

Datum Genehmigung: 13.09.2019

Versand:

**16. Sep. 2019**

Geschäfts-Nr. BVUARE.13.167

**Gemeinde Freienwil; Gestaltungsplan "Mitte"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	18. Dezember 2017
Mitwirkung	4. Februar 2016 bis 7. März 2016
Öffentliche Auflage	16. Februar 2018 bis 19. März 2018
Beschluss Gemeinderat	27. September 2018
Eingereicht zur Genehmigung	10. Januar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	11. Februar 2019

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

#### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

### 2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 30. März 1993 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

### 3. Die Vorlage im Überblick

#### 3.1 Vorlage

Die Neugestaltung der Kantonsstrasse mit Bushaltestelle im Zentrumsbereich der Gemeinde Freienwil ist abgeschlossen und im Juni 2016 eingeweiht worden. Der Gemeinderat möchte den Be-

reich bei der Kreuzung Badener-/Dorf-/Alte Ehrendingerstrasse neu überbauen. 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 mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität und eine gute Abstimmung mit der aktuellen Strassensituation.

### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Freienwil am 27. September 2018 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Mitte" bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 30. Oktober 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV]).

### **3.3 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 18. Dezember 2017 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

## **Erwägungen**

### **4. Gesamtbeurteilung**

#### **4.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

#### **4.2 Raumplanerische Beurteilung**

##### **4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

###### **Handlungsgebiet nach S 1.2**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (sogenanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Freienwil ist gemäss Raumkonzept Aargau eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Zu den Ländlichen Entwicklungsräumen zählen dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Diese Gemeinden zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt beziehungsweise gestärkt werden soll. Die Entwicklung dieser Gemeinden ist auf das vorhandene spezifische Potential auszurichten. Die Stärkung der Identität steht im Mittelpunkt.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

#### **4.2.2 Regionale Abstimmung**

Nutzungsplanungen sind gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG regional abzustimmen. Die Vorlage hat keine regionalen Auswirkungen.

#### **4.2.3 Sondernutzungsplan**

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).

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat aufzuzeigen, inwiefern dies zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt (§ 21 Abs. 2 BauG). Die vorgesehenen Abweichungen und das bessere Ergebnis sind in einer Stellungnahme durch eine qualifizierte Fachperson aufzuzeigen. Diese hat vor der abschliessenden Vorprüfung vorzuliegen und ist mit der abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplanvorlage öffentlich aufzulegen (§ 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]). Die fachliche Stellungnahme liegt mit Bericht vom 19. Juni 2017 vor.

#### **4.2.4 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplankapitel S 1.1). 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 Ankommens-Situation geschaffen werden.

#### **Ortsbauliche Einpassung**

Ein wesentliches Element bildet der Dorfladen im Baubereich C westlich der Kantonsstrasse. Das Gebäude bildet die Verlängerung des ehemaligen Restaurants Eintracht und markiert seine Präsenz durch den umgebenden Platz sowie durch die Nähe zur Kantonsstrasse.

Im Baubereich A westlich der Kantonsstrasse befindet sich ein freistehendes Gebäude. Durch den öffentlichen Platz soll im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung stattfinden. Gemäss § 10 Abs. 3 SNV soll in den Erdgeschossen der Baubereiche A und C publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. Im Baubereich B sind ausschliesslich Wohnnutzungen zugelassen (vorzugsweise Alterswohnungen; vgl. § 10 SNV).

Die Gebäude sind präzise gesetzt. Der Gestaltungsplan legt Pflichtbaulinien von Hauptbauten fest, um den Raum klar zu fassen und die historische Ausrichtung der Bauten auf die Dorfstrasse als prägendes Ortsbauliches Element zu definieren.

Die Architektur orientiert sich an den Vorgaben der Dorfzone beziehungsweise des generellen Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone. § 29 SNV legt dazu ein detailliertes Verfahren fest (frühzeitige Kontaktaufnahme / Vorentscheid / unabhängiges Fachgutachten). Dies wird begrüsst.

#### **Freiraum**

Die Freiraumthemen werden im vorliegenden Gestaltungsplan gut aufgenommen. Hauptzielsetzung ist die Stärkung des Verbunds der beiden Dorfteile. Dies sichert eine einheitliche Oberfläche auf beiden Strassenseiten von Fassadenkante zur Strassenkante in den Bereichen der Gebäude A und C (öffentliche Vorzone; vgl. § 12 SNV). Dieser "Platz" ist als öffentlich nutzbarer Platz mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität auszubilden. Die öffentliche Nutzung ist mit Dienstbarkeiten zu sichern.

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 attestiert.

#### **4.2.5 Erschliessung**

##### **Grundsätzliches**

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 Tiefgaragenzufahrt über den bestehenden Anschluss der "Überbauung Roosweg" ist zweckmässig.

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.

##### **Strassenrinne als Distanzhalter**

Gemäss § 23 SNV soll eine Längsrinne auf der Strasse einen Sicherheitsabstand zu den Parkfeldern schaffen. Nur wenn es gelingt, damit alle Fahrzeuge zum Halten zu zwingen, wird verhindert, dass zum Rückwärtsfahren ansetzende Fahrzeuge unvermittelt in die Fahrspur des vortrittsberechtigten Verkehrs auf der Strasse auftauchen.

##### **Laden-Anlieferung**

Die vorgesehene Laden-Anlieferung mit Sattelfahrzeugen wird kritisch beurteilt, ist aufgrund der Gesamtsituation aber vertretbar.

Die Gemeinde hat im Planungsbericht die Hintergründe und Massnahmen im Detail erläutert. Der vom Kanton geforderte minimale Abstand des Standplatzes für die Anlieferung und der Kreuzung von 20 m wird in § 21 Abs. 1 SNV festgelegt. Zudem ist die für die Anlieferung notwendige Sichtzone auf Parzelle 27 für Fahrzeuglenker aus Richtung Lengnau im Planungsbericht festgelegt.

##### **Mobilitätsmanagement und Parkierung**

§ 8 Abs. 2 lit. c BauV sieht vor, dass Gestaltungspläne die Anzahl der Abstellplätze herabsetzen dürfen. Der Gemeinderat hat gemäss § 11 Abs. 5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) die Möglichkeit, aus Gründen des Ortsbildschutzes, die Zahl der Abstellplätze zu beschränken. Im Gestaltungsplan werden jedoch keine Konkretisierungen vorgenommen.

#### **4.2.6 Abweichungen zur Grundnutzungsordnung / Abstände**

Die Grenzabstände zur künftigen Parzellengrenze, hinterer Abschluss des Gehwegs, können reduziert werden. Mit den Baubereichen ist ein Mindestabstand von 4,0 m im westlichen Bereich beziehungsweise von 3,50 m im östlichen Bereich einzuhalten. Die Unterschreitung des Normabstands nach § 111 BauG ist ortsbaulich begründet und sachgerecht.

Besonders deutlich ist die Unterschreitung des Normabstands zur Kantonsstrasse durch die Tiefgarage; in einem beschränkten Bereich liegt sie lediglich 1,2 m zur neuen Kantonsstrassenparzelle beziehungsweise 3 m zum Strassenrand. Die Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands (1,2 m zu 6 m) ist erheblich.

Im Planungsbericht wird ausführlich dargelegt, mit welchen Massnahmen zumindest dieser minimale Abstand zur Kantonsstrasse gesichert werden kann. Die Ausführungen sind plausibel und nachvollziehbar.

#### **4.2.7 Lärm**

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

Mit dem heutigen Verkehr auf der K 427 betragen die Emissionspegel  $L_{r,e} = 71,7$  dB(A) am Tag und  $L_{r,e} = 58,6$  dB(A) in der Nacht. Mit dem geplanten Mindestabstand der Baubereiche von 4,0 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.

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 § 24 SNV wird diesem Umstand Rechnung getragen.

#### **4.2.8 Gewässer**

Parallel zur Badstrasse verläuft das eingedolte öffentliche Gewässer Maasbach. Im Rahmen des Werkleitungsprojekts der Gemeinde Freienwil, welches im Zusammenhang mit dem Kantonsstrassenprojekt realisiert wurde, wurde der Maasbach im Bereich der Parzellen 109 und 110 in die Strasse verlegt. Zur Gewährleistung des Leitungsunterhalts ist ein Gewässerabstand zur Bachleitung einzuhalten. Da es sich hier um eine neue Leitung handelt und eine Offenlegung kein Thema mehr ist, ist eine Unterschreitung des Gewässerabstands im konkreten Fall möglich und angesichts der besseren Überbaubarkeit auch sinnvoll. Sowohl beim Untergeschoss wie auch beim Erdgeschoss kann ein Abstand von 4,0 m überall eingehalten werden. Die Zustimmung des Kantons liegt vor.

#### **4.2.9 Hochwasserschutz**

In der Gefahrenkarte Hochwasser weist der Gestaltungsplanperimeter eine mittlere Gefährdung auf (Gefahrenstufe blau). Es liegt somit ein Schutzdefizit vor. Besteht ein solches Schutzdefizit, sind Hochwasserschutzmassnahmen im Sondernutzungsplanverfahren zu treffen.

Im Zusammenhang mit der Bachverlegung wurden verschiedene Massnahmen für den Hochwasserschutz umgesetzt. Diese sind im Planungsbericht ausführlich umschrieben.

Nach wie vor bleibt aber ein minimales Schutzdefizit vorhanden. Aufgrund dieses Schutzdefizits wurde eine entsprechende Vorschrift in die SNV aufgenommen, um im Baubewilligungsverfahren entsprechende Massnahmen sicherzustellen. § 26 SNV ist sachgerecht.

### **5. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Mitte", beschlossen vom Gemeinderat Freienwil am 27. September 2018, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger  
Regierungsrat

## Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausplatz 2, 5423 Freienwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI)
- Vermessungsamt DVI

## Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Genehmigungsentscheid kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt mit der Publikation im Amtsblatt des Kantons Aargau zu laufen.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

3.

Beschwerdeentscheide können innert gleicher nicht erstreckbarer Frist – neben dem Genehmigungsentscheid – gesondert mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden, sofern sie durch den Genehmigungsentscheid nicht abgelöst worden sind.

4.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin bzw. einem Anwalt zu verfassen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwaltsgesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

5.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen unter Ziffer 2 bis 4 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

6.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

7.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

8.

Die Genehmigungsbeschlüsse und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.