW bis 7 m)	3	4	(0)
Lastwagen (LKW ≥ 10 m)	3	2	(0)

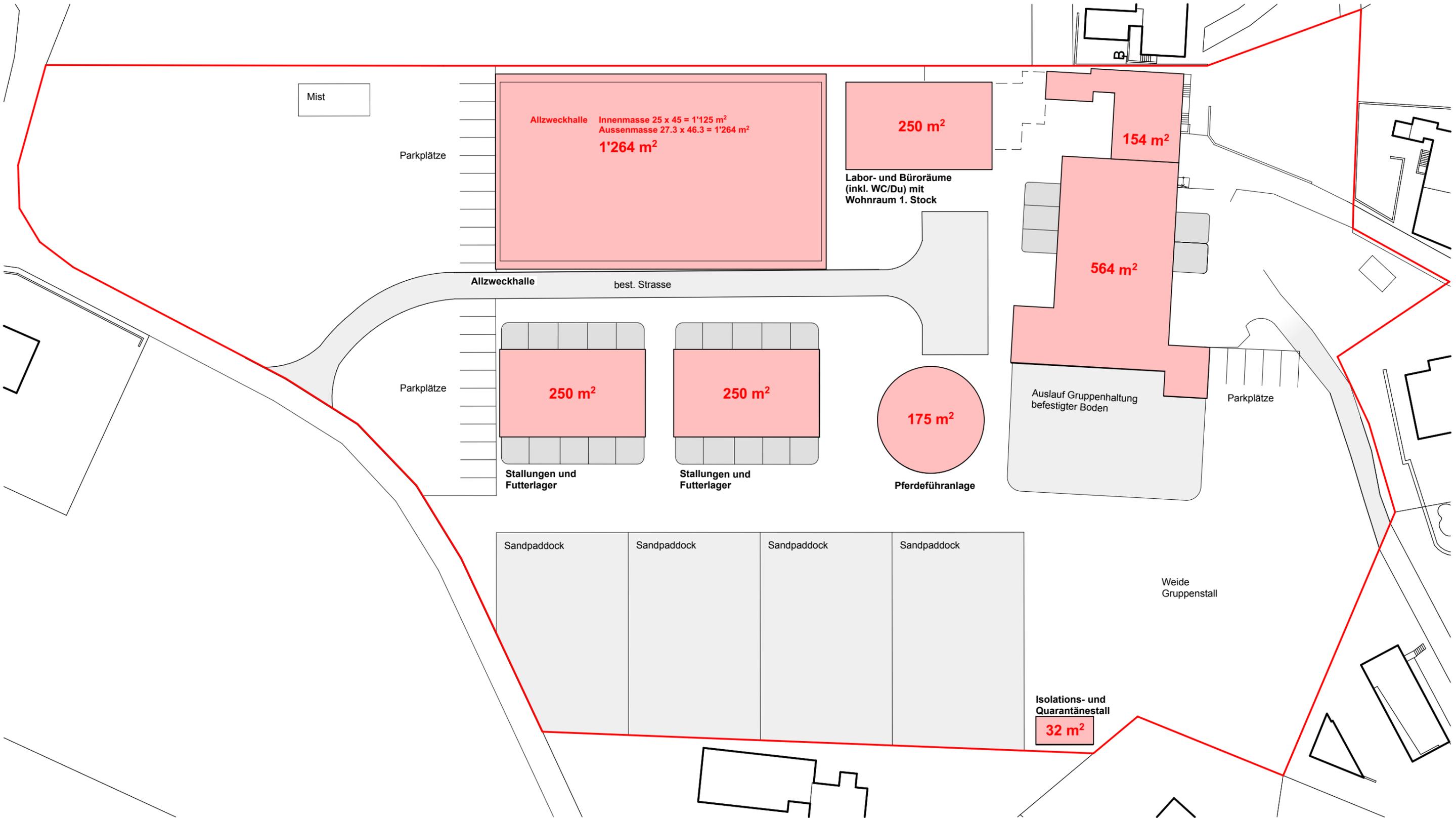
FREIENWIL
BÜCKLIHOF
Erschliessung und Parkierung
Projektinduzierter Verkehr (DTV und ASP)

Mst: 1 : 2'000
Datum: 11.01.2016

20 m 100 m



IBV HÜSLER AG
Ingenieurbüro für Verkehrsplanung
Olgastrasse 4, CH-8001 Zürich
Tel. +41 (0)44 252 13 23 Fax +41 (0)44 252 13 20
ibv@ibv-zuerich.ch www.ibv-zuerich.ch



Gebäudegrundflächen Stand Bewilligung 2013
Totalfläche = 2'939m²

stoosarchitekten

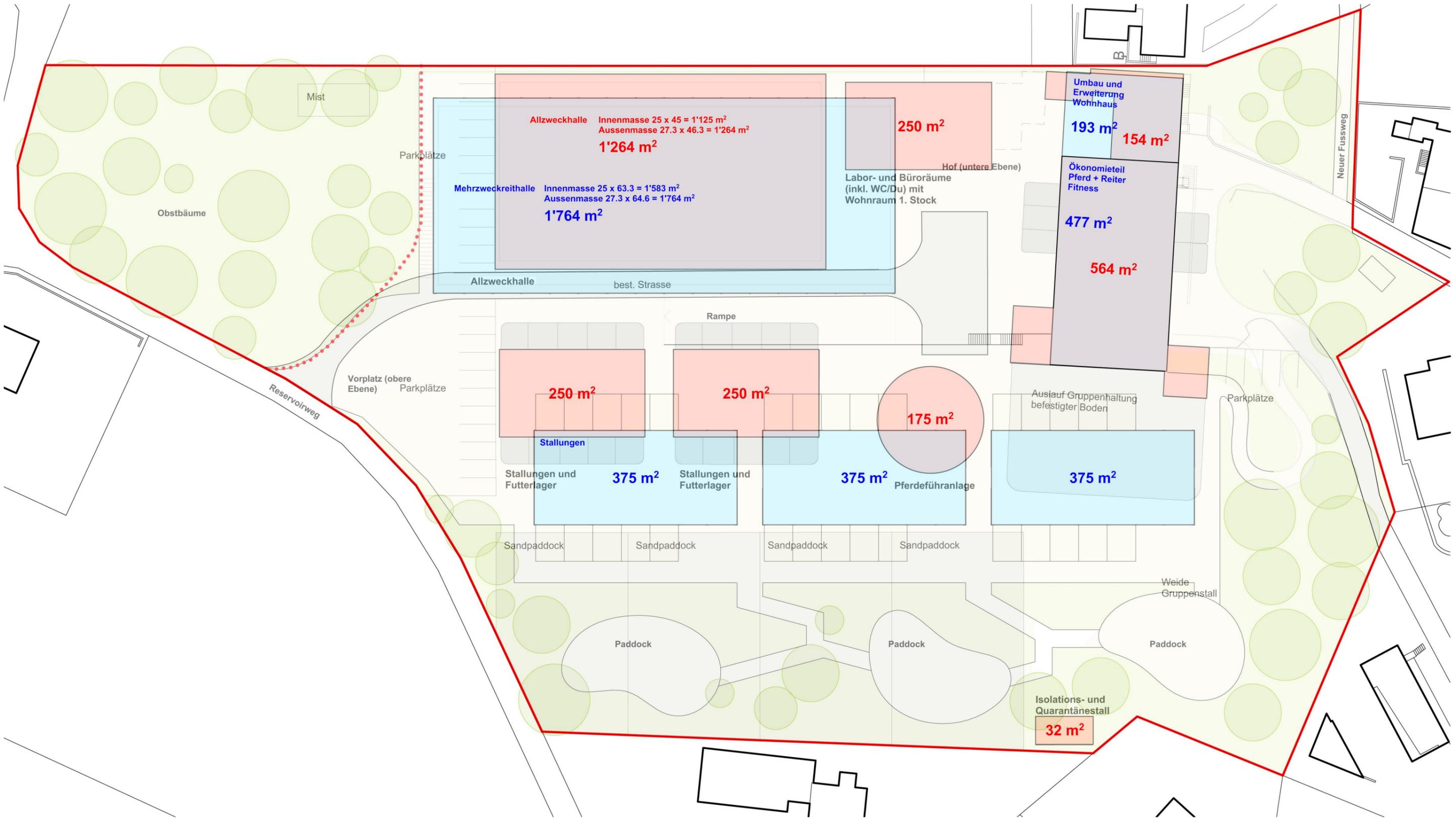
Plan	646_2_004_Grundflächen 2011	Mst. / Format	1:500 / A3
Status	Vorprojekt	Plannummer	646_2_004
Bauobjekt	Pferdezentrum Bücklihof, Freienwil	Dat. / Gez.	19.08.15 / tw
Auftraggeber	Dominik Burger / Cyrill J. Burger	Rev. / Gez.	
Architekt	Stoos Architekten AG	Rev. / Gez.	
	Baslerstrasse 40, 5200 Brugg T +41 56 442 19 64 F +41 56 442 21 64 info@stoosarchitekten.ch www.stoosarchitekten.ch	Datei	609_2_gfs_10



Gebäudegrundflächen Entwurf 2015
Totalfläche = 3'559m²

stoosarchitekten

Plan	646_2_005_Grundflächen 2015	Mst. / Format	1:500 / A3
Status	Vorprojekt	Plannummer	646_2_005
Bauobjekt	Pferdezentrum Bücklihof, Freienwil	Dat. / Gez.	19.08.15 / tw
Auftraggeber	Dominik Burger / Cyrill J. Burger	Rev. / Gez.	
Architekt	Stoos Architekten AG	Rev. / Gez.	
	Baslerstrasse 40, 5200 Brugg T +41 56 442 19 64 F +41 56 442 21 64 info@stoosarchitekten.ch www.stoosarchitekten.ch	Datei	609_2_gfs_10



Gebäudegrundflächen 2013 / 2015
Totalfläche = 2'939m² (2013) / 3'559m² (2015)

stoosarchitekten

Plan	646_2_006_Grundflächen 2011+2015	Mst. / Format	1:500 / A3
Status	Vorprojekt	Plannummer	646_2_006
Bauobjekt	Pferdezentrum Bücklihof, Freienwil	Dat. / Gez.	19.08.15 / tw
Auftraggeber	Dominik Burger / Cyrill J. Burger	Rev. / Gez.	
Architekt	Stoos Architekten AG	Rev. / Gez.	
	Baslerstrasse 40, 5200 Brugg	Datei	609_2_gfs_10
	T +41 56 442 19 64		
	F +41 56 442 21 64		
	info@stoosarchitekten.ch		
	www.stoosarchitekten.ch		