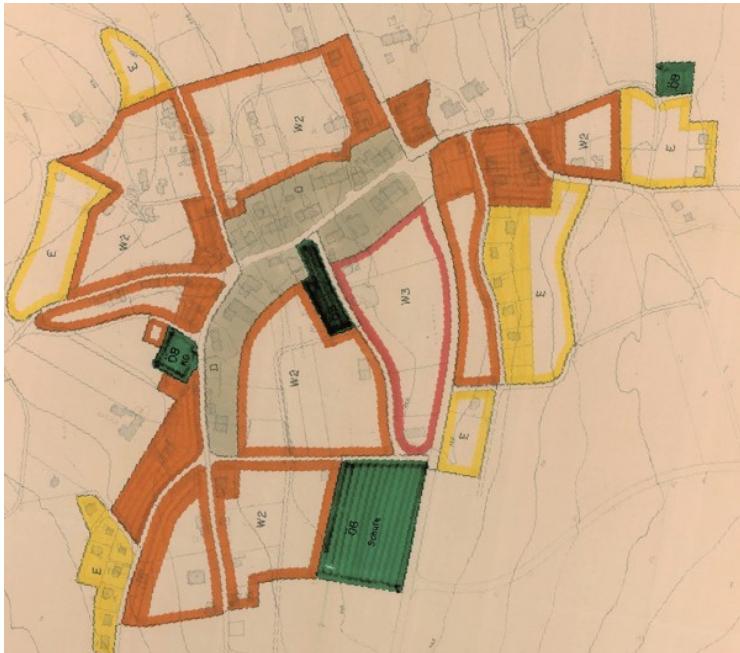
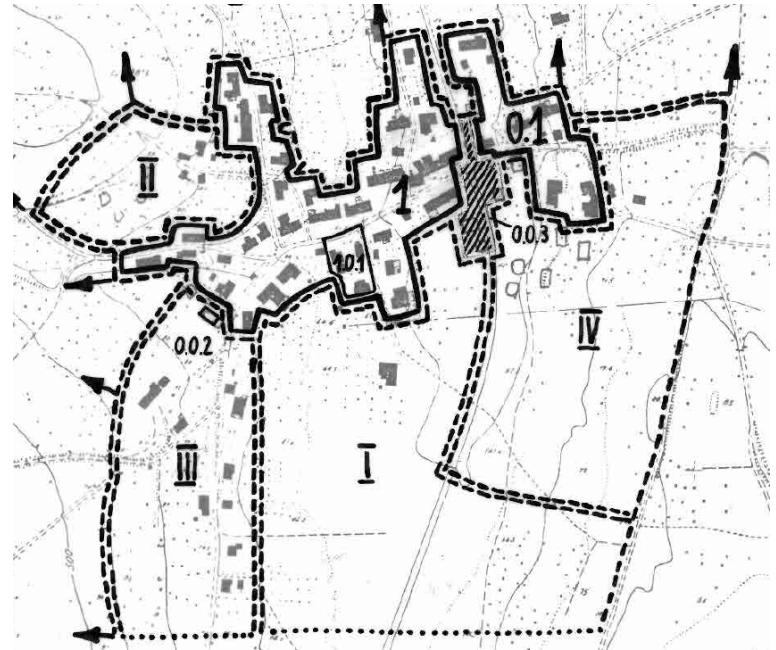


Raumplanung in Freienwil seit 1974

Erster Zonenplan 1974



Inventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) 1975



Zweiter Zonenplan 1990



Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone 1990



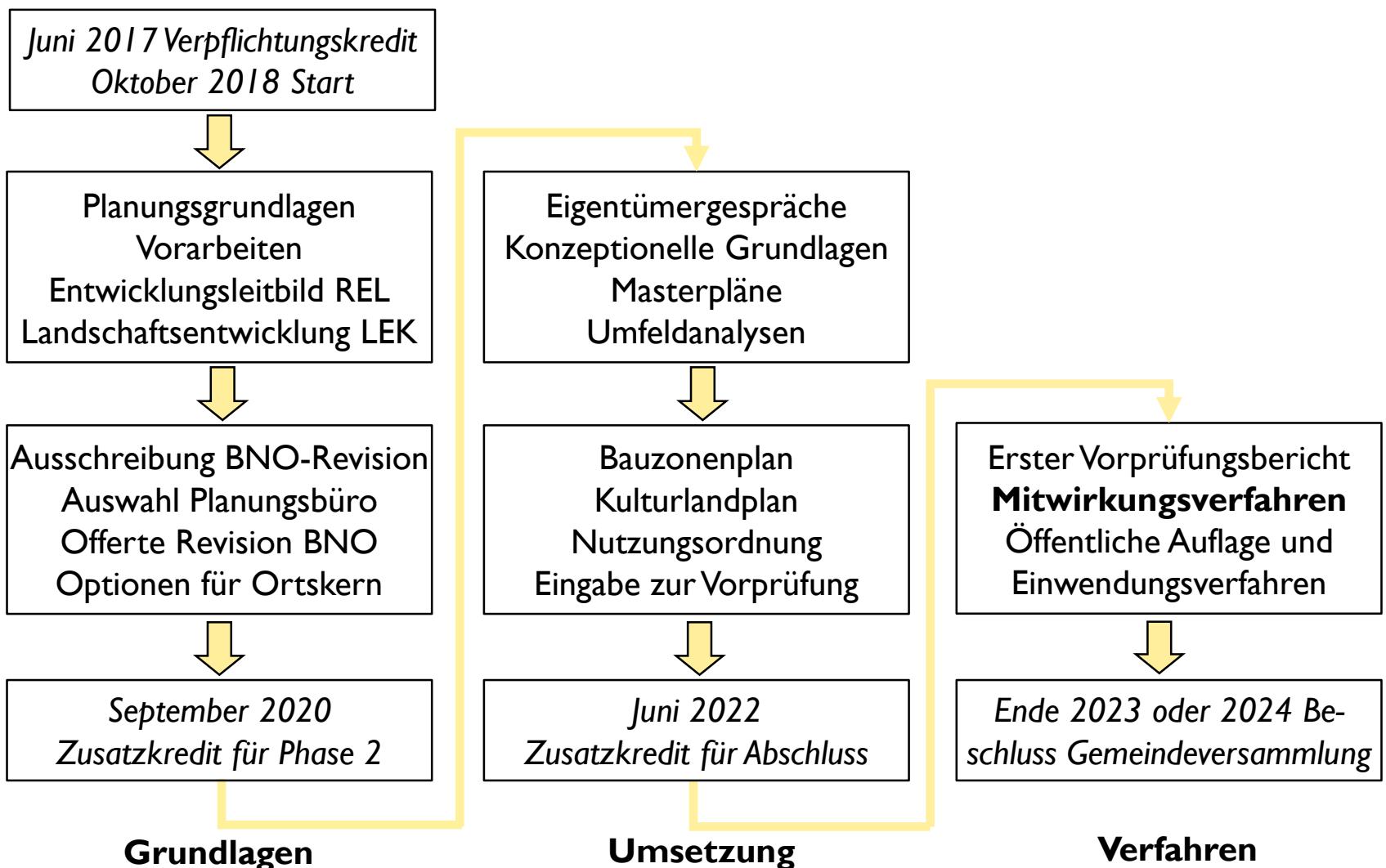
Bis 1974 gab es in Freienwil keine Bauzonen. In den 1960er Jahren durfte noch **ohne Baubewilligung** gebaut werden. Damals entstanden zahlreiche Einfamilienhäuser am Ortsrand. 1971 wurde die Reinigung von Abwasser gesetzlich vorgeschrieben. Damit die Entwicklung im Rahmen gehalten konnte, entschied man sich auch in Freienwil zu einer Zonenplanung. **1974** wurde der **erste Zonenplan** von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Zwei Drittel des zur Bebauung vorgesehenen Gebiets war dem Baugebiet «zweiter Etappe» zugewiesen (im Plan nur umrissene Flächen). Dieses Gebiet sollte erst bei weitgehend überbautem Gebiet erster Etappe überbaut werden, und die Erschliessung musste sichergestellt sein, wobei sich auch die Bauwilligen finanziell an der Erschliessung beteiligen mussten.

1975, zu einem schweizweit frühen Zeitpunkt, wurde für Freienwil das **Inventar schützenswerter Ortsbilder** erstellt. Das **ISOS** bezog sich nicht auf den kurz vorher verabschiedeten Zonenplan und wurde anfänglich wenig beachtet. Heute muss das ISOS in der Interessensabwägung beachtet werden, insbesondere in den Gebieten mit **Ziel A (Erhalten der Substanz)** resp. **Ziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche)**. Das alte Dorf (I und 0.1) wurde mit Ziel A klassiert. In der Umgebung erhielt das unmittelbar angrenzende Agrarland (II) das Ziel a, weil es im Norden und Süden bis an den traditionellen Dorfkern reiche und die alte Dorfstruktur so ablesbar bliebe. Daneben erhielt die Umgebung im Südwesten (III) ebenfalls Erhaltungsziel a.

1990 wurde der **Zonenplan revidiert**. Ziel war, das Siedlungsgebiet neu zu definieren und begrenzen. Die häusliche Nutzung des Bodens sollte gefördert und der Umgang mit der Dorfzone verbessert werden. Dafür entstand der Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone, der neben dem Zonenplan ebenfalls grundeigentümergebunden war (und immer noch ist). Im Zonenplan wurden grosse Teile des früheren Baugebiets zweiter Etappe ausgezont, insbesondere die noch unüberbauten Flächen des Umgebungsgebiets I des ISOS.

2008 wurde eine Revision der Zonenplanung in der zweiten Referendumsabstimmung abgelehnt; die Planung 1990 ist damit noch in Kraft.

Gesamtrevision BNO und Mitwirkung



Die Revision begann im Oktober 2018 mit dem Startgespräch beim Kreisplaner des Kantons. In einem kantonalen **Grundlagendokument** wurden die zentralen Planungsthemen und Erwartungen an die Gemeinde übergeben. Als erster Schritt war die Erarbeitung eines **Räumlichen Entwicklungsleitbilds** erforderlich. Es formuliert die Ziele aus kommunaler Sicht und bildet die strategische Basis für die Revision. Eine breit zusammengesetzte Kommission erarbeitete die Grundlagen und publizierte das REL im Mai 2020. Nach viermonatiger Vernehmlassung wurde im November 2020 die definitive Fassung publiziert. Im Dezember 2020 startete die neu gewählte **Planungskommission** die Umsetzung, die ein Jahr dauerte. Die anschliessende Vorprüfung durch den Kanton attestierte der Vorlage **«sehr hohes Niveau»**, was viele konkrete Rückmeldungen ermöglichte. Die kantonalen Rückmeldungen wurden grossenteils in die nun vorliegenden Entwürfe eingearbeitet.

Nach der kantonalen Vorprüfung der Entwürfe beginnt nun das **Mitwirkungsverfahren** gemäss §3 Baugesetz. Jede Person kann Bemerkungen oder Vorschläge zu den Entwürfen einreichen. Die Mitwirkenden haben Anspruch auf Beantwortung der Anliegen in einem Mitwirkungsbericht.

Die Mitwirkung ist klar vom **Einwendungsverfahren** gemäss §24 Baugesetz zu unterscheiden. Das Einwendungsverfahren ist Teil des Rechtsschutzverfahrens und findet voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2023 statt.

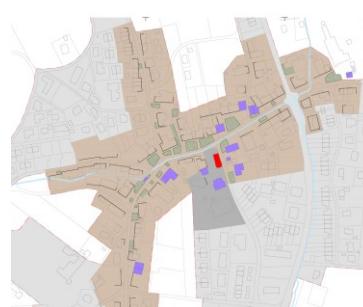
Bestandteile der Bau- und Nutzungsordnung



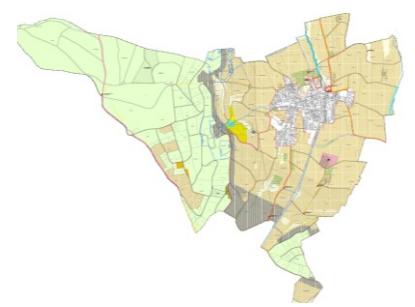
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)



Bauzonenplan

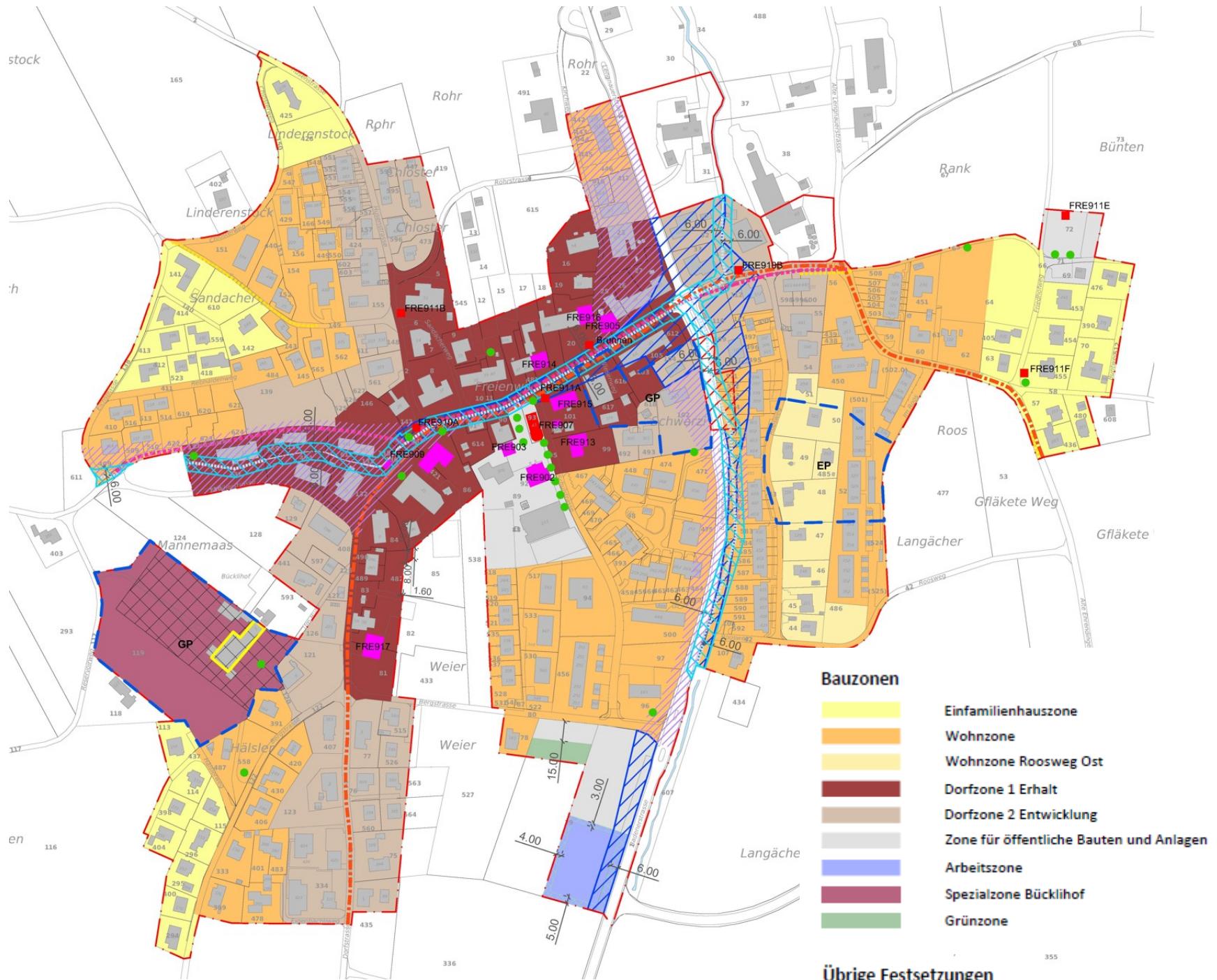


Ergänzungsplan Ortskern



Kulturlandplan

Bauzonenplan und Zonenvorschriften



- Bauzonen**
- Einfamilienhauszone
 - Wohnzone
 - Wohnzone Roosweg Ost
 - Dorfzone 1 Erhalt
 - Dorfzone 2 Entwicklung
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Arbeitszone
 - Spezialzone Bücklihof
 - Grünzone

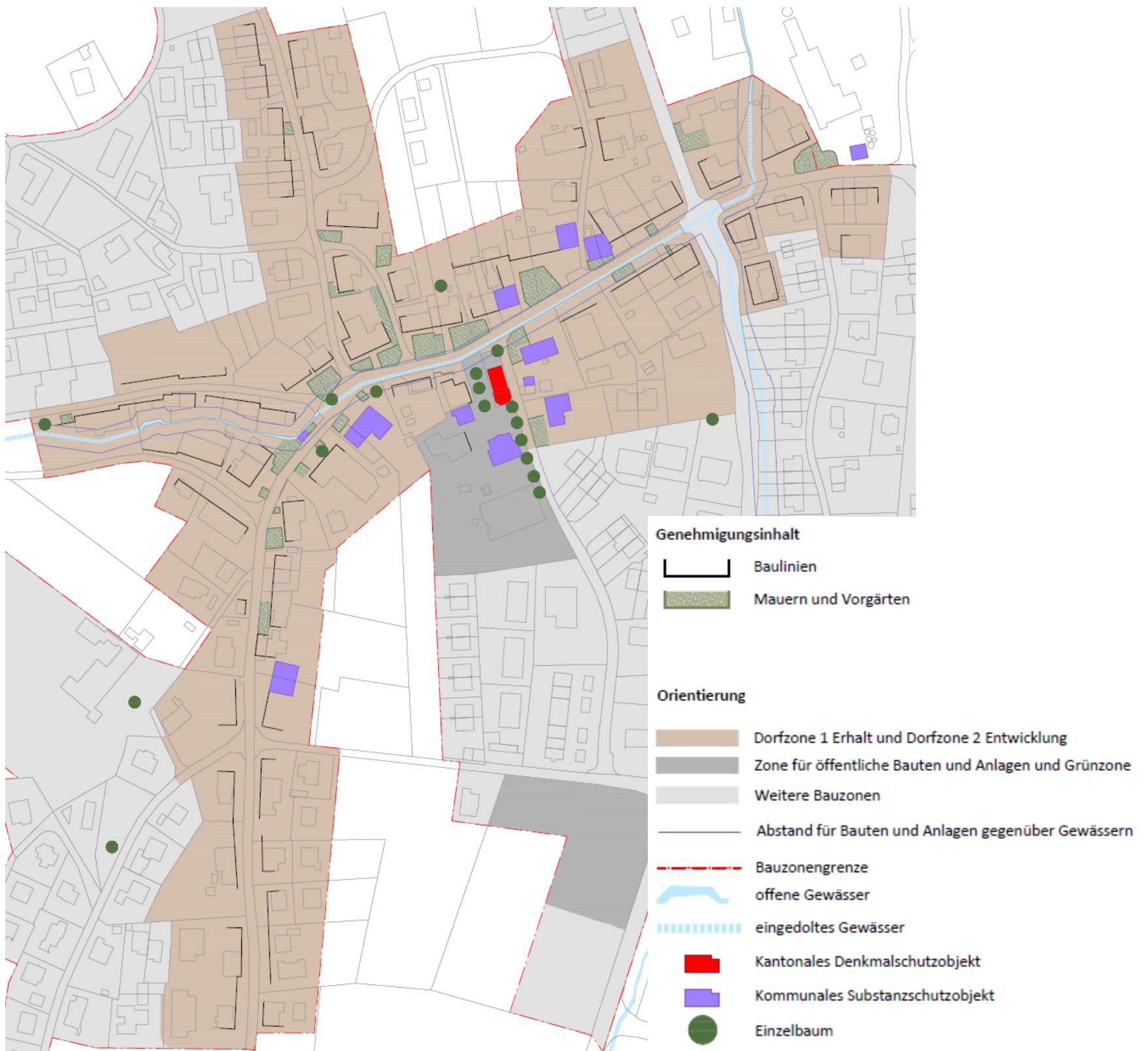
- Übrige Festsetzungen**
- GP Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
 - EP Gebiet mit Erschliessungsplanpflicht
 - Bauten und Anlagen gemäss § 19 Abs. 1.a BNO
 - Gebäude "Bücklihof"
 - Aufwertung Siedlungsrand
 - Gewässerraumzone
 - Hochwassergefahrenzone 1
 - Hochwassergefahrenzone 2
- Schutzobjekte**
- Gebäude mit Substanzschutz
 - Kulturobjekt
 - Einzelbaum

Bauzonen	Ausnützungsziffer	Grünflächenziffer	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Grenzabstand		Gebäudelänge	Empf.-stufe	Zonenvorschrift	
					Klein	Gross				
Einfamilienhauszone	E	0.35	0.4	2	9.5 S 7.5 F	5 m	8 m	25 m	II	§13 Abs.2
Wohnzone	W2	0.45	0.4	2	10.5 S 9.0 F	4 m	8 m	40 m	II	§13 Abs.3
Wohnzone Roosweg Ost	WR	*	0.5 – 0.6	2	10.5 S 9.0 F	4 m	8 m	*	II	§13 Abs.4
Dorfzone 1 Erhalt	DI	*	*	2	*	*	*	*	III	§§14 + 15
Dorfzone 2 Entwicklung	D2	*	*	2	*	4 m ^x	-	*	III	§§14 + 16
Zone für öffentliche Bauten	OeBA	*	*	*	*	*	*	*	II	§17
Arbeitszone	A	*	*	2	10.5 S 7.5 F	4 m	-	40 m	III	§18
Spezialzone Bücklihof					Gemäss § 19				III	§19
Grünzone	Gr				Gemäss § 20				III	§20

* Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest
 x Gelten für Neubauten als Richtwert
 Gesamthöhe: S=Satteldach, F=Flachdach

Der **Bauzonenplan** lokalisiert die Regelungen der Bau- und Nutzungsordnung innerhalb der Bauzonen grundeigentümerverbindlich. Die **Grundlagen** für die Aktualisierung des Bauzonenplans wurden unter anderem im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet.

Ergänzungsplan Ortskern



Der Ergänzungsplan Ortskern präzisiert den Bauzonenplan und ist ein integrierter Bestandteil der Allgemeinen Nutzungsplanung. Er bezeichnet die **Baulinien, Mauern und Vorgärten** (Genehmigungsinhalt) in den Dorfzonen und auf dem Schulhausplatz.

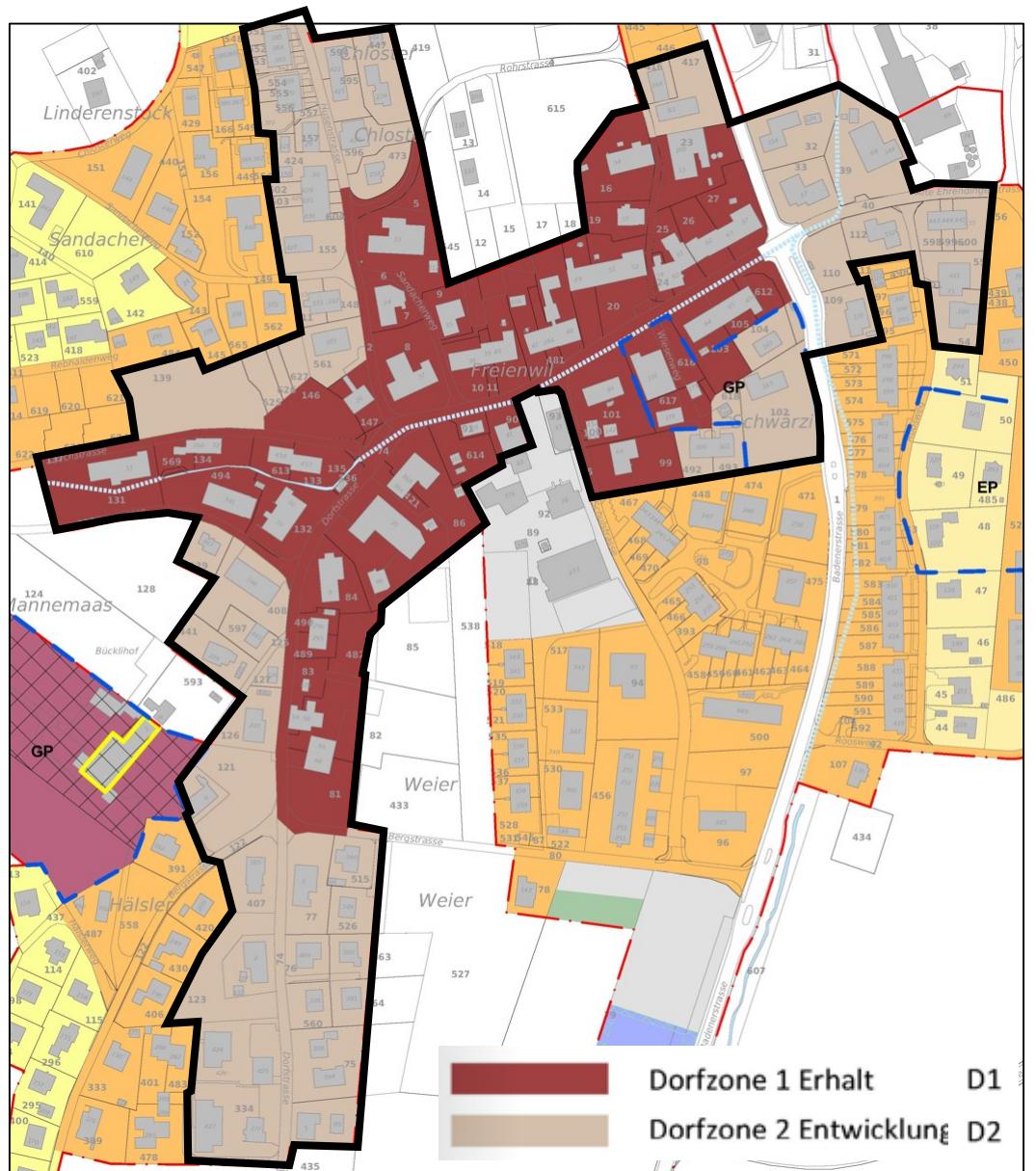
Der Ergänzungsplan Ortskern **ersetzt** den Gestaltungsplan über die **Ortsbildschutzzone** von 1990, der bis heute diese Aufgabe innehat. Der Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone war ein eigenständiges grundeigentümergebundenes Planwerk ausserhalb der BNO. Mit dem neuen Ergänzungsplan werden die wesentlichen Festlegungen direkt mit Referenz in die BNO übertragen. Viele Bestimmungen des Gestaltungsplans über die Ortsbildschutzzone werden in die neuen BNO-Bestimmungen überführt. Der Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone kann deshalb nach Inkrafttreten der BNO-Revision **aufgehoben** werden. Für Bauwillige im Ortskern ist dann, abgesehen von allfälligen kleinräumigen Gestaltungsplänen (z.B. GP Mitte), nur noch ein Planwerk massgebend.

Dorfzonen D1 und D2

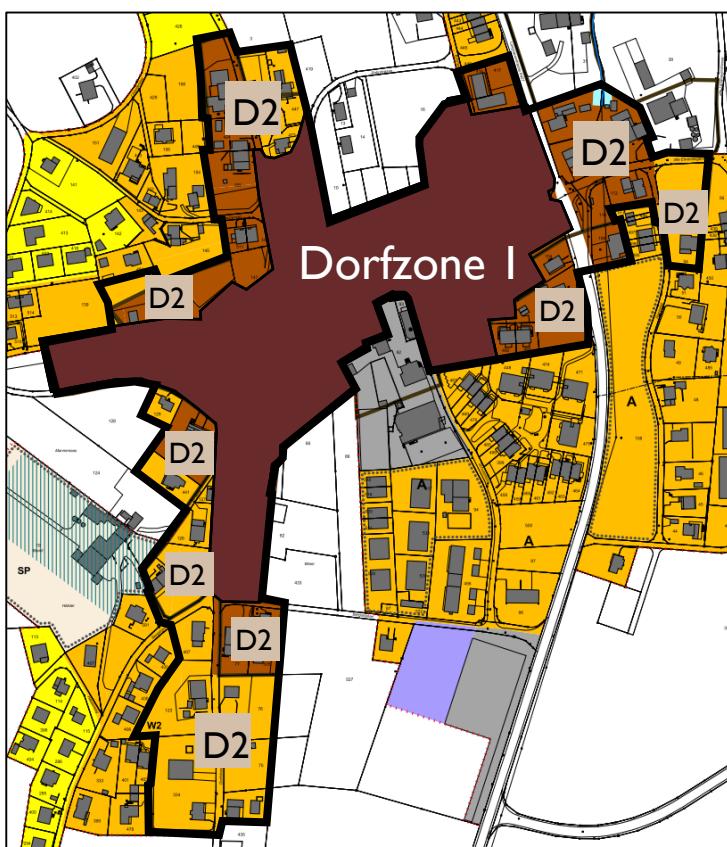
Der Entwurf der BNO-Revision sieht vor, die bisherige **Dorfzone** in **zwei Zonen** aufzuteilen. Neu soll es einerseits eine Dorfzone 1 geben, deren Fokus auf dem Erhalt der bestehenden Ortsbildqualitäten ist. In der Dorfzone 2 werden diejenigen Gebiete des früheren Dorfkerns, die heute schon durch neuere Bauten geprägt sind, zusammengefasst. Nach Inkrafttreten der neuen BNO kann der heutige «Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone» aufgehoben werden. Die wesentlichen Festlegungen des Gestaltungsplans (Baulinien, Mauern, Vorgärten) werden in den **Ergänzungsplan** überführt. Die Vorschriften werden in die Bestimmungen zu den Dorfzonen (§ 14) integriert.

Die **Dorfzone 1 Erhalt D1** (§ 15) dient der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und des charakteristischen Strassenbilds sowie dem Schutz traditioneller, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvoller Bauten.

Die **Dorfzone 2 Entwicklung D2** (§ 16) dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung bestehender und neuer Ortsbildqualitäten und Volumetrien.



D1/D2 als Überlagerung mit heutigen Bauzonen



Die **Dorfzone 1 Erhalt** umfasst nur Parzellen, die früher schon gleichzeitig in der Dorfzone und in der Ortsbildschutzzone lagen.

Die **Dorfzone 2 Entwicklung** umfasst hauptsächlich Parzellen, die bisher schon in der Dorfzone oder in der Ortsbildschutzzone lagen. Das Gebiet der **südlichen Dorfstrasse** war früher eine W2-Zone und wird neu zur Dorfzone 2. Das bedeutet einerseits, dass keine Ausnutzungsziffer mehr besteht und **höhere Dichten** möglich sind. Andererseits bestehen **erhöhte Anforderungen an die Gestaltung** gemäss den Vorschriften zu den Dorfzonen (§ 14 und § 16)

Zonenvorschriften Wohnzonen

Die Vorschriften der bisherigen Wohnzonen (E Einfamilienhauszone und W2 Wohnzone 2) verändern sich nicht grundlegend. Die Charakteristiken und **Siedlungsdichten** der Zonenarten sollen **erhalten** bleiben. Nach eingehender Analyse beschloss die Planungskommission, dass die **Ausnutzungsziffern** als Massinstrument bestehen bleiben sollen. Die Bestimmungen in der W2 werden vereinheitlicht auf 0.45 (bisher 0.4 – 0.5). Die zulässige Dichte bleibt ungefähr gleich hoch.

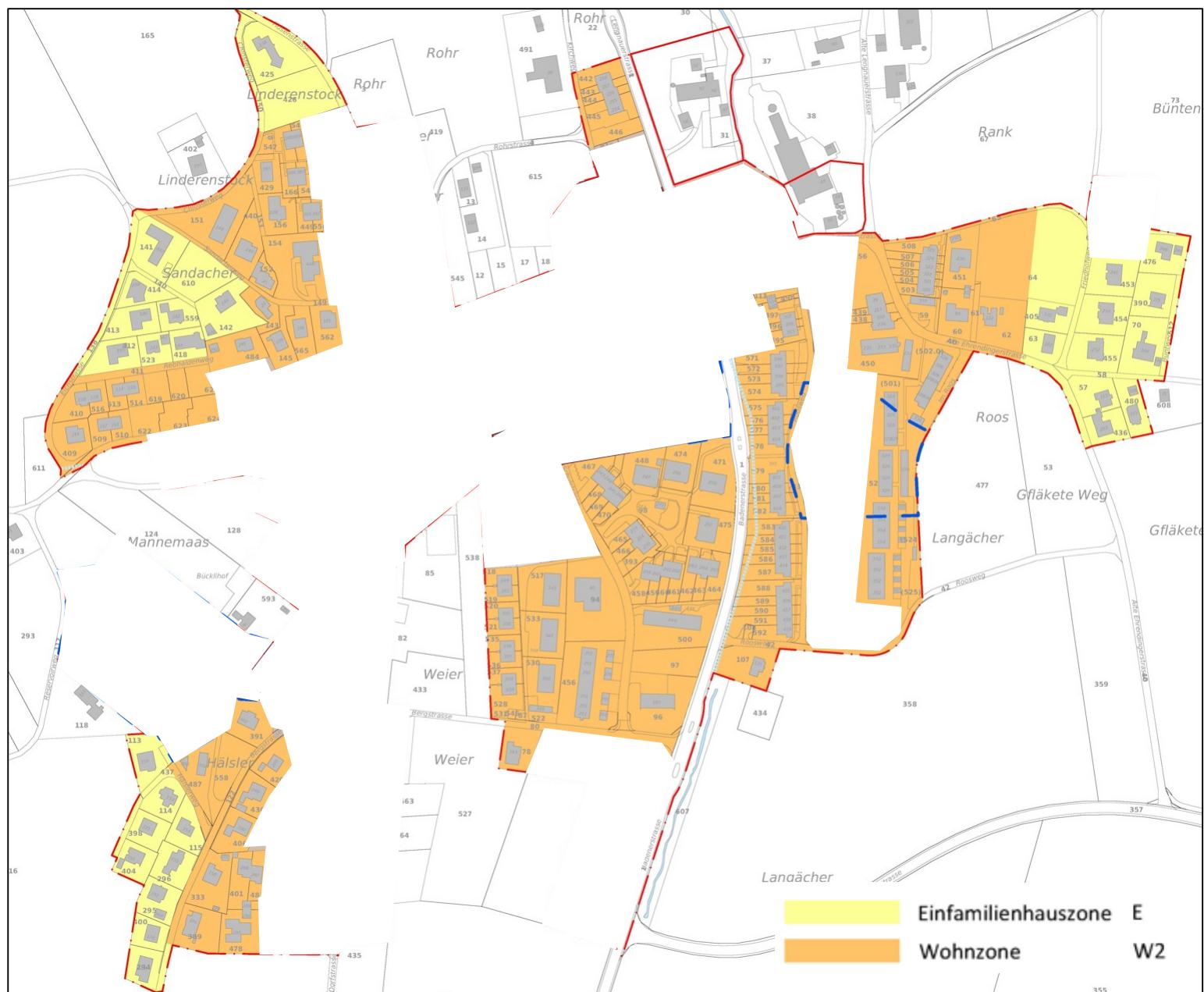
Neu werden **Dachgeschosse nicht** mehr an die **Ausnutzung** angerechnet (§ 43). Damit werden Satteldächer gegenüber Flachdächern ausnutzungsmässig privilegiert, womit die **charakteristische Dachlandschaft** erhalten bleiben soll. Terrassenhäuser sind nicht erlaubt. Dank der Nichtanrechnung der Dachgeschosse ist gegenüber heute insgesamt eine **leicht höhere Ausnutzung** möglich. Zudem gibt es für Einliegerwohnungen einen Ausnutzungsbonus (§ 44).

Geltende BNO								
Bauzonen		AZ	Geschosszahl Gebäude- höhe	Grenzabstand		Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
				Klein	Gross			
E		0.35	2	5 m	8 m	25 m	II	§ 5
W2	1)	0.4	2	4 m	8 m	25 m	II	§ 6
	2)	0.5	2	4 m	7 m	40 m	II	§ 6

1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Dreifamilienhäuser

2) Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser, landsparende Bebauungsformen

Neue BNO										
Bauzonen		Ausnutzungsziffer	Grünflächenziffer	Vollgeschosse	Gesamthöhe	Grenzabstand		Gebäuelänge	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
						Klein	Gross			
Einfamilienhauszone	E	0.35	0.4	2	9.5 m für Satteldächer / 7.5 m für Flachdächer	5 m	8 m	25 m	II	§ 13 Abs. 2
Wohnzone	W2	0.45	0.4	2	10.5 m für Satteldächer / 9.0 m für Flachdächer	4 m	8 m	40 m	II	§ 13 Abs. 3



Wohnzone Roosweg Ost

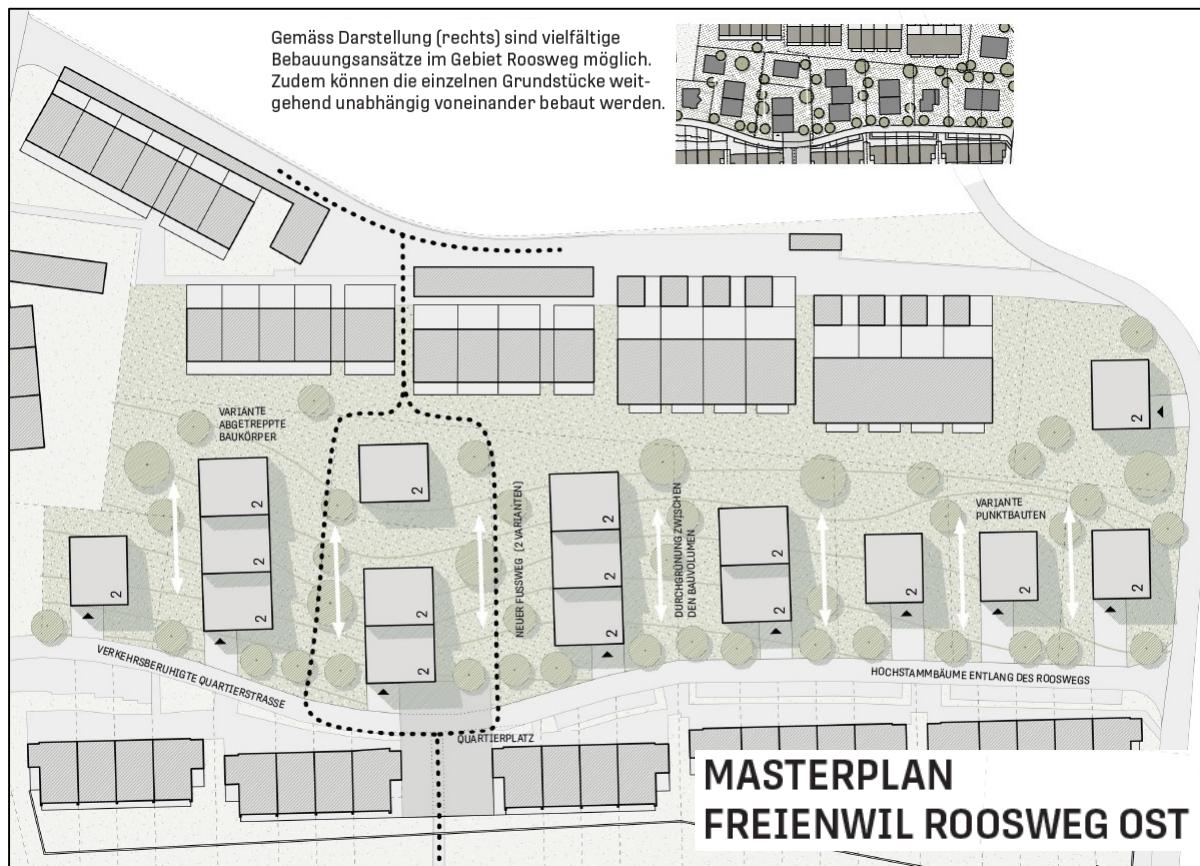
Aus dem REL (S.46):

Das Gebiet bietet bereits gegenüber der heutigen Möglichkeiten in der Nutzungsplanung ein grösseres Potential zur Innenentwicklung. Es ist demnach in den nächsten Jahren mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen. Mit einem Gesamtkonzept soll der Nutzungsdruck von den Einzelparzellen genommen und siedlungsverträglich auf ein grösseres Gebiet umgelegt werden. Die Eigenheiten des heutigen Quartiers (Einzelbauten, starke Durchgrünung) sollen dabei erhalten bleiben. Die Neubauten sollen sich sorgfältig in den Hang einzufügen. Der Roosweg soll verkehrsberuhigt werden und in diesem Zusammenhang soll ein öffentlicher Spielplatz entstehen.

Die Fusswegpassage durch das Kämpf-Areal soll auf der anderen Seite des Rooswegs eine Verlängerung zum Roos-Quartier hinauf finden und somit eine zweite Fussverbindung durch das Dorf ermöglichen.

Parallel zur BNO-Ausarbeitung wurde mit dem «Masterplan Roosweg Ost» ein angepasstes **Bebauungskonzept** ausgearbeitet. Dessen Umsetzung soll ohne AZ-Vorgaben, sondern basierend auf einer Grünflächenziffer, der Geschosshöhe und Vorgaben zur Bauart erreicht werden. Die einzelnen Grundstücke sind unabhängig voneinander bebaubar.

Nach Gesprächen mit der Eigentümerschaft wurde der Masterplan Roosweg-Ost entwickelt:



Seit über 20 Jahren besteht das Ziel eines querenden Wegs von der Badenerstrasse über den Roosweg bis zur Überbauung Im Roos. Die Umsetzung sowie die noch hängige Erschliessung der Parzelle 485 soll mit einem **Erschliessungsplan** gesichert werden.

§ 4 Erschliessungsplangebiet Roosweg Ost

² Die Erschliessungsplanpflicht im Gebiet «Roosweg Ost» bezweckt die Sicherstellung einer parzellenübergreifenden Fusswegverbindung sowie die Verkehrserschliessung von Parzelle Nr. 485. Der Erschliessungsplan soll aufzeigen:

- Öffentliche Fusswegverbindung von der Überbauung Roos über den Roosweg bis zur Badenerstrasse mit mindestens 90 cm Breite. Der Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde.
- Verkehrliche Erschliessung der Parzelle Nr. 485
- Anzahl und Anordnung der notwendigen Parkfelder im Perimeter

§ 12 Grünflächenziffer

⁶ (...) In der Wohnzone Roosweg Ost WR beträgt die Grünflächenziffer mindestens 0.5, ab 650 m² zusammenhängender Landfläche mindestens 0.6. Die Grünflächen sind hitzeangepasst und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, die zu einer angemessenen ökologischen Qualität führen. In der Wohnzone Roosweg Ost VR kann die Grünflächenziffer bei einer guten Einpassung, naturnahen Gestaltung und hohen Versickerungsfähigkeit um den Anteil von öffentlichen Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielflächen, öffentlichen Fusswege sowie Flächen über nicht sichtbaren Unterniveaubauten an der anrechenbaren Grundstücksfläche reduziert werden.

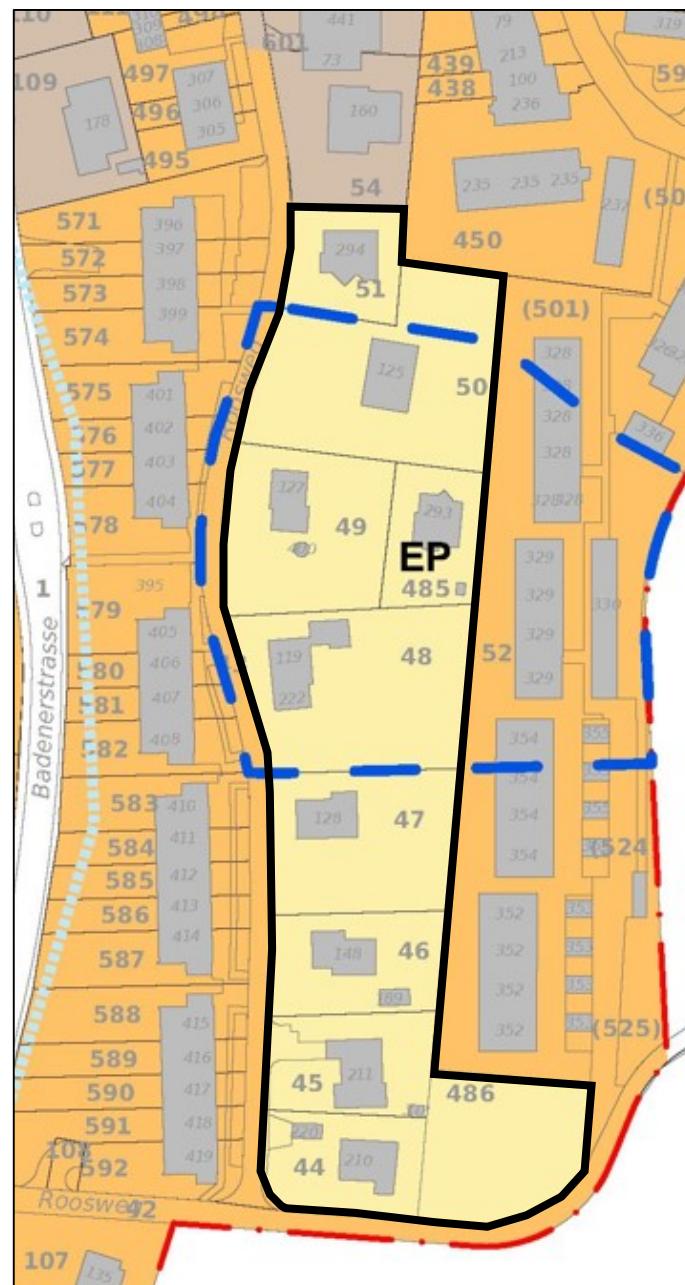
§ 13 Bauzonen: Wohnzone Roosweg Ost

⁴ Die Wohnzone Roosweg Ost WR bezweckt die hochwertige, hitzeangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im Gebiet Roosweg unter Erhalt der bestehenden kleinräumigen baulichen Struktur und starken Durchgrünung.

Zulässig sind einfache, klar strukturierte Punktbauten oder senkrecht zum Hang ausgerichtete, gestaffelte Reihenhäuser. Punktbauten dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von 200 m² nicht überschreiten. Die gestaffelten Reihenhäuser dürfen eine hangparallele Gebäudebreite von 12 m nicht überschreiten. Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 40 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Attikageschosse müssen eine gute Gestaltung der Bauten unterstützen. Dächer sind zurückhaltend so zu gestalten, dass sie die Ablesbarkeit der einzelnen Hausteile unterstützen. Satteldächer sollen mit eher flacher Neigung gestaltet werden (ca. 20°). Die Erschliessung der Gebäude hat direkt ab Roosweg über den Hausvorplatz zu erfolgen. Parkfelder oder Tiefgarageneinfahrten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit in die Gebäude zu integrieren.

§ 61 Strassenraumgestaltung

² Der Strassenraum des Rooswegs soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets als Begegnungszone mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mittig soll ein zentraler öffentlicher Platz- oder Spielplatzraum umgesetzt werden. Dieser Platzraum ist in die Strassenraumgestaltung zu integrieren. Mit der Realisierung angrenzender Bauprojekte sollen entlang des Rooswegs strassenbegleitende Hochstamm-bäume (Laub- oder Obstbäume, einzeln oder in Baumgruppen) gepflanzt werden. Die Anzahl pro Grundstück entspricht der Länge jener Grundstücksseite, die an die Strasse anstösst (in Meter), geteilt durch 10 (aufgerundet).



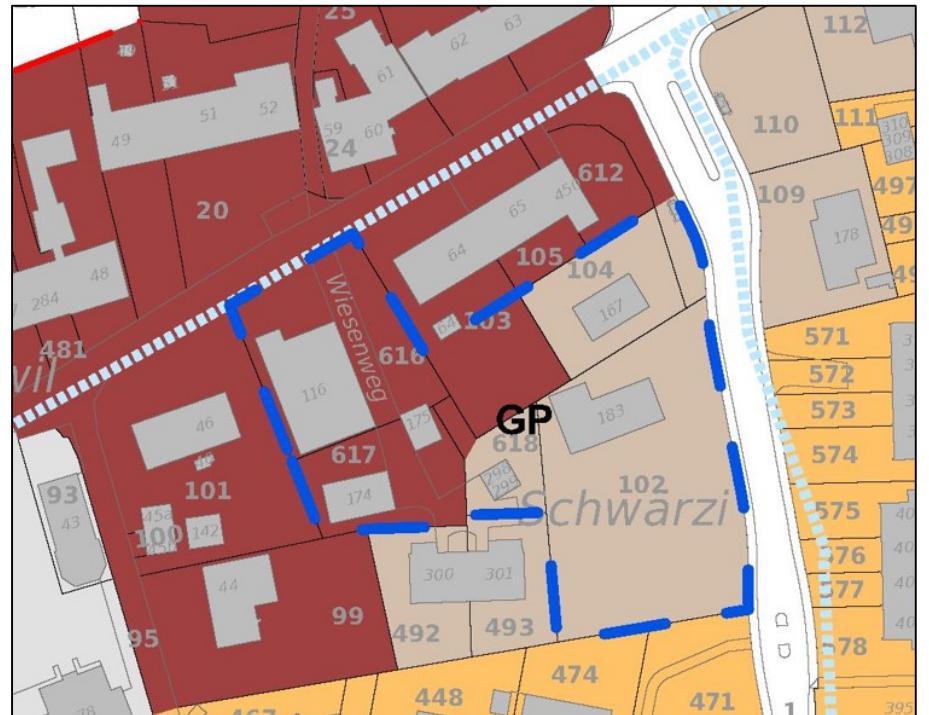
Bedingter Gestaltungsplan Vogtwiese

Aus dem REL (S.45):

Das Gebiet bietet grosse Reserven für die Innenentwicklung. Die Vogtwiese liegt an bester Lage unmittelbar bei der Bushaltestelle und ist deutlich unternutzt.

Die bevorzugte Nutzung für das Areal ist Alters- oder Generationenwohnraum. Zudem soll die Errichtung einer zentralen Parkierungsanlage für den Ortskern angestrebt werden. Diese soll direkt ab Kantonsstrasse erschlossen werden. Eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal verknüpft die Parkierung optimal mit der Dorfstrasse und dem Weiherdörfli und verlängert den vorgesehenen Weg vom Roosquartier durchs Kämpf-Areal zu einer zweiten Fusswegachse durch das Dorf.

Die Bauten sollen auf die Kantonsstrasse ausgerichtet werden, den Strassenraum aufwerten und gleichzeitig die Rückseite für ruhige Nutzungen freigespielt werden.



Das Gestaltungsplangebiet Vogtwiese umfasst mehrere eher unternutzte Parzellen an zentraler Lage und in unmittelbarer Nähe zum schützenswerten Dorfkern. Es ist absehbar, dass die Parzelle 102 demnächst bebaut wird. Während der Projektentwicklung wurden regelmässige Gespräche mit den Eigentümern geführt, um die im REL definierten Ziele in **kooperativer Planung** umzusetzen. Für die kantonale Zustimmung zu einem Direktanschluss von der Kantonsstrasse K 427 her wurde eine **Umfeldanalyse** eingereicht.

Aus der Stellungnahme des Kantons in der Vorprüfung der BNO-Revision Freienwil:

Die Bestimmungen für die gemeinschaftliche Parkierungsanlage und die Fusswegverbindung (...) werden fachlich begrüsst, weil sie nicht nur dem Gebiet «Vogtwiese» zugutekommen, sondern indirekt auch die Siedlungsqualität an der Dorfstrasse und in den Wohngebieten am Roosweg und Im Roos verbessern können. Die Vorschriften zu Dachformen und Erdgeschossnutzungen sind zudem plausibel und zweckmässig. (...) In vergleichbaren Fällen wird normalerweise eine GP-Pflicht für das Areal festgelegt. Darauf soll vorliegend jedoch verzichtet und stattdessen sollen mit der Grundeigentümerschaft Konzepte entwickelt werden. Wie dieser Prozess genau ablaufen soll, ist unklar. Auch fehlen in der BNO konkrete materiell-rechtliche Vorgaben, die hinreichend bestimmt sind, so dass sie rechtlich durchsetzbar sind. Aus fachlicher Sicht **ist daher eine GP-Pflicht vorzusehen.** (...)

Die durchgeführte Umfeldanalyse mit einer Interessensabwägung im Rahmen der vorliegenden Planung wird begrüsst. Dadurch konnte die Zweckmässigkeit der geplanten Direkterschliessung des Gebiets Vogtwiese wie gefordert aufgezeigt werden. Die Begründung für eine Direkterschliessung ab der K 427 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar, weshalb **einer Direkterschliessung zugestimmt werden kann.** Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist aber mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen. Dies sollte entsprechend sichergestellt werden.

Nachdem die Sicherstellung zunächst auf privatrechtlicher Basis angestrebt wurde, wird nun, aufgrund der Rückmeldung des Kantons, für das Gebiet Vogtwiese eine **bedingte Gestaltungsplanpflicht** festgelegt. Das heisst, auf die Erstellung eines Gestaltungsplans kann verzichtet werden, falls die Zielvorgaben gemäss BNO in einer kooperativen Planung mit der Gemeinde erreicht werden. Gegenwärtig liegt für die Parzelle 102 ein Baukonzept vor, das die gesetzten Ziele aus Sicht des Gemeinderates erfüllt. Auf die Erstellung eines Gestaltungsplans kann deshalb voraussichtlich verzichtet werden. Voraussetzung ist, dass die spätere **Erweiterbarkeit der Tiefgarage** und die Wegführung mit den Nachbarparzellen privatrechtlich geregelt werden kann.

§ 5 Gestaltungsplanpflicht

¹ Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. In diesen Gebieten sind die nachfolgend genannten spezifischen Vorgaben zur Förderung der Siedlungs- und Landschaftsqualität zu erfüllen. Die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen sind zu übertreffen. Eine Realisierung in Etappen ist möglich.

(...)

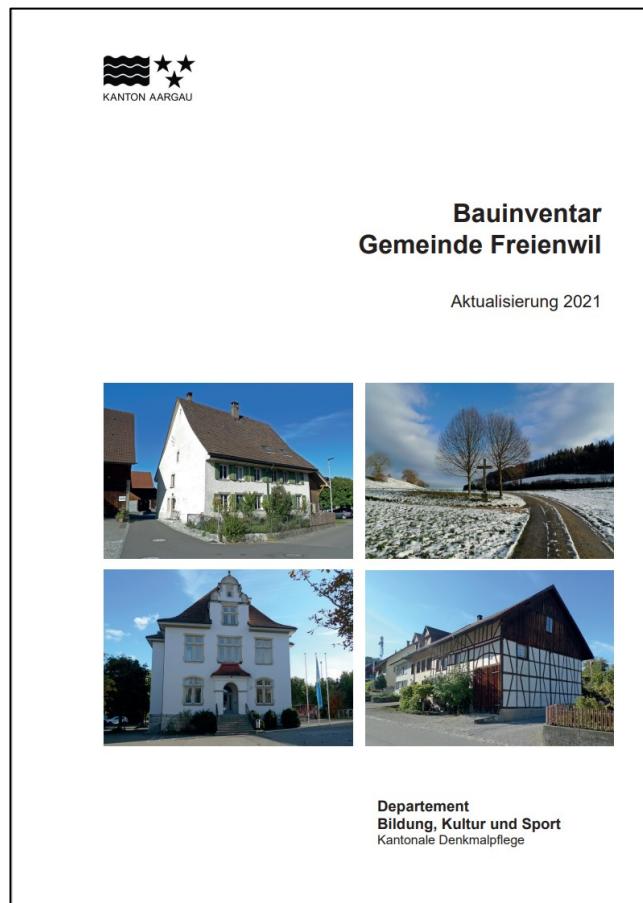
³ Im **Gestaltungsplangebiet Vogtwiese** gelten die nachfolgenden Zielvorgaben.

- Aufeinander abgestimmte Formensprache der Bauten. Strassenseitig sind nur Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern zulässig.
- Zukunftstaugliche Wohnraumentwicklung. Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat die Bedürfnisse verschiedener Generationen, insbesondere des Wohnens im Alter, abzudecken namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Aussenräume und gedeckte Gemeinschaftsräume in angemessener Grösse.
- Gewährleistung einer Fusswegverbindung vom Fussgängerstreifen an der Badenerstrasse zur Dorfstrasse (Wiesenweg).
- Realisierung einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkierungsanlage mit Direktanschluss der Parzelle Nr. 102 an die Badenerstrasse und Anbindung an den öffentlichen Fussweg.
- Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen.
- Die Parkierungsanlage ist zur Deckung der Parkierungsbedürfnisse künftiger Bauprojekte im Gestaltungsplangebiet zu erweitern. Zudem sind der öffentlichen Hand Parkfelder in angemessener Anzahl anzubieten.

Auf die Erstellung des Gestaltungsplans Vogtwiese kann verzichtet werden, wenn die Zielvorgaben im Rahmen einer kooperativen Planung zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erreicht werden.

Bauinventar und geschützte Bauten

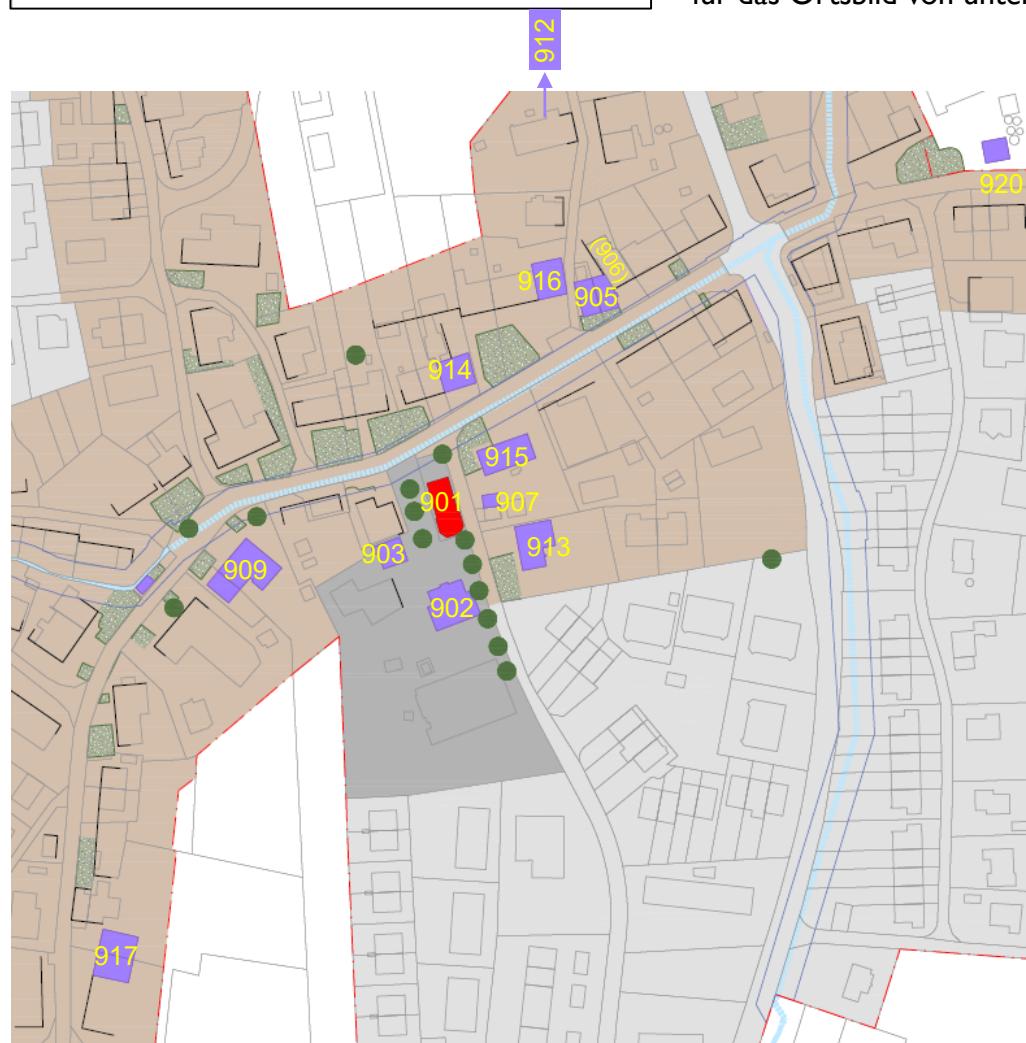
Seit der letzten BNO-Revision im Jahr 1990 hat sich der **Kulturgüterschutz** im Kanton Aargau stark verändert. Kanton und Gemeinden sind zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. Aufgabenteilung und Zuständigkeiten werden durch das aargauische Kulturgesetz von 2010 und die zugehörige Verordnung geregelt. Für die Pflege kommunaler Schutzobjekte ist die Gemeinde verantwortlich. Die Kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden, indem sie die **Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung** erfasst und in einem **Bauinventar** dokumentiert. Die eigentümerverschreibliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Dazu werden die Inventarobjekte im Zonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als **kommunale Substanzschutzobjekte** bezeichnet. Innerhalb dieses Planungsverfahrens bieten sich für den Eigentümer mit dem Recht auf Mitwirkung und Einsprache die gängigen Möglichkeiten zur Stellungnahme.



Da seit 32 Jahren keine Revision der BNO erfolgte, stehen in Freienwil im Gegensatz zu den meisten Aargauer Gemeinden noch **keine** Gebäude unter Substanzschutz (Ausnahme: Kapelle, Schulhaus und Schössli mit geschütztem Eigenwert im GP über Ortsbildschutzzone). Das kantonale Grundlagendokument für die BNO-Revision weist die Gemeinde Freienwil darauf hin, dass ortsbildrelevante Bauten erhalten bleiben sollen; die Dorfzonenvorschriften, v.a. die bisherigen Volumenschutzobjekte sollten überprüft werden. Blosser **Volumenschutz** sei **kein geeigneter Schutzstatus**, da Ersatzneubau ohne weiteres möglich sei.

Bei der BNO-Revision wurde Wert darauf gelegt, dass das Bauinventar schon **früh aktualisiert** wird und die betreffenden Bauten bereits im Räumlichen Entwicklungsleitbild publiziert wurden, damit die Eigentümer **informiert** sind.

Das Ziel der Planungskommission war eine **Umsetzung** des Substanzschutzes mit **Augenmass**, damit zeitgemässe Umbauten möglich bleiben. Sie formulierte in § 34 BNO eine abgeschwächte Definition des Substanzschutzes: «Der Schutz umfasst die bauliche Struktur sowie die Fassadengliederung. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen die Gebäude aus- und umgebaut werden.» Auf den Schutz der inneren Raumaufteilung sowie von wertvollen historischen Bauteilen wird verzichtet. Darüber hinaus entschied die Planungskommission, das Objekt 906 vom Substanzschutz auszuklammern, da es in einem baulich sehr schlechten Zustand und für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung ist.



Kantonales Schutzobjekt		
FRE901	Kapelle Mariä Heimsuchung (1923/24)	Dorfstrasse
Bauinventar-Objekte mit kommunalen Schutz		
FRE902	Schulhaus (1904-05)	Schulstrasse 4
FRE903	Altes Schulhaus, Gemeindehaus (1808)	Schulstrasse 2
FRE905	Doppelwohnhaus (17., 18. Jh.)	Dorfstrasse 8, 10
FRE907	Speicher (18. Jh.)	Bei Dorfstrasse 7
FRE909	Doppelbauernhaus (1871) mit zugehörigem Brennhaus	Dorfstrasse 15, 17
FRE912	Bäuerlicher Vielzweckbau (1913-14, mit Scheune von 1905)	Kirchweg 9
FRE913	Bäuerlicher Vielzweckbau (19. Jh.)	Schulstrasse 1
FRE914	Kleinbauernhaus (18. Jh, 1876, mit älterem Kern)	Dorfstrasse 16
FRE915	Bäuerlicher Vielzweckbau (1797, um 1870, mit älterem Wohnteil)	Dorfstrasse 7
FRE916	Stallscheune (um 1800)	Bei Dorfstrasse 12
FRE917	Doppelscheune (18. Jh)	Bei Dorfstrasse 29, 31
FRE920	"Schössli" (17./18. Jh.)	Bei Alte Ehrendingerstrasse 7
Bauinventar-Objekt ohne kommunalen Schutz		
FRE906	Stallscheune (18. Jh.)	Bei Dorfstrasse 8

Umlagerung Arbeitszone A

Aus dem REL (S.32):

Keine Umzonung der Gewerbezone: Seit 30 Jahren und vermutlich auch in Zukunft besteht in Freienwil kein Bedarf für eine Gewerbezone. Die Gewerbezone steht somit zur Disposition für eine allfällige Umzonung oder für eine Kompensation mit einer flächengleichen Einzonung an besserer Lage. Davon soll vorläufig abgesehen werden. Die Gemeinde ist Eigentümerin des Landes und kann die weitere Entwicklung steuern. Falls sich in den nächsten 20 Jahren Bedarf für eine konkrete Einzonung ergäbe, wäre die Gemeinde dank der Gewerbezone von 1.2 ha entsprechend handlungsfähig.

Nach der Verabschiedung des REL wurde im lokalen Gewerbe der Wunsch nach einem **Gewerbegebäude** auf der Gewerbezone (neu «Arbeitszone») geäussert. Die Planungskommission ist der Meinung, dass sich die heutige Lage der Gewerbezone nicht für einen Gewerbebau eignet. Das Gebiet südlich der Bergstrasse soll nicht weiter bebaut und die Sicht auf die Tiefe des Raums erhalten bleiben; der Gewerbeverkehr soll vom Wohngebiet ferngehalten werden. Die umfassende Suche nach Alternativen brachte als einzige befriedigende Lösung den Vorschlag einer **Verschiebung der Gewerbezone** gegen Südosten, als Verlängerung des Sportplatzes, mit einer **Direkterschliessung** an die Kantonsstrasse (§ 18).

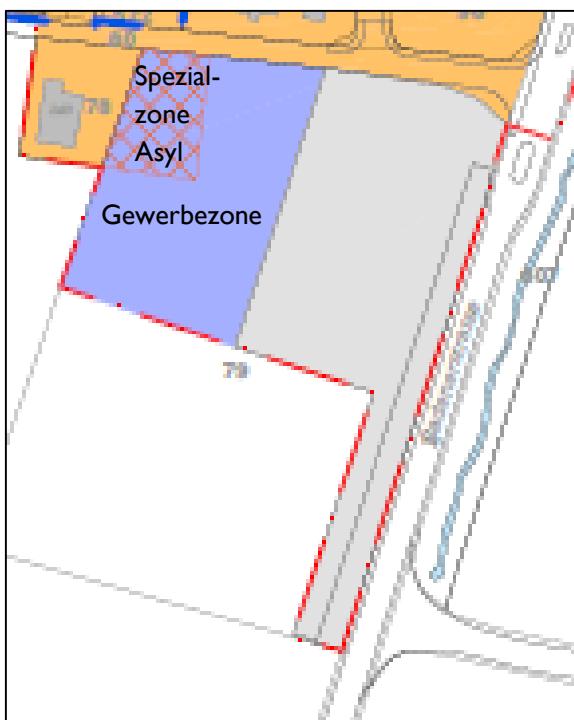
Entsprechend wurde für die kantonale Zustimmung zu einem Direktanschluss an die Kantonsstrasse K 427 wie bei der Vogtwiese eine **Umfeldanalyse** eingereicht. Der Vorprüfungsbericht spricht sich gegen einen Direktanschluss aus:

*(Die Erläuterungen) bezüglich der (...) Bauzonenumlagerung und der Erschliessung (...) (können) fachlich nicht vollumfänglich geteilt werden. (...) Aufgrund des geplanten Bauvorhabens (Bauamt der Gemeinde und Lagerhaus mit kleinem Containerlager) wird bezweifelt, dass mit massivem Mehrverkehr und Geruchsemissionen für die Anwohner zu rechnen ist, wie dies in der Umfeldanalyse erläutert wird. Wenn die Zone A im Verzweigungsbereich der K 427 / Bergstrasse (Standort Sportplatz) angeordnet würde, könnte diese direkt ab der Bergstrasse erschlossen werden, womit auch auf eine Erschliessungsstrasse verzichtet werden könnte. Eine solche Variante wurde in der Umfeldanalyse jedoch nicht geprüft. Deshalb kann bezüglich der geplanten Direkterschliessung ab der K 427 **nicht zugestimmt** werden.*

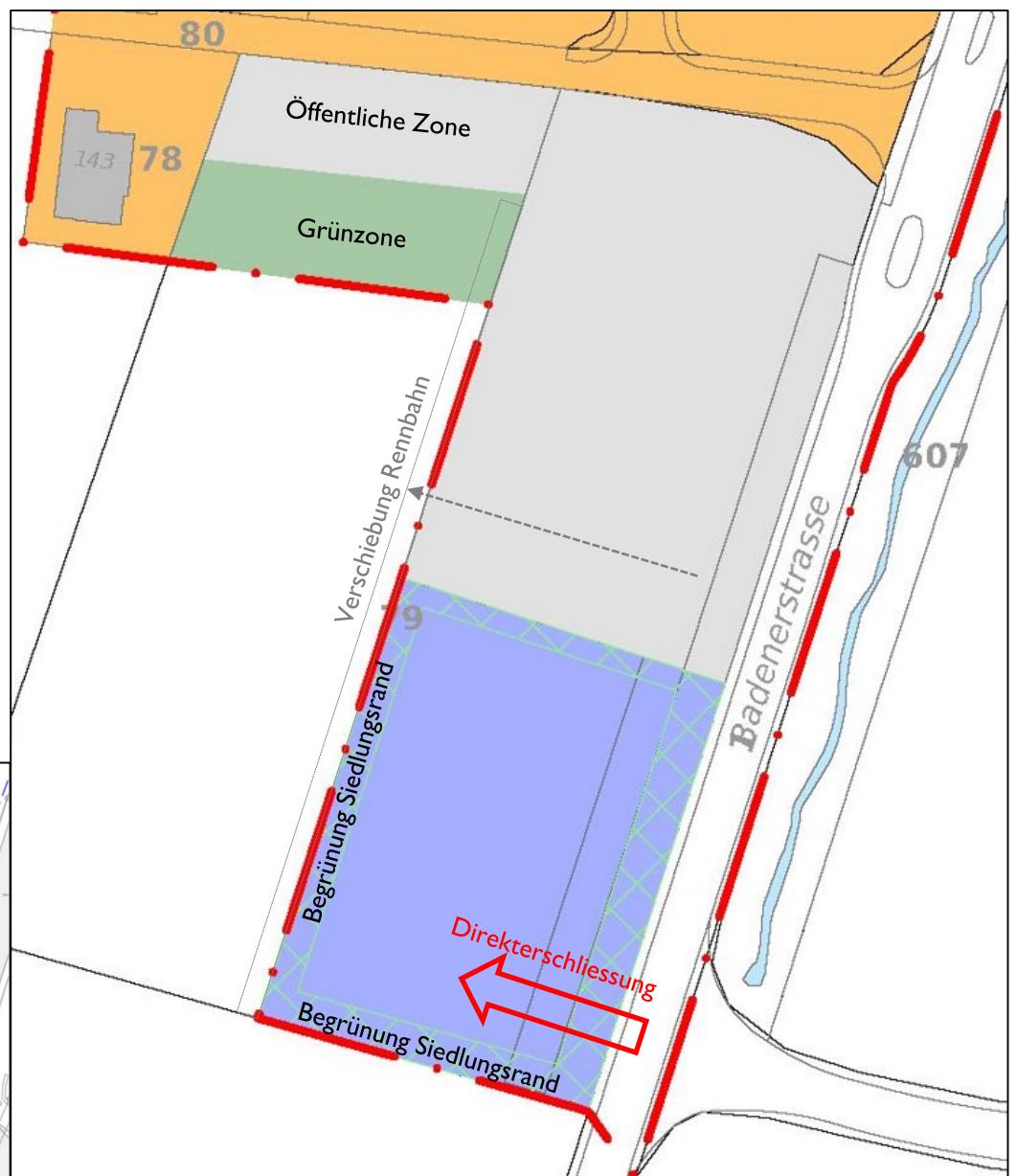
Planungskommission und Gemeinderat sind mit dem Vorschlag nicht einverstanden, dass die **Arbeitszone auf dem Sportplatz** angeordnet werden soll. Damit wäre eine Verschiebung oder Aufhebung des Sportplatzes verbunden, was grosse Auswirkungen hätte. Planungskommission und Gemeinderat halten am Standort fest und liefern die geforderte Prüfung dieser Variante nach.

Der zweite Vorbehalt des Kantons ist, dass die Bauzone damit netto vergrössert werde. Planungskommission und Gemeinderat entschieden daher, dass der südliche Streifen der öffentlichen Zone zur **Grünzone** wird, die auch eine Nutzung als Spielplatz erlaubt (§ 9).

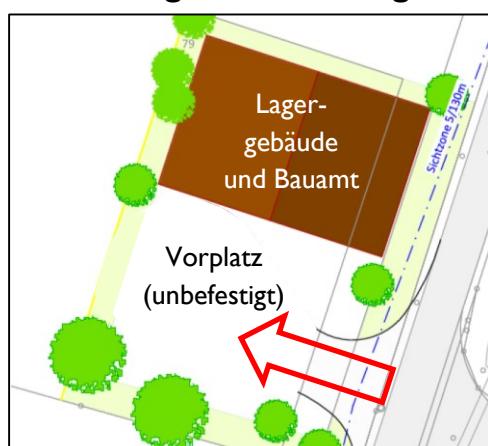
Rechtskräftige BNO (heute)



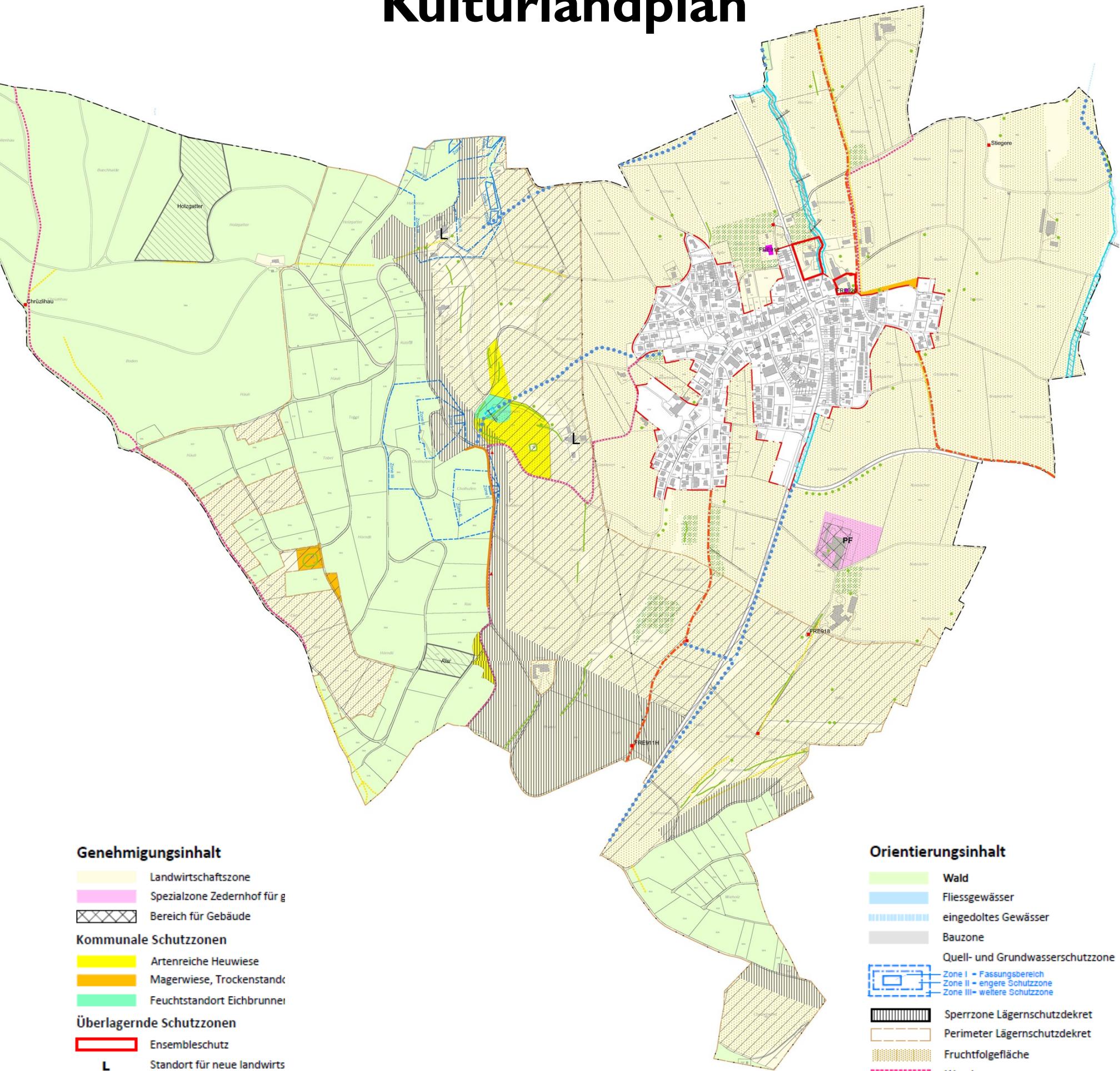
Entwurf neue BNO



Mögliche Bebauung



Kulturlandplan



Genehmigungsinhalt

- Landwirtschaftszone
- Spezialzone Zedernhof für g
- Bereich für Gebäude

Kommunale Schutzzonen

- Artenreiche Heuwiese
- Magerwiese, Trockenstand
- Feuchtstandort Eichbrunnen

Überlagernde Schutzzonen

- Ensembleschutz
- L Standort für neue landwirts
- Landschaftsschutzzone
- Naturschutzzone Wald
- Hochstammobstbestand, Obstgarten
- Gewässerraumzone
- Eingedoltes Gewässer unbestimmter Lage
- X X Verzicht Gewässerraum

Kommunale Schutzobjekte

- Hecken und Feldgehölze
- Geschützter Waldrand
- Einzelbaum
- Aussichtspunkt
- Gebäude mit Substanzschutz
- Kulturobjekt

Orientierungsinhalt

- Wald
- Fließgewässer
- eingedoltes Gewässer
- Bauzone
- Quell- und Grundwasserschutzzone
- Zone I = Fassungsber
- Zone II = engere Schutzzone
- Zone III = weitere Schutzzone
- Sperrzone Lägernschutzdekret
- Perimeter Lägernschutzdekret
- Fruchtfolgefläche
- Wanderweg
- Inventar historischer Verkehrswege
- Kantonale Radroute
- Hochspannungsleitung
- Bauzonenperimeter
- Gemeindegrenze

Der Kulturlandplan lokalisiert die Regelungen der Bau- und Nutzungsordnung **ausserhalb der Bauzonen** grundeigentümerverbindlich. Die Grundlagen für die Aktualisierung des Kulturlandplanes wurden im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) erarbeitet.

Innerhalb der kantonal definierten **Lägernschutzzone** (Teil Schutzzone) sind neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nur an Standorten möglich, die mit einem L bezeichnet sind. Die L-Festlegung ersetzt die bisherigen Siedlungseier (Ausparungen Landschaftsschutzzone).