

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

1. September 2015

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVURO.13.167-1 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Freienwil  
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Mitte"

---

**1. Einleitung**

**1.1 Eingereichte Unterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Gestaltungsplan (Situation) "Mitte" vom 9. Juni 2015
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 9. Juli 2015

**1.1.2 Weitere Unterlagen**

- Planungsbericht gemäss Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 10. Juni 2015
- Fachliches Gutachten gemäss § 8 Abs. 3 Bauverordnung (BauV) vom 13. Juli 2015

**1.2 Ausgangslage und Zielsetzungen**

Die Neugestaltung der Kantonsstrasse mit Bushaltestelle im Zentrumsbereich der Gemeinde Freienwil ist zurzeit im Bau. Mit dem Gestaltungsplan soll die räumliche Situation am Verkehrsknoten nach Abbruch des ortsbaulich wichtigen Bauernhauses (Bereich A) neu definiert werden. Der Gestaltungsplan bezweckt eine identitätsstiftende, örtlich angepasste Überbauung des Dorfkerns von Freienwil.

**1.3 Ablauf der Vorprüfung**

Die Eingabe der Gemeinde vom 26. November 2014 wurde unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen vorgeprüft (§ 23 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Dabei konnten verschiedene offene Fragen mit der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro geklärt werden (§ 23 Abs. 2 BauG). Der vorliegende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung auf Vereinbarkeit mit den Anforderungen gemäss § 27 Abs. 2 BauG. 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 Situation und der getroffenen Planungsmassnahmen.

## **2.2 Beurteilung der Verfahren (Mitwirkung)**

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

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden (u. a. keine politische Bedeutung, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse, untergeordnete und punktuelle Anpassungen). Im vorliegenden Fall erachten wir das Zusammenlegen von Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren als nicht angezeigt. Der Entscheid über die Ausgestaltung des Verfahrens obliegt jedoch dem Gemeinderat.

## **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 wird, 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 öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 BauV).

### **3.1 Ortsbauliche Einpassung**

Die Gestaltung des zentralörtlichen Bereichs "Mitte" soll die Trennwirkung der Kantonsstrasse minimieren und die beiden Ortsteile besser verbinden. Zudem soll für das Dorf eine repräsentative Ankommenssituation geschaffen werden.

Die dafür vorgesehenen Gebäude sind präzise gesetzt und definieren hochwertige Räume, unter anderem einen kleinen Dorfplatz. Eine Baumreihe, welche entlang der Dorfstrasse quasi über die Kantonsstrasse führt, soll die beiden Ortsteile optisch besser zusammenbinden. Das im Gestaltungsplan festgelegte Konzept wertet den zentralörtlichen Bereich ortsbaulich und aussenräumlich merklich auf, so dass ein attraktiver Ort entsteht und die beiden durch die Kantonsstrasse getrennten Dorfteile miteinander verbindet.

Die konkreten Nutzungen sind noch offen. Verkaufsflächen sind aber nur in den Baubereichen A und C gestattet. Im Baubereich B sind ausschliesslich Wohnnutzungen zugelassen (vorzugsweise Alterswohnungen; vgl. § 9 SNV). Damit ein Dorfladen in einer späteren Phase ermöglicht werden kann, kann der Gemeinderat bei Bedarf für das Erdgeschoss eine Geschosshöhe bis 4 m festlegen (§ 7 Abs. 3 SNV). Dies ist sachgerecht.

Die Freiraumthemen werden im vorliegenden Gestaltungsplan gut aufgenommen. Das vorliegende Richtprojekt kann auch in Bezug auf die Freiraumgestaltung zur Qualitätssicherung herangezogen werden.

Ausserst zweckmässig für die Qualitätssicherung sind neben der Festlegung der Beurteilungskriterien in § 25 SNV insbesondere auch die Vorgaben zum Verfahren für Bauwillige in § 26 SNV.

Das fachliche Gutachten vom 13. Juli 2015 setzt sich im Detail mit den Zielsetzungen, den Abweichungen zur Grundnutzungsordnung sowie den qualitativen Vorgaben im Gestaltungsplan auseinander. Das insgesamt bessere Ergebnis wird darin unmissverständlich attestiert.

## **3.2 Erschliessung**

### **3.2.1 Grundsätzliches**

Günstig ist der Umstand, dass hier ein grundeigentumsverbindlicher Gestaltungsplan auf der Basis eines in Ausführung befindlichen Kantonsstrassenprojekts erarbeitet worden ist. Die Strassenparzellengrenzen nach Realisierung des Kantonsstrassenprojekts sind zur Information bereits im Plan aufgenommen worden.

Die primäre Zufahrt ist für eine gemeinsame unterirdische Parkierung der Baubereiche A und B vorgesehen. Bei Bedarf können auch Abstellplätze für den Baubereich C integriert werden. Die vorgebrachte Lösung einer Tiefgargenzufahrt über den bestehenden Anschluss der "Überbauung Roosweg" wird als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

Die neue Zufahrtsrampe auf Parzelle 571 ist zu überdecken. Die Überdeckung ist bis über die bestehende Ausfahrt der Überbauung Roosweg (Parzelle 572) zu verlängern. Die Mauer der Überdeckung ist auf der Nordseite der bestehenden Tiefgarage soweit zu verlängern, bis diese auf das gewachsene Terrain trifft. Der bestehende Gebäudeabschluss ist entsprechend anzupassen, so dass die Überdeckung als Erweiterung der Terrassen genutzt werden kann. Dies erachten wir als sachgerecht.

Die im Situationsplan bezeichnete sekundäre Zufahrt für eine gemeinsame unterirdische Parkierung der Baubereiche A und B (bei Bedarf auch für den Baubereich C) kann nur realisiert werden, falls sich die primäre Zufahrt als nicht realisierbar erweist.

Die Sichtzonen beim Anschluss an die K 427 sind, abweichend zum Normalfall, lediglich im Orientierungsinhalt aufgeführt und nicht vollständig vom Planperimeter erfasst. Da diese bereits mit dem Kantonsstrassenprojekt rechtmässig umgesetzt wurden, ist dies sachgerecht.

Die Flächen für oberirdische Parkierung und Anlieferung längs der Dorf- und der alten Ehrendingerstrasse werden als von der Strassenseite her bediente Senkrechtparkfelder genutzt. Laut Planungsbericht wurden diese Parkfelder zum Teil bereits im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts baulich ausgeführt. Gemäss Kapitel 3.3.3 des Planungsbericht verlangsamt das neue Verkehrsregime an der Kreuzung die gefahrene Geschwindigkeit, was die Konfliktgefahr zwischen den von Parkfeldern rückwärtsfahrenden Fahrzeugen und dem Radverkehr auf der kantonalen Radroute mindert. Die gefahrene Geschwindigkeit steht hier nur bedingt im Zusammenhang mit der Gefahr, die entsteht, wenn ein zwischen zwei Fahrzeugen parkiertes Fahrzeug zum Rückwärtsausfahren ansetzt. Ohne Sicht ist der Fahrer oder die Fahrerin nicht in der Lage, das vortrittsberechtigende Fahrrad zu erblicken. Andererseits ist die Radfahlerin oder der Radfahrer auch nicht fähig, rechtzeitig auf das unvermittelt auftauchende Heck zu reagieren. Beim Ausweichen oder Sturz werden nachfolgende oder überholende Fahrzeuge zur Gefahr. Die Senkrechtparkfelder sind in Kombination mit den Bäumen nur mit Personenwagen benutzbar. Für das Anliefern mit Last- und Lieferwagen fehlen geeignete Abstellflächen. Es ist daher absehbar, dass der Radverkehr mit auf der Strasse stattfindenden Anlieferungsmanövern konfrontiert sein wird. Bitte um Überprüfung der Gefahrensituation und allfällige Anpassung.

### **3.2.2 Fusswegführung**

Die Anbindung des Fussverkehrs über den Gestaltungsplan hinaus (zum Beispiel zur benachbarten Parzelle 112) ist nach wie vor nicht nachvollziehbar. Bestehen öffentliche Fusswegrechte? Hier besteht noch Klärungsbedarf (allenfalls sind die Flächen für oberirdische Parkierung am Perimeterrand zurückzunehmen z.G. der öffentlichen Vorzone).

### **3.2.3 Mobilitätsmanagement und Parkierung**

Ebenfalls nicht nachvollziehbar sind die Ausführungen zum Parkfelderbedarf und -angebot. Wieso sind gemäss Kapitel 3.3.1 Planungsbericht für rund 20 Wohnungen 56 Pflichtparkfelder nötig? Die-

nen die für die Verkaufsnutzung miteinbezogenen sechs Parkfelder bei der "Eintracht" heute keiner Zweckbestimmung?

Steht einem Bedarf nach 56 Parkfeldern ein Angebot von 28 Parkfeldern entgegen, resultiert ein (erhebliches und klärungsbedürftiges) Defizit. Die autoreduzierte Wohnnutzung, welche der Gemeinderat laut Kapitel 4.1 Planungsbericht trotz hervorragender öV-Erschliessungsgüte nicht vorschreiben will, wird damit unmittelbar zur Tatsache. Hat sich bei der Bedarfsangabe (56 Pflichtparkfelder für 20 Wohnungen) ein Fehler eingeschlichen? Bitte um entsprechende Prüfung und allfällige Berichtigung.

§ 8 Abs. 2 lit. c BauV sieht vor, dass Gestaltungspläne die Anzahl der Abstellplätze herabsetzen dürfen. In § 18 Abs. 3 SNV hat die Gemeinde aufgenommen, dass die Beschränkung der Zahl der Abstellplätze gemäss § 11 Abs. 5 BNO anwendbar ist, falls dies aufgrund des Wohnangebotes zumutbar ist. Dies ist sachgerecht. Selbst wenn der Gemeinderat jedoch autoreduziertes Wohnen nach Ziffer 9.4 der massgebenden Norm (vgl. § 43 BauV) nicht vorschreiben will, bietet sich ein zusätzlicher § 15 Abs. 3 SNV an, in welchem explizit deklariert wird, dass der Gemeinderat autoreduziertes Wohnen begrüsst und unterstützt. Auf eine Ersatzabgabe kann verzichtet werden, wenn das autoreduzierte Wohnen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt wird. Bitte um Überprüfung und allfällige Ergänzung.

### 3.2.4 Abstände

§ 21 Abs. 2 BauG zufolge dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In Kapitel 5.3 des Planungsberichts wird die Unterschreitung des gesetzlichen Abstandes thematisiert und nachvollziehbar begründet.

Die Abstände der Bäume (Baumtor und Baumreihen) richten sich nach § 111 Abs. 1 lit. d BauG sowie nach § 111 Abs. 4 BauG. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt im Rahmen des ordentlichen Baugesuchverfahrens.

### 3.2.5 IVS<sup>1</sup>-Objekt

Vom Gestaltungsplan tangiert wird das IVS-Objekt AG 263.2 mit regionaler Bedeutung und historischem Verlauf. Da keine IVS-relevante Substanz vorhanden ist und der historische Verlauf nicht verändert wird, bestehen keine Einwände.

## 3.3 Lärm

Das Planungsgebiet gilt als erschlossen. Demzufolge muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) überprüft werden. Dabei gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) als massgebende Grenzwerte.

Mit dem heutigen Verkehr auf der K 427 ( $DTV^2 = 4'200 \text{ Fz/d}^3$ , Schwerverkehrsanteil von 10 % am Tag und 5 % in der Nacht, signalisierte Geschwindigkeit = 50 km/h) betragen die Emissionspegel  $L_{r,e} = 71,7 \text{ dB(A)}$  am Tag und  $L_{r,e} = 58,6 \text{ dB(A)}$  in der Nacht. Mit dem geplanten Mindestabstand der Baubereiche von 4 m zur Strassenlinie wird die erforderliche Dämpfung ab Strassenachse erreicht. Somit können die IGW bei den lärmexponiertesten Fenstern an den strassenzugewandten Westfassaden der Häuser A und B sowie an der Ostfassade des Hauses C eingehalten werden.

---

<sup>1</sup> Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

<sup>2</sup> durchschnittlicher täglicher Verkehr

<sup>3</sup> Fahrzeuge pro Tag

Die Erschliessung der Baufelder A und B soll hauptsächlich über die bestehende Tiefgarage Roosweg erfolgen. Diese verfügt heute über 42 Parkplätze. Für die Häuser der Baufelder A und B würde die Tiefgarage erweitert werden.

Die Tiefgarage und vor allem die nördliche und südliche Ein- und Ausfahrt zu dieser sind als Neuanlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Es gilt, die Planungswerte nach Anhang 3 LSV einzuhalten. Bei der Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel wird davon ausgegangen, dass 10 % aller Fahrleistungen auf die Nachtperiode fallen. Ab 50 Parkplätzen sind die Ein- und Ausfahrtsrampen im Sinne der Vorsorge grundsätzlich schallabsorbierend auszukleiden (mindestens Schallabsorptionsgruppe A2 gemäss EN 1793-1:1997 SN 640 571-1); insbesondere wenn sich in der näheren Umgebung Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung befinden.

Mit § 20 SNV wird diesem Umstand Rechnung getragen.

### **3.4 Gewässer**

Durch den Perimeter des Gestaltungsplans verläuft der eingedolte und zu verlegende Maasbach. Das genehmigte Wasserbauprojekt für die Bachverlegung befindet sich derzeit in Ausführung. Die Neueindolung im Bereich des Gestaltungsplans wurde durch eine bereits realisierte Offenlegung weiter südlich kompensiert.

In den Grundlagen wurde gegenüber der Bachleitung ein Bauabstand von 6 m mit Hoch- und Tiefbauten verlangt. Die Baubereiche für unterirdische Bauten weisen einen Gewässerabstand von 4 m auf. Nachdem eine Offenlegung des Bachs im Perimeter des Gestaltungsplans kein Thema mehr ist, kann den Festlegungen im Gestaltungsplan zugestimmt werden. Der Leitungsunterhalt für die neue Eindolung bleibt auch mit der vorliegenden Lösung gewährleistet.

### **3.5 Hochwasserschutz**

In der Gefahrenkarte Hochwasser weist der Gestaltungsplanperimeter eine mittlere Gefährdung auf (Gefahrenstufe blau). Die Fliesstiefen betragen bereits ab einem dreissigjährigen Hochwasserereignis (HQ30) bis zu 50 cm. Es liegt somit ein Schutzdefizit vor. Besteht ein solches Schutzdefizit, sind Hochwasserschutzmassnahmen im Sondernutzungsplanverfahren zu treffen.

Als Hochwasserschutzmassnahme soll der Maasbach ausserhalb des Siedlungsgebiets teilweise geöffnet werden. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird die Bachleitung auf Kaliber DN 1500 vergrössert und es sind Entwässerungsrinnen geplant. Diese Massnahmen verringern die Hochwassergefahr, vermögen jedoch nicht, das Schutzdefizit komplett zu eliminieren, da bei einem HQ100 noch immer Wasser austreten kann. Es sind weitere Schutzmassnahmen nötig.

In § 23 SNV wird daher festgelegt, dass sämtliche Gebäudeöffnungen mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt eine Kote von mindestens 458.30 m ü. M. aufweisen müssen. Die Tiefgarageneinfahrt muss vor deren Absenkung dieselbe Kote übersteigen.

Aus kantonaler Sicht wird der Hochwasserschutz mit den verbindlich festgelegten Massnahmen erfüllt.

#### **Abstimmung mit bestehenden Gestaltungsplänen**

Teilweise werden Bestandteile des generellen Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone sowie der rechtskräftige Gestaltungsplan Roosweg tangiert. § 4 SNV regelt die Abhängigkeit zur Grundnutzungsordnung wie auch zum generellen Gestaltungsplan Ortsbildschutzzone.

Im Perimeter des Ortsbildschutzzone-Gestaltungsplans sind derzeit verschiedene Inhalte ausgewiesen (namentlich Gestaltungsbaulinien und Gebäude mit geschütztem Stellenwert). Diese Inhalte sind auch im Situationsplan "Mitte" zu berücksichtigen. Weiter bestehende Inhalte sind in den Orien-

tierungsinhalt aufgenommen worden. Die Gestaltungsbaulinien, welche aufgehoben werden, sind im Plan beziehungsweise im Genehmigungsteil der Legende festgelegt.

In § 27 Abs. 2 SNV wurde festgelegt, dass mit der Genehmigung des Gestaltungsplans "Mitte" der rechtskräftige Gestaltungsplan „Roosweg“ im Bereich des Perimeters des Gestaltungsplans „Mitte“ aufgehoben wird.

Die Abstimmung mit den bestehenden Sondernutzungsplanungen ist sachgerecht.

### **3.6 Kantonsarchäologie**

Die geplanten Baumassnahmen zur Realisierung des Gestaltungsplans "Mitte" gefährden beziehungsweise beeinträchtigen möglicherweise die aktenkundigen, jedoch nicht genauer lokalisierten Reste des einstigen mittelalterlichen Weiherhauses von Freienwil. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bodeneingriffen zur Realisierung des Gestaltungsplans noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften angetroffen werden; sie müssen vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung fachgerecht untersucht werden.

Die Kantonsarchäologie ist von der Bauherrschaft in die weiteren Planungen einzubeziehen. Sie beabsichtigt, vorgängig zu den Bodeneingriffen archäologische Sondierungen vorzunehmen. Voruntersuchende Bodeneingriffe wie zum Beispiel geologische Sondierungen etc. sind der Kantonsarchäologie sofort zu melden.

Unabhängig vom Mitwirken der Kantonsarchäologie muss bei einem archäologischen Fund (Mauerreste, Ziegelfragmente und Kleinfunde wie Scherben oder Knochen usw.) die Arbeit an der betreffenden Stelle selbständig unterbrochen und unverzüglich die Kantonsarchäologie in Brugg, 056 462 55 19/00, benachrichtigt werden.

### **3.7 Sondernutzungsvorschriften**

#### **Anwendbares Recht**

Die Gemeinde Freienwil hat ihren allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Solange eine Anpassung nicht erfolgt ist, gelten anstelle der Bestimmungen im Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind (§ 64 Abs. 1 BauV).

#### **Zu den einzelnen Bestimmungen**

§ 27            Wir empfehlen, den Gestaltungsplan Roosweg zugunsten der Unmissverständlichkeit näher zu umschreiben (Beschluss /Genehmigungsdatum). Bitte um Prüfung und allfällige Ergänzung.

### **4. Zusammenfassung, weiteres Vorgehen**

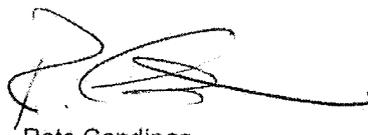
Wir haben die Vorlage gemäss § 23 Abs. 1 BauG vorgeprüft. Sie erfüllt nach der Beurteilung der Verwaltung grundsätzlich die Voraussetzungen zur Genehmigung (§ 27 Abs. 2 BauG). Der Vorprüfungsbericht enthält jedoch noch wichtige Bemerkungen im Sinne der allgemeinen Beratung (§ 23 Abs. 2 BauG). Wir bitten Sie, diese Punkte gemäss den voranstehenden Ausführungen nochmals zu prüfen und soweit möglich zu berücksichtigen. Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag kann in Aussicht gestellt werden.

Die Planvorlage kann nach der Bereinigung öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Reto Candinas  
Kreisplaner