

1	2	3	4	5
E 12. Mai 2016				
Erl.				

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

9. Mai 2016

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVURO.15.16-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Bücklihof"

1. Einleitung

1.1 Eingereichte Unterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan "Bücklihof" vom 30. März 2016
- Sondernutzungsvorschriften vom 30. März 2016

1.1.2 Weitere Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. März 2016
- Konzept Bücklihof vom 28. Oktober 2014
- Richtprojekt vom 7. Januar 2016
- Verkehrsgutachten vom 29. Oktober 2014
- Mitwirkungsbericht vom 11. Januar 2016
- Fachgutachten vom 26. Februar 2016

1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen

Als Basis für den Gestaltungsplan wurde durch die Stoos Architekten AG ein Richtprojekt für ein Pferdezentrum erarbeitet. Dieses basiert auf einem detaillierten Rahmenprogramm, in welchem die benötigten Räume und Flächen sowie die spezifischen Anforderungen zusammengestellt sind. Der Gestaltungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage, um die in § 9a Bau- und Nutzungsordnung (BNO) geforderten Rahmenbedingungen bindend festzulegen.

1.3 Ablauf der Vorprüfung

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 29. Januar 2015 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den Genehmigungsanforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

2. Beurteilung der Grundlagen und der Verfahren

2.1 Beurteilung der Grundlagen

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

2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG durchgeführt und einen Mitwirkungsbericht erstellt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Beurteilung der Planungsergebnisse

Gestaltungspläne bezwecken, ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sicherzustellen (§ 21 Abs. 1 BauG). Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt sowie die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (§ 21 Abs. 2 BauG). Die Abweichungen und das erreichte bessere Ergebnis sind in einer qualifizierten Stellungnahme zu erläutern. Diese liegt vor und ist mit dem Entwurf der Planvorlage öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 Bauverordnung, BauV).

3.1 Abweichungen von der Grundnutzungsordnung / Verfahrenskoordination

Der Gestaltungsplan bedingt eine Anpassung der 2013 vom Regierungsrat genehmigten Zonenplanung "Spezialzone Bücklihof". Die beiden Verfahren sind zu koordinieren (gleichzeitige öffentliche Auflage).

Die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgt unter der Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsplanung, Teiländerung "Bücklihof" (BVURO.15.17).

3.1 Ortsbauliche Einpassung

Im Gestaltungsplanverfahren muss der Nachweis erbracht werden, dass ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird (vgl. § 21 Abs. 2 BauG) und sich alle Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 2 BNO sehr gut in die landschaftliche und ortsbauliche Situation am Siedlungsrand einfügen.

Das Richtprojekt setzt sich intensiv mit dem geforderten Raumprogramm, dem Ortsbild, der Topografie und der Setzung der gestuften Gebäude auseinander. Insbesondere der Umgang mit den vorhandenen Terrainverhältnissen beziehungsweise die möglichst sorgfältige Einbettung der Neubauten in den Hang vermögen zu überzeugen. Die Anordnung und Massstäblichkeit der Gebäude nehmen Bezug auf den bestehenden Bücklihof. Auch die schlichte und zurückhaltende Architektur überzeugt. Die in § 5 Abs. 1 Sondernutzungsvorschriften (SNV) festgelegten Masse für die einzelnen Baufelder orientieren sich am Richtprojekt und sind sachgerecht. Gesamthaft werden damit die Anforderungen von § 21 BauG und § 9a Abs. 2 BNO erfüllt.

Das Fachgutachten von Marti Partner vom 26. Februar 2016 nimmt eine detaillierte Beurteilung der Qualitätssicherung durch den Gestaltungsplan vor. Es deckt sich im Wesentlichen mit der kantonalen Beurteilung.

3.2 Auslauf / Lufthygienerechtliche Mindestabstände

Es liegen detailliertere Projektunterlagen vor. Die Paddocks sollen gemäss den vorliegenden Unterlagen als temporäre Auslaufflächen dienen.

Gemäss Tierschutzverordnung (TschV) werden für den Pferdeauslauf innerhalb Baugebiet 24 m² für permanent vom Stall aus zugängliche Mindestfläche verlangt. Dies wird vorliegend erfüllt.

Zu beachten sind die gesetzlichen Mindestabstandforderungen hinsichtlich der Lufthygiene. Gemäss Richtprojekt geht der Bauherr von einem Mindestabstand von ca. 21 m gegenüber der Wohnzongrenze und 11 m gegenüber von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone aus. Nach unserer Beurteilung sind 21 m von der Aussenkante der permanent zugänglichen Ausläufe zur Wohnzongrenze einzuhalten. Bei den Stallungen gilt der gleiche Abstand, jedoch von der nächstgelegenen Austrittsöffnung der Abluft aus gemessen. Der Mindestabstand gegenüber der Landwirtschaftszonegrenze beträgt 11 m. Diese Abstände können eingehalten werden.

Die Abstände gegenüber der Landwirtschaftszone wurden jedoch nicht korrekt in den Plänen eingetragen. Entgegen den Äusserungen im Planungsbericht (Seiten 11 und 12) ist der Mindestabstand gegenüber der Zongrenze, das heisst auch gegenüber der Landwirtschaftszonegrenze, einzuhalten. Nur innerhalb derselben Zone dürfen die Abstände bis zur nächstgelegenen Fassade von Wohnräumen gemessen werden. Bitte noch korrigieren.

Hinweis:

Wir machen darauf aufmerksam, dass die massgebenden Grundlagen für die Beurteilung der Mindestabstände zurzeit überarbeitet werden. Die neuen Beurteilungsgrundlagen werden frühestens Anfang 2017 zur Anwendung kommen. Eine Verschärfung der Vorgaben ist nicht ausgeschlossen.

Zur Absicherung der Mindestabstandsbeurteilung soll möglichst im 2015 ein Vorentscheid im Baugewilligungsverfahren erwirkt werden.

3.3 Erschliessung und Mobilität

Der Gestaltungsplan liegt abseits bestehender oder geplanter kantonaler Verkehrsinfrastrukturen. Dementsprechend sind keine unmittelbaren kantonalen Interessen geltend zu machen.

Der Planung liegt eine verkehrstechnische Analyse bei. Diese zeigt, dass der diesbezügliche Handlungsbedarf erkannt wurde. Eine sachliche Auseinandersetzung setzt Detailkenntnisse des Betriebs und der örtlichen Rahmenbedingungen voraus. Es ist Sache der Gemeinde, sich damit auseinanderzusetzen.

Gestützt auf die kantonale Mobilitätsstrategie ist ein ganzheitlicher Ansatz angezeigt. Selbst wenn hier die relativ periphere Lage keine intensive Verwendung des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs erwarten lässt, gehört das Beleuchten dieser Themenfelder heute zum Standard verkehrlicher Betrachtungen. Werden zum Beispiel Anfang und Ende von Kursen und Tagungen auf den Fahrplan des öffentlichen Verkehrs abgestimmt und/oder ein Abholservice angeboten, ist dies der nachhaltigen, autoreduzierten Mobilität zuträglich. Das Gutachten nimmt dieses Anliegen auf und berechnet die notwendige Anzahl der Parkplätze unter Berücksichtigung von Doppelnutzungen (Kursteilnehmer). Wir gehen davon aus, dass im Baubewilligungsverfahren diese Vorgaben berücksichtigt und entsprechend gesichert werden.

Im Gestaltungsplan sowie in § 7 SNV werden die Erschliessung und die Parkierung geregelt. Die Erschliessung erfolgt im Grundsatz über die Bergstrasse. Der Reservoirweg darf nur für Materialanlieferungen, Pferdetransporter und Besucherparkplätze genutzt werden. Die fünf Besucherparkplätze in P2 werden in § 7 Abs. 4 SNV als temporär genutzte Parkfelder bezeichnet. Dieser Begriff ist verwirrend. Sind die Parkfelder nur für grössere Anlässe? Könnten die fünf Besucherparkplätze im P2 nicht immer genutzt werden? Die Aussagen im Bericht (Seite 10) weisen eher darauf hin, dass sie

immer genutzt werden können. Zumindest der Planungsbericht hat dies zu präzisieren. Gegebenenfalls ist das "temporär" zu streichen.

Zu begrüssen ist der geplante öffentliche und durchgehende Fussweg, welcher von der Bergstrasse zum Reservoirweg führt. Einerseits leistet er einen wertvollen Beitrag an ein dichtes Fusswegnetz und andererseits schafft er Begegnungsmöglichkeiten für Mensch und Pferd und erlaubt so spannende Einblicke in die Arbeiten des Pferdezentrums.

In § 7 Abs. 5 SNV wird festgehalten, dass die öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von 1 m rechtlich sicherzustellen sei. Da die rechtliche Sicherung nicht mit Strassenlinien im Gestaltungsplanverfahren erfolgt, müssen die Fusswegverbindungen mit Dienstbarkeiten gesichert werden. Bitte in § 7 Abs. 5 SNV präzisieren.

3.4 Ökologischer Ausgleich und Energiekonzept

Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich gestützt auf § 11 SNV sind sachgerecht und werden begrüsst. Ebenfalls begrüsst wird § 13 SNV bezüglich Umgang mit der Energie (Energiekonzept).

3.5 Formelles

Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Einzelbaum gemäss § 20 BNO (im Bauzonenplan) nicht (mehr) vorhanden ist.

3.6 Sondernutzungsvorschriften

- | | |
|-------------|---|
| § 7 Abs. 4 | Wir empfehlen, den Begriff "temporär" im Planungsbericht zu erläutern (vgl. Ziffer 3.3). |
| § 10 | Wir empfehlen, den Begriff "temporär" im Planungsbericht zu erläutern. Dies könnte in einem Beschwerdeverfahren von Bedeutung sein (Rechtssicherheit). |
| § 14 Abs. 2 | Die Formulierung im zweiten Satz ist zumindest ungewöhnlich (ist dies umweltrechtlich zulässig oder nicht). Möglich wäre eine Formulierung wie folgt: " <i>Die Entsorgung ist darauf auszurichten, dass die Wiederverwertung des Mistes für die Energiegewinnung genutzt werden kann.</i> " |

4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 BauG). Die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgt unter der Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit der Vorlage BVURO.15.17 (Teiländerung "Bücklihof").

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch einzelne wichtige Hinweise im Sinne der Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Vorlage kann nach der Anpassung öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner