

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

28. März 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.109 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung BNO § 9a – Bücklihof

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 6. März 2019 vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Teiländerung § 9a vom 3. Dezember 2018

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. Dezember 2018

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund der langen Bearbeitungszeit und als Folge der zu erwartenden Beschwerdeverfahrenszeit sieht sich die Gemeinde mit der Problematik konfrontiert, dass der Ablaufzeitpunkt für die bedingte Einzonung Bücklihof dahinfällt und gestützt auf die aktuelle BNO ab 9. September 2020 für das Gebiet automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten.

Mit der vorliegenden Teilrevision strebt die Gemeinde eine Fristverlängerung an, um mit dem Gestaltungsplan und dem anschliessenden Bauvorhaben eine gute Lösung sicherzustellen.

1.3 Vollständigkeit

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

1.4 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung der Entscheide in einem Mitwirkungsbericht zusammenzufassen und öffentlich zugänglich zu machen.

2. Vorprüfungsergebnis

2.1 Ausgangslage

Die aktuelle Zonierung für den Bücklihof wurde am 25. September 2013 genehmigt. Für das Areal wurde eine bedingte Einzonung gutgeheissen. Wesentliche Teile der als zonenkonform geltenden Nutzungen innerhalb der Spezialzone Bücklihof müssen bis am 25. September 2020 realisiert sein.

2.2 Chronologie des Verfahrens

Im Planungsbericht wird die Chronologie des "Umsetzungsverfahrens" detailliert geschildert. Im Zeitraum zwischen Oktober 2014 bis Oktober 2016 wurde das Richtprojekt und darauf abgestimmt ein Gestaltungsplanentwurf erarbeitet. Zudem wurde in diesem Verfahren festgestellt, dass eine neuerliche Anpassung des Bauzonenplans mit einer leichten Vergrösserung des Teilbereichs "Bauten und Anlagen gemäss § 9a Abs. 1a BNO angestrebt werden sollte. Aufgrund des Widerstands aus der Bevölkerung dagegen wurde dieses Projekt fallen gelassen.

Darauf musste das Richtprojekt und der Gestaltungsplan überarbeitet werden (basierend auf die Zonenplanvorgaben 2013). Der Gestaltungsplanentwurf durchlief vom Juni 2017 bis heute die öffentlich-rechtlichen Verfahren (Vorprüfung/Mitwirkung), bis er am 24. September 2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Sowohl im Mitwirkungsverfahren wie auch im Auflageverfahren gingen diverse Eingaben/Einwendungen ein, die entsprechend bearbeitet werden mussten. Der aufwändige Planungsprozess benötigte einen unerwartet grossen Zeitraum. Aktuell musste das Genehmigungsverfahren zum Gestaltungsplan aufgrund von Einwendungen sistiert werden. Es ist aufgrund der Verfahren absehbar, dass der in § 9a für die bedingte Einzonung festgesetzte Zeitraum bis 25. September 2020 kaum ausreicht, um die Verfahren sachgerecht abschliessen zu können und bis zu diesem Zeitpunkt ein "wesentlicher Teil" der zonenkonformen Nutzungen zu erstellen.

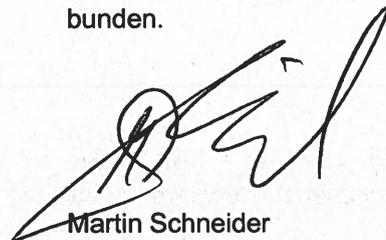
2.3 Raumplanerische Beurteilung

Die dargelegten Gründe für die beantragte Verlängerung des Zeitraums (Endzeitpunkt) der bedingten Einzonung bis 25. September 2025 sind nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht bestehen auch keine weiteren sachlichen Gründe, die Verschiebung des Endzeitpunkts der bedingten Einzonung in Frage zu stellen; die bedingte Einzonung soll sicherstellen, dass die beantragte Nutzung "innert nützlicher Frist" umgesetzt wird und die Einzonung zudem auch nur die vorgesehene Nutzung zulässt. Diese Grundsätze werden durch die Fristverlängerung nicht in Frage gestellt.

3. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Martin Schneider
Sektionsleiter



Reto Candinas
Kreisplaner