



Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung § 9a BNO – Fristverlängerung der bedingten Spezialzone Bücklihof

gem. Art. 47 RPV

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung 15. März 2019 bis 15. April 2019

BVURO.19.109

29. Mai 2019

21/106

T. Schlumpf

Inhalt	Seite
1 Liste der Eingabe	3
2 Mitwirkungen und Anregungen	4
3 Gemeinderätliche Stellungnahme zu den Eingaben	14
4 Weiteres Vorgehen	20
5 Genehmigung Mitwirkungsbericht	20

Beilage

Mitwirkungen

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], vom 06.04.2019;
- [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 08.04.2019;
- [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil und [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 03.04.2019, vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 11.04.2019, vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];
- [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 12.04.2019.

I Liste der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren für die Teiländerung Allgemeine Nutzungsplanung § 9a BNO – Fristverlängerung der bedingten Spezialzone Bücklihof, hat in der Zeit vom 15. März bis 15. April 2019 stattgefunden. Während dieser Frist sind folgende Eingaben und Anregungen von folgenden Absendern eingegangen:

Nr. Absender

- 1 [REDACTED],
bestehend aus [REDACTED],
[REDACTED],
Ansprechperson [REDACTED], vom 06.04.2019;
- 2 [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 08.04.2019;
- 3 [REDACTED], 5423 Freienwil und
[REDACTED], 5423 Freienwil, vom 03.04.2019,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED];
- 4 [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 11.04.2019,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED];
- 5 [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 12.04.2019.

2 Mitwirkungen und Anregungen

Nachfolgend werden die Mitwirkungen aufgeführt. Für den genauen Wortlaut der Eingabe verweisen wir auf das Mitwirkungsschreiben.

Nr. 1 [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Die [REDACTED], bestehend aus [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED] stellt den Antrag, die beantragte Fristverlängerung der IG Bücklihof nicht zu genehmigen.

Als Begründung werden 15 Punkte aufgeführt:

1. *Bezüglich «Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans» sowie «Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung» inkl. Gestaltungsplan «Bücklihof» mit Sondervorschriften» stellen wir fest: Keine Rechtskraft aller erwähnten Punkte.*
2. *Wir halten an unseren Einwendungen vom 23.07.2016 und 16.07.2018 fest (Studer Anwälte und Notare AG, Laufenburg).*
3. *Es darf nicht sein, dass bereits wieder Fristverlängerungen beantragt werden umso mehr der Gemeinderat der IG Bücklihof auf mehrmaliges Ersuchen hin Fristverlängerungen zugewilligt hat (Brief vom 16.11.2016, Gemeinderat Freienwil) da muss «etwas» aus dem Ruder gelaufen sein.*
4. *«Ein extravaganter Pavillon, eine Plattform von internationaler Bedeutung und ein imagewirksames Kompetenzzentrum» das kann nur im «Eigeninteresse Bücklihof» und nicht im öffentlichen Interesse sein.*
5. *Betreffend Reithalle: Grundfläche 25 m auf 45 m, Gebäudehöhe 7 m, Firsthöhe 10 m. Das sind zwingend verbindliche Maximalabmessungen bzw. Volumen welche in keinem Falle von keiner Behörde geändert werden können. Der Gestaltungsplan ist entsprechend zu ergänzen, der Gemeinderat legt die zwingend einzuhaltenden Maximalabmessungen fest. Zwingend werden keine Stützmauern bewilligt.*
6. *Betreffend Stützmauern: Auch hier können Stützmauern bis 1,5 m Höhe bewilligt werden. Was wird damit bezweckt? Reithalle, Gebäudehöhe 7 m, Höhe Stützmauer 1,5 m das sind dann wieder die altbekannten 8,5 m und grössere Höhen könnten noch vom Gemeinderat bewilligt werden. Fazit: zwingend werden keine Stützmauern bewilligt.*
7. *Betr. Erschliessung / Reservoirweg: Für Anlieferungen und temporär genutzte Parkplätze, für Zu- und Wegfahrten von Motorfahrzeugen aller Art zum «Bücklihof» wird zwingend keine Bewilligung über den Reservoirweg erteilt.*
8. *Das nach wie vor gigantische Projekt «Bücklihof» befindet sich in unmittelbarer Nähe der Ortsbildschutzzone und der Wohnzone und beeinträchtigt das Ortsbild massiv.*
9. *Die Voraussetzungen für eine Plananpassung sind nicht erfüllt. Die Fristverlängerung ist wie eine Neuplanung-Neueinzonung zu behandeln.*
10. *Vorrang hat der Grundsatz der Planungsbeständigkeit. Noch haben wir Vertrauen in einen geordneten und sicheren Ablauf. Aber es wird wie wild drauflos geplant und geändert. Unser Vertrauen weicht diesbezüglich, gelinde gesagt, einer zunehmenden Ernüchterung.*

11. Auch besteht ein Widerspruch im Betriebskonzept (Planung 2014) die Wirtschaftlichkeit in ein «kleines Pferdezentrum» ist nicht gegeben; keine Standortgebundenheit.
12. Aufgrund der spärlichen Informationen können wir diese wesentlich geänderten Verhältnisse nicht nachvollziehen, umso mehr von einer geringfügigen Anpassung die Rede ist; das macht eine Fristverlängerung unnötig.
13. Warum ist der Planungsprozess aufwendig, wer ist für die Verzögerungen verantwortlich, wie gross sind die nicht unerheblichen Vorinvestitionen?
14. Es gibt eine Möglichkeit um den unerwartet (von wem?) grossen Zeitraum mittels Fristverlängerung noch weiter zu strapazieren: Rückzug: «Bücklihof» wird nicht realisiert.
15. Schlussbemerkungen: Am 05. August 2017 haben wir dem Gemeinderat Freienwil in dieser Angelegenheit einen eingeschriebenen Brief zugestellt. Bis heute hielt man es nicht für nötig den Eingang zu bestätigen geschweige denn eine Antwort zu geben. Am 12.11.2018 teilt uns der Gemeinderat Freienwil mit, dass wir nicht zu einer Einwendungsverhandlung eingeladen werden. Auf weitere Punkte werden wir uns gegebenenfalls im weiteren Verlauf «Bücklihof» bemerkbar machen: z.B. Grenzabstände überprüfen, Verwirkungsfrist analog Baubewilligung, Sicherstellung der Nachfolgeregelung «Bücklihof», das ist ein wesentlicher Faktor bei einem Neuprojekt im Landwirtschaftsraum (Spezialzone).

Nr. 2 [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil

[REDACTED] beantragt, auf die vom 15. März bis 15. April 2019 publizierte Änderung von BNO Art. 9a Abs. 6 sei zu verzichten und eventualiter sei die BNO-Teiländerung mit den notwendigen, neu zu erarbeitenden vollständigen Unterlagen nochmals zu publizieren.

Als Begründung werden 15 Punkte aufgeführt:

1. Bei der in der BNO festgehaltenen Frist handelt es sich um eine Verwirkungsfrist, welche nicht erstreckbar ist. Zweck der siebenjährigen Frist war und ist einerseits, dass das Bauvorhaben zügig und ohne Unterbruch vorangetrieben wird, und andererseits die Sicherstellung des unterliegenden Zwecks der Einzonung, nämlich ein überregional einzigartiges Zentrum zuzulassen, da hierfür zum damaligen Zeitpunkt angeblich ein Bedarf bestand. Heute sind zahlreiche Konkurrenzbetriebe etabliert, so dass von Einzigartigkeit keine Rede mehr sein kann. Offenbar verfügen die Konkurrenzprojekte über ein breiteres Angebot, weshalb die IG Bücklihof statt das ursprünglich als «einzigartiges Projekt mit internationaler Ausstrahlung» angepriesene Forschungszentrum voranzutreiben, ein durch Human-, insb. Sportmedizin ergänztes Projekt auf dem «stillen» Weg eines über die Rahmenbedingungen der BNO hinausgehenden Gestaltungsplans zu realisieren versuchte; notabene mit Unterstützung der kommunalen Behörden.
2. Am 25. September 2013 erwuchs die mit der obgenannten Vorlage anzupassen beabsichtigte Nutzungsordnung in Rechtskraft. Ein Gestaltungsplan hätte spätestens innerhalb von 1.5 Jahren Rechtskraft erlangen können, wenn die Bauherrschaft ihre Pläne für das einzigartige Kompetenzzentrum wie angekündigt und versprochen vorangetrieben hätte. Aus eben diesem Grund ist im Baugesetz des Kantons Aargau vorgesehen, dass einer Beschwerde gegen Sondernutzungsvorschriften ans Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung entzogen ist.
3. Die Bauherrschaft argumentiert, dass die abzusehenden Beschwerden gegen das Vorhaben für die beantragte Fristverlängerung den Ausschlag geben. (vgl. Beilage).
4. Die Gemeinde und die private Trägerschaft verkennen offenbar, dass solche Beschwerdeverfahren rechtsstaatlicher Teil jedes Planungsprozesses sind und deshalb bei der Festsetzung der Siebenjahresfrist berücksichtigt wurden. Sie verkennen weiter, dass Rechtsmittel für die Beschwerdeführer nicht nur zeit-, sondern auch kostenintensiv sind. Sie werden nur dann angestrengt, wenn die Wahrscheinlichkeit zu obliegen höher ist, als das Risiko zu unterliegen. Wenn die Gemeinde resp. die private Trägerschaft vom übergeordneten Recht abweicht, wie beispielsweise «fehlende Planung einer optisch wirksamen Bepflanzung» oder «Nichteinhaltung von Grenz- und Immissionsabständen, werden die Nachbarn zur Beschwerdeführung gezwungen, um ihre berechtigten Interessen zu wahren. Hielten sich die Planer ans Recht, wäre eine Beschwerde aussichtslos und die rechtlich korrekte Abwicklung würde kaum Zeit beanspruchen.
5. Die Schuld an der Verzögerung den Nachbarn zuzuweisen, ist missbräuchlich und verletzt den Grundsatz von Treu und Glauben. Vielmehr sind die Gründe für die Verzögerung bei der Planerschaft / Bauherrschaft zu suchen, denn es wurde zwecks Erhalt der Konkurrenzfähigkeit - zumindest war das damals die Aussage –
 - a) kurz nach der Einzonung eine Planung zur Vergrößerung des Perimeters Bücklihof initiiert(2016), die u.a. den Planbeständigkeitsgrundsatz krass missachtete;
 - b) 2017 eine Sondernutzungsplanung eingereicht, welche in krasser Weise Nachbarschaftsrechte und übergeordnetes Recht verletzt und damit eine Beschwerde provozierte.
6. Den Vertrauensschutz und die Verfahrensfairness strapazieren vorab die Behörden, denn diese befinden sich über das ganze Verfahren gesehen im Widerspruch. Bei der Auflage im Jahr 2016 wurde im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2016, gezeichnet durch Kreisplaner Reto Candinas anerkennend festgehalten, dass an der zeitlichen Befristung explizit festgehalten wird (Vorprüfungsbericht

vom 9.5.2016, S. 3 oben), nur um sich drei Jahre später im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 28. März 2019 für eine Fristverlängerung auszusprechen und sich öffentlich sogar dahingehend zu äussern, dass eine weitere Fristverlängerung möglich wäre (vgl. dazu Bericht Badener Tagblatt vom 2. April 2019.) Es stellt sich die Frage, wozu denn eine Befristung überhaupt notwendig ist und welchen Zweck die Befristung verfolgt - wenn sie fortwährend verlängert werden kann.

7. Das Baurecht sieht weitere gesetzliche Fristen vor, so beispielsweise im Bereich der Baubewilligung (Art. 65 Baugesetz-AG, ebenso enthalten in den Allgemeinen Bau- und technischen Vorschriften der Gemeinde Freienwil). Sie ist der vorliegenden Frist vergleichbar. Die Baubewilligungsfrist ist ebenfalls eine Verwirkungsfrist, welche verlangt, dass innerhalb der Frist mit dem Bau begonnen wird. Der Grund für die Verwirkungsfrist liegt darin, dass das öffentliche Baurecht im steten Wandel ist und im Laufe der Zeit Änderungen unterliegt. Aus der Sicht der Öffentlichkeit besteht daher ein Bedürfnis, nach einer bestimmten Zeit Klarheit darüber zu haben, ob das Vorhaben oder die geplante Nutzung verwirklicht wird oder nicht. Dabei geht es im Wesentlichen darum, zu erfahren, ob Infrastruktur und Umwelt bewilligungsgemäss beansprucht werden. Die Nachbarn haben Anspruch darauf, ab einer gewissen Zeitspanne endgültig zu wissen, was auf einem betroffenen Grundstück tatsächlich passiert. Läuft die Frist ungenutzt ab, dann muss ein neues Baugesuch gestellt werden, welches nach den aktuell geltenden gesetzlichen Grundlagen zu beurteilen ist, damit wird eine neue Frist gewährt. Dies gilt sogar für den Fall, dass während der Baubewilligungsfrist begonnen wird zu bauen, danach aber die Bauarbeiten für mehr als zwei Jahre unterbrochen werden. In Bezug auf die Fristverlängerung resp. der Gewährung einer neuen Frist einer Nutzungsplanung kann sich die Rechtslage nicht anders darstellen; das heisst nichts anderes, als dass die Rechtmässigkeit und Zulässigkeit der Einzonung als Ganzes — wie bei der Baubewilligung - auf Basis der aktuell geltenden rechtlichen 3 Grundlagen neu geprüft werden müsste, mit dem Resultat, dass, sollten die Voraussetzungen für eine Einzonung auch nach geltendem Recht bestehen, eine neue Verwirkungsfrist gesetzt wird. Die Fristverlängerung betrifft den ganzen Artikel und nicht nur den Teilsatz, welcher die Zeitdauer festlegt.
8. Im Ansatz lässt die Auflage erkennen, dass die Behörden von einer Planänderung ausgehen und deshalb die Kriterien Planungssicherheit und Planbeständigkeit prüfen. Die Prüfung und Begründung bleibt marginal, zeigt keine erhebliche Veränderung der Verhältnisse und prüft nicht, ob die Spezialbauzone unter den heute geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen genehmigungsfähig wäre. Durch die völlig unzureichende Ausarbeitung der Grundlagen wird eine Verletzung des rechtlichen Gehörs antizipiert.
9. Erforderlich für eine Nutzungsplanänderung wäre, dass eine erhebliche Veränderung der Umstände eingetreten ist.
10. Die Fristverlängerung wird begründet mit zu erwartenden Beschwerden im Rechtsetzungsverfahren des Gestaltungsplans und dem anschliessenden Baubewilligungsverfahren.
11. Kurzum soll die Tatsache, dass die Bevölkerung am Gestaltungsplanverfahren mitwirkt, die Nachbarn ihre eigenen Rechte nicht eingeschränkt wissen wollen, eine «erhebliche Veränderung der Verhältnisse» darstellen, welche eine Nutzungsplanänderung rechtfertigen soll. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Bevölkerung und den Nachbarn neue Rechte oder Beschwerdemöglichkeiten gewährt wurden, welche eine «erhebliche Veränderung der Verhältnisse» darstellt, welche eine Nutzungsplanänderung rechtfertigen würde.
12. Der Argumentation der Bauherrschaft zu folgen bedeutet nichts anderes als die Fristverlängerung in die Hände des Fristbelasteten zu legen. Er hat die Verzögerung selbst verursacht, indem er kaum war die Spezialzone Bücklihof rechtskräftig, deren massive Erweiterung anstrebte. Dies mit der Behauptung, das vermeintlich einzigartige, international ausstrahlende Projekt auf dem Bücklihof sei durch Konkurrenzprojekte überholt worden (was notabene zeigt, dass entweder die für die Einzonung von Kulturland vorgetragene Einzigartigkeit nie bestand oder aber andere Projektanten im Gegensatz zur IG Bücklihof in

der Lage sind, innert drei Jahren solche Forschungszentren zu erstellen. Erst als die IG sich mit dem Widerstand aus der Bevölkerung konfrontiert sah, entwarf sie einen Gestaltungsplan, der dem Nutzungsplan nur in eilen entspricht und damit Einsprachen und Beschwerden provozierte. Es wäre der IG fraglos möglich und zumutbar gewesen, ihr ursprüngliches Projekt konsequent und gemäss den der Bevölkerung gemachten Aussagen umzusetzen und so die Siebenjahresfrist einzuhalten. Der Verzicht auf dieses Vorgehen rechtfertigt keinesfalls, eine Fristverlängerung, die aber ohnehin daran scheitert, dass es sich um eine Verwirkungsfrist handelt, die nicht verlängert werden kann. Möglich ist alleine ein Entscheid darüber zu provozieren, ob die Einzonung, wie sie 2013 erfolgte, auch unter geltendem Recht und mit dem gewonnenen Wissen vom Souverän und der Genehmigungsinstanz gutgeheissen würde.

13. Gesetzt, die durch die Bauherren verursachte Verzögerung würde tatsächlich als «erhebliche Änderung der Verhältnisse» betrachtet, dann sind die Einzonungsvoraussetzungen unter den heute gültigen Voraussetzungen zu prüfen!

Voraussetzung für eine Einzonung ist, dass

- a) der Bedarf für zusätzliches Bauzonenland ausgewiesen ist,
- b) das für die Einzonung vorgesehene Gebiet geeignet ist und
- c) die der Schaffung einer solchen Spezialzone entgegenstehenden Interessen nicht überwiegen.

Der Planungsbericht muss somit den Bedarf für das Vorhaben nachweisen, eine umfassende Standortevaluation aufzeigen und die sich gegenüberstehenden Interessen nachvollziehbar abwägen. Diese umfassende Interessenabwägung hat sich an den materiellen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und an der bestehenden sowie angestrebten Raumordnung zu orientieren (Stichworte: Lage, Erschliessung, Beeinträchtigung der Siedlung sowie der Landschaft, Verkehrsaufkommen und -sicherheit, Beeinträchtigung der Fruchtfolgefleichen, Vorgaben des Richtplans etc.).

14. Entgegen den Ausführungen der Behörden im Planungsbericht verletzt eine Fristverlängerung ausserdem den Grundsatz der Rechtsbeständigkeit. Dabei sei auf die Ausführungen zu den Interessen in Randziffer 7 verwiesen. Beispielsweise durften die Käufer der Überbauung Eichstrasse darauf vertrauen, dass die Einzonung Bücklihof nur bis 25. September 2020 gültig ist und dass eine Realisierung innert dieser Frist ziemlich unwahrscheinlich ist, da noch kein Gestaltungsplan vorlag. Die Umsetzungsfrist zur Nutzungsordnung ist klar Gesetzesbestandteil und diese soll nun geändert werden. Damit ist die Rechtsbeständigkeit eben gerade nicht gegeben. Die erwähnten Vorinvestitionen der Planer werden nicht konkretisiert; die Aufwendungen vom 25. September 2013 bis November 2016, als tatsächlich am jetzigen Gestaltungsplan gearbeitet wurde, können nicht als Vorinvestition berücksichtigt werden.

15. Da der Planungsbericht keine Rechte Dritter verletzt sieht, erübrigt sich tatsächlich die Prüfung der Verhältnismässigkeit und diese Abwägung fällt wohl deshalb im Planungsbericht derart dürftig aus. Erforderlich wäre aber, dass die Verletzung der Rechte und Interessen Dritter, das Vertrauen in die Rechtsbeständigkeit gegen die privaten Interessen der Bauherrschaft an einer Fristverlängerung abgewogen würden.

Nr. 3 [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil und
[REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 03.04.2019,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED];

Rechtsanwalt [REDACTED] beantragt im Namen seiner Mandantschaft [REDACTED] und [REDACTED],
dass die Fristerstreckung vollumfänglich abzuweisen sei.

Es wird festzuhalten, dass sich meine Mandanten klar gegen die geplante Fristverlängerung ausspre-
chen, zumal die Bauherrschaft selber die ersten 4 Jahre der siebenjährigen Frist praktisch ungenutzt
verstreichen liess und die nun entstehende Zeitnot selbst zu verantworten hat. Wäre das Projekt
Bücklihof bereits von Beginn weg intensiv und zielstrebig geplant worden, wäre die Realisierung in-
nert 7 Jahren auch mit möglichen Einsprache- und Beschwerdeverfahren möglich gewesen.

Nr. 4 [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil, vom 11.04.2019,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

Rechtsanwalt [REDACTED] beantragt im Namen seiner Mandantschaft, dass die geplante BNO Revision nicht beschlossen werden darf.

Dieser Antrag wird folgendermassen begründet:

1. *Nach Artikel 21 RPG sind die Nutzungspläne für jedermann verbindlich. Wenn sich die Verhältnisse erheblich ändern, werden sie überprüft und nötigenfalls angepasst. Der Planungshorizont beträgt fünfzehn Jahre. Sollen vor Ablauf dieser Frist Nutzungspläne geändert werden, so bedarf es ganz gewichtiger Gründe. Verlangt wird eine wesentliche Änderung der Verhältnisse. Seit dem 25. September 2013 hat sich aber überhaupt nichts verändert.*
2. *Feststeht, dass am 25. September 2020 die bedingte Einzonung des Bücklihofgebietes dahinfallen wird. Der Gemeinderat will diese Frist bis zum 25. September 2025 verlängern. Nach seiner Auffassung soll die Fristverlängerung dazu dienen, "dass das Projekt durch die ordentlichen Verfahrensschritte und Rechtsinstanzen des Gestaltungsplans und des Baubewilligungsverfahrens ordentlich abgehandelt und nötigenfalls bereinigt werden kann und nicht bereits durch die parallel ablaufende Frist verunmöglicht wird"; so der Publikationstext.
Es ist offensichtlich, dass diese Fakten keine wesentliche Veränderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse im Sinne von Art. 21 RPG darstellen, weil sie bereits beim Beschluss der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2013 bekannt waren.*
3. *Eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse gemäss Art. 21 RPG kann sich nur auf solche Fakten beziehen, die zum Zeitpunkt der letzten Planfestsetzung noch nicht bekannt waren. Dass aber für die Bewilligung des Pferdekompentenzentrums ein Gestaltungsplan — und ein Baubewilligungsverfahren notwendig sein werden, war schon 2013 bekannt. Eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse gegenüber der früheren Planfestsetzung ist somit nicht erkennbar.*
4. *Die geplante Änderung der Nutzungsplanung nach fünfzehn Jahren nach der letzten Planfestsetzung ist ein eklatanter Verstoss gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit und darf von der kantonalen Genehmigungsbehörde in keinem Fall akzeptiert werden.*
5. *Daran ändert nichts, dass sich der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt vom 28. März 2019 mit keinem Wort zu dieser Problematik äussert. Das BVU unterlässt es pflichtwidrig, zur Frage der Planbeständigkeit Stellung zu nehmen und verletzt dadurch sowohl Bundesrecht als auch kantonales Recht, § 23 BauG. Auffällig ist im Übrigen, dass der Gemeinderat die Planung erst am 6. März 2019 in die kantonale Vorprüfung schickte, obwohl bereits am 15. März 2019 die öffentliche Mitwirkung begann. Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht lag zu Beginn der Mitwirkungsfrist gar nicht auf, was einen nicht akzeptierbaren Verfahrensfehler bedeutet.*
6. *Die Herren [REDACTED] und [REDACTED], die die Interessengemeinschaft "Bücklihof" bilden, lassen in einem Artikel der Aargauer Zeitung zu ihrem Pferdezentrum ausführen, die Verzögerungen im Planungsverfahren hätten sich wegen verschiedener Rechtsverfahren mit legitimierte Nachbarn ergeben. Dies trifft nicht zu. Die Eigentümer des fraglichen Grundstücks selber haben die Verzögerung zu verantworten, weil sie das dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. Juni 2013 zugrunde liegende Konzept nach der BND Revision 2013 änderten und BND-widrig planten (zusätzlich Sportmedizin). Als sie merkten, dass dies auf Opposition stossen würde, liessen sie den Teilbereich Sportmedizin fallen und*

planten, allerdings mit massiv vergrößerten Dimensionen, weiter. Die derzeit hängigen Beschwerden gegen den Gestaltungsplan sind die ersten Rechtsmittelverfahren in der "Bücklihof"-Geschichte, sodass die Aussage, die Nachbarn hätten die Verzögerungen verursacht, dezidiert falsch ist.

7. Die geplante BNO Revision ist krass rechtswidrig. Die Mitwirker werden sie vor den Aufsichtsinstanzen bekämpfen, weil das, was die [REDACTED] mit Billigung des Gemeinderates planen, nicht im Entferntesten im Interesse der Gemeinde liegt und rechtswidrig ist. Es wird auch daran erinnert, dass die Verlängerung der bedingten Einzonung bis ins Jahr 2025 faktisch eine Neueinzonung wäre. Eine solche sieht aber weder der kantonale Richtplan vor noch wäre sie raumplanungsrechtskonform. Einzonungen sind derzeit RPG-widrig, soweit nicht eine Gemeinde im gleichen Masse auszont. Dazu tritt, dass die Einzonung des "Bücklihofgebietes" nicht im öffentlichen Interesse liegt. Was die Gemeinde braucht, ist nicht ein "Pferdekompetenzzentrum", sondern Bauland für zusätzliche Bewohner der Gemeinde, die auch für ein verbessertes Steuersubstratsorgen.

Nr. 5 [REDACTED], [REDACTED], **5423 Freienwil**
[REDACTED] machen 5 Anträge mit entsprechenden Begründungen:

Antrag 1

Wir bitten Sie, den Gestaltungsplan «Bücklihof 2018» auf der Parzelle 119 nochmals zu überdenken und keiner Fristenverlängerung zuzustimmen. Die Gemeindeversammlung von Freienwil, vom 19. Juni 2013, hat einem komplett anderen Projekt zugestimmt.

Begründung

2013 war keine Rede davon, dass der bestehende Ökonomieteil abgebrochen werden sollte und massiv an Volumen gewinnen würde. Schon gar nicht, dass das Bauernhaus nicht mehr den Anforderungen entsprechen würde. «Der bestehende Wohnteil bleibt wie bisher erhalten», wurde protokolliert. Weiter wurde festgehalten, dass 15 Pferde untergebracht werden sollen, nun sollen es 24 und ein temporärer Gruppenstall von 8 Pferden werden. Zudem trägt der Parzellenbesitzer die Verantwortung, dass die umliegende Graslandschaft im Spätsommer 2018 mit Pestiziden bearbeitet wurde, dies erschüttert uns. Bis heute gleicht die Parzelle einer Wüste (siehe Fotos). Im Weiteren wurde eine prächtige Tanne neben dem Stall, welcher vielen Tieren Lebensraum bot, beseitigt. Was erwartet uns als nächstes, von jemanden, dem das Interesse an Biodiversität vollkommen abhandengekommen ist und rücksichtslos gegenüber der Natur handelt? Wollen wir derartige Mitbewohner in unserem ansonsten naturbelassenen Freienwil ein solches Projekt realisieren lassen?

Antrag 2

Für das Projekt der IG Bücklihof besteht kein öffentliches Interesse mehr. Schon gar nicht sind wir interessiert, dass Freienwil mit diesen Visionen und dieser Vorgehensweise (Grundstück mit Pestiziden behandeln, Tanne fällen) gemäss Aussagen der Bauherrschaft eine nationale und internationale Ausstrahlung erhält.

Begründung

Warum wohl lebt jemand in Freienwil? Weil er /sie naturverbunden ist und die Ruhe sucht, trotzdem in Stadtnähe wohnen und von den Vorzügen von Baden profitieren kann. Es gibt vielleicht einzelne Bürger, welche das Rampenlicht suchen, aber wir sind überzeugt, dass es nur ein kleiner Teil ist. Wir wollen nicht den Bekanntheitsgrad der Gemeinde steigern, ein solches Projekt passt nicht zum Dorfcharakter und bringt Unruhe ins Dorf, sei dies durch Verkehr, Emissionen und weitere negative Folgen. Zudem möchten wir hier festhalten, dass hinten den offiziellen vier Einsprachen viele Dorfbewohner die Meinung teilen, dass der Standort für ein Pferdekompetenzzentrum in vieler Hinsicht unpassend ist. Der Bücklihof mitten im Wohngebiet eignet sich nicht für dieses grosse Vorhaben von überregionaler, nationaler und - von der IG postuliert — internationaler Bedeutung.

Antrag 3

Von Anfang an wurde kein verlässliches Betriebskonzept vorgelegt und dieses ist gemäss Bauherrschaft noch immer nicht verbindlich bekannt.

Begründung

Trotz der Infoveranstaltung und diversen Änderungen konnten die Opposition und viele Freienwiler bis heute nicht vom Projekt überzeugt werden. Der Standort mitten in der Wohnzone eignet sich nicht für dieses mondäne Konzept. Leider fand es der Projektverantwortliche [REDACTED] nicht nötig, immer persönlich an den Infoveranstaltungen Rede und Antwort zu stehen, weil offenbar kein Ziel konkretisiert dargelegt werden konnte oder anderweitig «wichtige» Projekte Vorzug hatten. Betriebliche Belange wurden nicht klar kommuniziert, beispielsweise: Lärm, Geruch, Verkehr, visueller Impact (Mensch, Tiere, Maschinen, Fahrzeuge), Trägerschaft, Nachhaltigkeit.

Antrag 4

Die Abstimmung vom 19. Juni 2013 ist zu wiederholen, weil es sich nicht mehr um das ursprüngliche Konzept handelt, welchem mit 116 Stimmen zugestimmt wurde.

Begründung

Wir sind uns bewusst, dass an der Einwohnergemeindeversammlung eine demokratische Abstimmung durchgeführt wird, aber in diesem Fall kein repräsentativer Beschluss gefasst wurde. Es handelt sich um ein komplett neues Projekt, welches nicht mehr mehrheitsfähig sein würde.

Antrag 5

Weil die Bevölkerung in Freienwil in den vergangenen Jahren durch die rege Bautätigkeit zugenommen hat, muss das Verkehrsgutachten aktualisiert werden. Dabei ist insbesondere die Verkehrszunahme auf der Dorf- und unteren Bergstrasse neu zu beurteilen.

Begründung

Es wird völlig ausgeblendet, dass das Verkehrsaufkommen in Freienwil seit 2013 infolge Einwohnerzunahme massiv zugenommen hat. Insbesondere wird die Dorfstrasse und untere Bergstrasse zusätzlich mit der neuen Überbauung Eich von Mehrverkehr belastet werden. Für viele wird dies in absehbarer Zeit spürbar. Zudem führt der untere Teil der Bergstrasse durch Landwirtschaftszone und kann nicht erweitert werden. Bereits jetzt ist ein Kreuzen von zwei PW's unmöglich. Das Verkehrsgutachten von IBV Hüsler AG basiert auf irreführender Darlegung des Ist-Zustands. Es wird der Grundbegegnungsfall Velo/PW bei stark reduzierter Geschwindigkeit angenommen, was jedoch nicht der Realität entspricht. Eher möchten sich zwei Autos kreuzen, was aber nicht möglich ist, ohne auf die anliegende Wiese zu fahren. Die Reithalle soll zudem den örtlichen Pferdehaltern zur Verfügung stehen. Auch dieser Verkehr ist im Gutachten nicht erwähnt. Die Reithalle soll übrigens auch für Events zur Verfügung gestellt werden. Es ist nicht anzunehmen, dass die Besucher alle den ÖV benützen werden.

3 Gemeinderätliche Stellungnahme zu den Eingaben

Der Gemeinderat hat die eingegangene Mitwirkung im Gemeinderat besprochen und nimmt dazu schriftlich Stellung. Teilweise wurde über mehrere Punkte gemeinsam ein Beschluss formuliert.

Nr. I

Antrag

Die beantragte Fristverlängerung der IG Bücklihof ist nicht zu genehmigen.

Beschluss Gemeinderat

Der Sachverhalt dieser Planung handelt um eine Fristverlängerung der Frist nach § 9a Abs. 6 BNO. Gemäss des nun vorliegenden und abschliessenden Vorprüfungsberichts (BVUARE.19.109) vom 28. März 2019 des BVU, Abteilung Raumentwicklung sind die dargelegten Gründe für die beantragte Verlängerung des Zeitraums (Endzeitpunkt) der bedingten Einzonung bis 25. September 2025 nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht bestehen 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. Der Gemeinderat Freienwil sieht ebenfalls keine sachlichen Gründe, der Fristerstreckung nicht zuzustimmen. Diverse Begründungen dieser Mitwirkung betreffen zudem nicht die beantragte Fristverlängerung, sondern den Gestaltungsplan „Bücklihof 2017“, welcher Gegenstand eines separat laufenden Verfahrens ist. Der Gemeinderat Freienwil ist bestrebt, die Planung „Bücklihof“ gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung sachgemäss zu prüfen und umzusetzen. Aufgrund der Zustimmung der Bevölkerung vom 19. Juni 2013 ist der Gemeinderat in dieser Hinsicht gewillt, einer Fristerstreckung zuzustimmen, um die benötigte Zeit für die Ausarbeitung des Projektes zu ermöglichen. Aufgrund der Teiländerung allgemeine Nutzungsplanung wird die Gemeindeversammlung voraussichtlich an der Wintergemeinde auch über diesen Antrag bestimmen können.

Aus diesem Grund wird der Antrag der Mitwirkung von der [REDACTED] **abgelehnt.**

Nr. 2 [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil

Antrag

[REDACTED] beantragt, auf die vom 15. März bis 15. April 2019 publizierte Änderung von BNO Art. 9a Abs. 6 sei zu verzichten und eventualiter sei die BNO-Teiländerung mit den notwendigen, neu zu erarbeitenden vollständigen Unterlagen nochmals zu publizieren.

Beschluss Gemeinderat

Der im Rechtssetzungsverfahren befindliche Gestaltungsplan beruht auf der gültigen BNO, wie sie von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2013 beschlossen wurde. Nach wie vor ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse an der Realisierung der geplanten Nutzungen auf dem Bücklihof gegenüber den Einzelinteressen der unmittelbaren Nachbarschaften überwiegt. Die Überzeugung, dass dies an einer neuerlichen Gemeindeversammlung (mit dem Zweck der Fristverlängerung) bestätigt wird, ist nach wie vor vorhanden (siehe Anmerkung Mitwirkung I). Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung war nicht abzusehen, dass die gesetzte Frist von 7 Jahren zu knapp bemessen ist. Dazu trugen die unerwartete Anzahl und die Vehemenz der Mitwirkungseingaben und Einwendungen entscheidend bei. Der Zweck einer bedingten Bauzone gemäss § 15a BauG besteht im Wesentlichen darin, dass das Bauland innert nützlicher Frist für ein klar bestimmtes im übergeordneten Interesse liegendes Bauvorhaben genutzt wird. In der Anwendung dieser Bestimmung sind die Zeiträume für aufwändige Rechtsmittelverfahren zu wenig berücksichtigt bzw. nicht das massgebende Kriterium. § 15a BauG enthält auch nichts bezüglich Einzigartigkeit. Eine Veränderung der Verhältnisse hat sich insofern ergeben, als die Zeiträume im Gestaltungsplanverfahren weiterhin unerwartet und ungewöhnlich lange sind. Schliesslich ist nicht nachvollziehbar, weshalb hier mit dem neuerlichen öffentlich-rechtlichen Verfahren die Rechte Dritter nicht berücksichtigt sind.

Aus diesem Grund werden die Anträge der Mitwirkung von [REDACTED] abgelehnt.

Nr. 3

██████████, ██████████, 5423 Freienwil und
██████████, ██████████, 5423 Freienwil, vom 03.04.2019,
vertreten durch Rechtsanwalt ██████████, ██████████, ██████████
██████████, ██████████;

Antrag

Rechtsanwalt ██████████ beantragt im Namen seiner Mandantschaft ██████████ und ██████████, dass die Fristerstreckung vollumfänglich abzuweisen sei.

Beschluss Gemeinderat

In den erwähnten ersten 4 Jahre wurde ein erster Gestaltungsplan erarbeitet, der das Verfahren bis zur öffentlichen Auflage durchlief (siehe Planungsbericht „Chronologie der bisherigen Planungen“). In diesem Verfahren wurden ebenfalls Rechtsmittel ergriffen, welche erhebliche Zeiträume beansprucht haben. Mit der Fristverlängerung sollen die laufenden Beschwerdeverfahren rechtlich und fachlich einwandfrei abgehandelt werden können, ohne dass das Datum des Ablaufs der bedingten Bauzone zum Tragen kommt. Aus kantonaler Sicht bestehen 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. Der Gemeinderat Freienwil sieht keine sachlichen Gründe, der Fristerstreckung nicht zuzustimmen. Der Hinweis zum Betriebskonzept und weiteres ist für dieses Verfahren nicht relevant.

Aus diesem Grund wird der Antrag der Mitwirkung von ██████████ und ██████████ abgelehnt.

Nr. 4 [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil, vom
11.04.2019,
vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED];

Antrag

Rechtsanwalt [REDACTED] beantragt im Namen seiner Mandantschaft, dass die geplante BNO Revision nicht beschlossen werden darf.

Beschluss Gemeinderat

Das Thema Rechtsbeständigkeit / wesentlich geänderte Verhältnisse ist im Abschnitt 3.1 des Planungsberichtes detailliert erläutert: Chronologie des Planungsablaufes. In beiden Gestaltungsplanverfahren (2014 - 2016 / 2017 bis heute) wurden im Mitwirkungs- und im Einwendungsverfahren Rechtsmittel ergriffen, die erhebliche Zeiträume beanspruchen. Mit der Fristverlängerung sollen die laufenden Beschwerdeverfahren rechtlich und fachlich einwandfrei abgehandelt werden können, ohne dass das Datum des Ablaufs der bedingten Bauzone zum Tragen kommt. Die Wesentlichkeit der Änderung ist abhängig von der Bedeutung derselben. Diese kann im Gesamtkontext der Planung als geringfügig bezeichnet werden. Das Mitwirkungsverfahren kann parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt werden. Somit lag der abschliessende Vorprüfungsbericht bei der Mitwirkung noch nicht vor. Es bestehen somit keine Mängel im Ablauf. Das Gestaltungsplanverfahren 2014 - 2016 sah parallel eine Teiländerung der BNO vor, die ebenfalls das öffentlich-rechtliche Verfahren bis zur Auflage durchlief. Insofern war der Prozess stets transparent. Mit der Verlängerung der Frist von 7 auf 12 Jahre ist die Nutzung noch immer deutlich innerhalb des üblichen Planungshorizontes von 15 Jahren zu realisieren, weshalb die Voraussetzungen einer bedingten Einzonung gemäss § 15a BauG nach wie vor erfüllt sind. Gemäss des nun vorliegenden und abschliessenden Vorprüfungsberichts (BVU-ARE.19.109) vom 28. März 2019 des BVU, Abteilung Raumentwicklung sind die dargelegten Gründe für die beantragte Verlängerung des Zeitraums (Endzeitpunkt) der bedingten Einzonung bis 25. September 2025 nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht bestehen 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. Der Gemeinderat Freienwil sieht ebenfalls keine sachlichen Gründe, der Fristerstreckung nicht zuzustimmen.

Aus diesem Grund wird der Antrag der Mitwirkung von [REDACTED] abgelehnt.

Nr. 5 [REDACTED], [REDACTED], 5423 Freienwil

Antrag 1

Wir bitten Sie, den Gestaltungsplan «Bücklihof 2018» auf der Parzelle 119 nochmals zu überdenken und keiner Fristverlängerung zuzustimmen. Die Gemeindeversammlung von Freienwil, vom 19. Juni 2013, hat einem komplett anderen Projekt zugestimmt.

Beschluss Gemeinderat

Der Sachverhalt dieser Planung handelt um eine Fristverlängerung der Frist nach § 9a Abs. 6 BNO. Gemäss des nun vorliegenden und abschliessenden Vorprüfungsberichts (BVUARE.19.109) vom 28. März 2019 des BVU, Abteilung Raumentwicklung sind die dargelegten Gründe für die beantragte Verlängerung des Zeitraums (Endzeitpunkt) der bedingten Einzonung bis 25. September 2025 nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht bestehen 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. Der Gemeinderat Freienwil sieht ebenfalls keine sachlichen Gründe, der Fristerstreckung nicht zuzustimmen. Der Gemeinderat Freienwil ist bestrebt, die Planung „Bücklihof“ gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung sachgemäss zu prüfen und umzusetzen. Aufgrund der Zustimmung der Bevölkerung vom 19. Juni 2013 ist der Gemeinderat in dieser Hinsicht gewillt, einer Fristerstreckung zuzustimmen, um die benötigte Zeit für die Ausarbeitung des Projektes zu ermöglichen. Aufgrund der Teiländerung allgemeine Nutzungsplanung wird die Gemeindeversammlung voraussichtlich an der Wintergemeinde auch über diesen Antrag bestimmen können.

Aus diesem Grund wird dieser Antrag der Mitwirkung von [REDACTED] abgelehnt.

Antrag 2

Für das Projekt der IG Bücklihof besteht kein öffentliches Interesse mehr. Schon gar nicht sind wir interessiert, dass Freienwil mit diesen Visionen und dieser Vorgehensweise (Grundstück mit Pestiziden behandeln, Tanne fällen) gemäss Aussagen der Bauherrschaft eine nationale und internationale Ausstrahlung erhält.

Beschluss Gemeinderat

Nach wie vor ist davon auszugehen, dass das öffentliche Interesse an der Realisierung der geplanten Nutzungen auf dem Bücklihof gegenüber den Einzelinteressen der unmittelbaren Nachbarschaften überwiegt. Die Überzeugung, dass dies an einer neuerlichen Gemeindeversammlung (mit dem Zweck der Fristverlängerung) bestätigt wird, ist nach wie vor vorhanden. Der Gemeinderat Freienwil ist bestrebt, die Planung „Bücklihof“ gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung sachgemäss zu prüfen und umzusetzen. Aufgrund der Teiländerung allgemeine Nutzungsplanung wird die Gemeindeversammlung voraussichtlich an der Wintergemeinde auch über diesen Antrag bestimmen können.

Aus diesem Grund wird dieser Antrag der Mitwirkung von [REDACTED] abgelehnt.

Antrag 3

Von Anfang an wurde kein verlässliches Betriebskonzept vorgelegt und dieses ist gemäss Bauherrschaft noch immer nicht verbindlich bekannt.

Beschluss Gemeinderat

Diese Mitwirkung betrifft nicht die beantragte Fristverlängerung, sondern wird im separaten Baubewilligungsverfahren abschliessend beurteilt.

Aus diesem Grund wird dieser Antrag der Mitwirkung von [REDACTED] abgelehnt.

Antrag 4

Die Abstimmung vom 19. Juni 2013 ist zu wiederholen, weil es sich nicht mehr um das ursprüngliche Konzept handelt, welchem mit 116 Stimmen zugestimmt wurde.

Beschluss Gemeinderat

Siehe Antwort Antrag 2.

Aus diesem Grund wird dieser Antrag der Mitwirkung von [REDACTED] abgelehnt.

Antrag 5

Weil die Bevölkerung in Freienwil in den vergangenen Jahren durch die rege Bautätigkeit zugenommen hat, muss das Verkehrsgutachten aktualisiert werden. Dabei ist insbesondere die Verkehrszunahme auf der Dorf- und unteren Bergstrasse neu zu beurteilen.

Beschluss Gemeinderat

Das Verkehrsgutachten wurde im Rahmen des parallel laufenden Gestaltungsplanverfahrens angepasst und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Aus diesem Grund wird dieser Antrag der [REDACTED] abgelehnt.

4 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat bedankt sich für die Beteiligung am Mitwirkungsverfahren. Es folgt nun die öffentliche Auflage und das Einwendungsverfahren nach § 24 BauG.

5 Genehmigung Mitwirkungsbericht

Der Mitwirkungsbericht wird durch den Gemeinderat Freienwil genehmigt:

Freienwil, 3. Juni 2019

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

sig. Robert Müller

sig. Manuel Brunner