

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000842

Gemeinde Freienwil; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 1. Juli 2026

Versand: 7. Juli 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	27. August 2024
Mitwirkung	17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022
Öffentliche Auflage	11. Oktober 2024 bis 11. November 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	26. Juni 2025
Eingereicht zur Genehmigung	5. November 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	8. September 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

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. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Freienwil am 26. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Ergänzungsplan Ortskern 1:1'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 30. September 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Freienwil wurde im Jahr 1999 genehmigt. Somit ist der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Seit 1999 wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst.

Die wesentlich veränderten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bilden den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 27. August 2024 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bezüglich der Gewässerraumzone Parzelle 607 und der IVHB¹-Konformität bereinigt. Die weiteren vorgenommenen Änderungen aus den Einwendungsentscheiden sind vertretbar.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Der Innenentwicklungspfad entspricht dem kantonalen Richtplan und Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979. Der Fokus im Nutzungsplan Siedlung liegt auf der Entwicklung des Ortskerns. Mit dem Ergänzungsplan Ortskern erfolgen daraus wichtige grundeigentümergebundene Festlegungen. Das wird ausserordentlich begrüsst. Zudem werden unter anderem im Gebiet "Roosweg" gestützt auf einen Masterplan und in der Arbeitszone mit der Umlagerung der Bauzone gezielt Innenentwicklungsmassnahmen gefördert.

Das Bauinventar wird umgesetzt und wesentliche Festlegungen zu Gunsten der Freiräume und Klimaanpassung im Siedlungsgebiet gemacht. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr erfolgt zudem stufengerecht.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft. Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung wird nicht verändert. Der Bedarf ist für diese Zone ausgewiesen. Im KLP werden die übergeordneten Anforderungen an die Landschaft stufengerecht mit einer der Landwirtschaftszone überlagernden Landschaftsschutzzone umgesetzt und die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe und ein neuer Standort für landwirtschaftliche Neubaute in diesem sensiblen Umfeld gesichert.

2.5 BNO

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IHVB) vom 22. September 2005

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 BauG. Der Regionalplanungsverband Baden Regio nahm an seiner Vorstandssitzung vom 17. März 2022 zur Vorlage Stellung.

Aus Sicht des Regionalplanungsverbands Baden Regio basiert die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung auf einer breiten Grundlagenarbeit. Die wesentlichen regionalen Grundlagen werden berücksichtigt. Zur Behandlung der zentralen Sachthemen werden keine Einwände angebracht. Die dargelegte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist nachvollziehbar.

Die Vorlage gilt somit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von rund 23,51 ha auf. Davon sind 21,3 ha überbaut und ca. 2,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,3 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,9 ha weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2022).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2013 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Freienwil stark steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2013 bis 2020 im Durchschnitt um fast +2 % pro Jahr (total +14,7 %) angestiegen, was weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+0,47 % pro Jahr).

Die Gemeinde Freienwil hat somit insgesamt eine hohe Einwohnerdichte, die bereits bei der spezifischen Mindestdichte gemäss Richtplan liegt. Die Einwohnerdichte ist von 2012 bis 2020 um etwa 6 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) angestiegen.

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum ging bisher gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'060 Personen im Jahr 2035 und ca. 1'080 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % ab 2012 bis 2040 (ca. +0,47 % pro Jahr).

Weil unterdessen die Gemeinde Freienwil diese Bevölkerungszahlen erreicht hat, darf mit der Wachstumsrate einer ländlichen Gemeinde hochgerechnet neu von folgender Entwicklung und Altersverteilung bis 2035 beziehungsweise bis 2040 ausgegangen werden:

Altersklasse	2020	2020 %	2035	2035 %	Δ 2020–2035	Δ 2020–2035 %	2040	2040 %
00–19	252	23 %	270	23 %	18	7 %	280	23 %
20–64	687	62 %	700	58 %	13	2 %	690	57 %
65–79	133	12 %	160	13 %	27	20 %	180	15 %
80+	38	3 %	70	6 %	32	84 %	70	6 %
Total	1'110	100 %	1'200	100 %	90	8 %	1'220	100 %

Demografie

Die Altersentwicklung von 2016 bis 2020 sieht wie folgt aus:

Altersklasse	2016	2017	2018	2019	2020
00-19	268	265	255	240	252
20-64	642	640	654	642	687
65-79	97	102	111	128	133
80-95+	29	32	33	32	38
Freienwil	1'036	1'039	1'053	1'042	1'110

Die Bevölkerungszahl stieg in den letzten Jahren vor allem bei den Menschen im Rentenalter überproportional an, während die Zahl der unter 20-Jährigen zurückging.

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2035 (ca. +59 Personen, von 171 auf 230 Personen) deutlich ansteigen wird. Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen noch leicht ansteigt, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich gleichbleiben.

Innentwicklungspfad

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (1,1 ha per 2020) bieten lediglich zehn Personen zusätzlich Platz, weil ein grosser Teil der Reserve in den Handlungsgebieten entsteht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 51 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 205 E abgeschätzt. Dies gewährleistet die Gemeinde wie folgt:

- Entwicklung mit Unterteilung Dorfzonen
- Entwicklung Wohnquartiere/Umnutzungen (zum Beispiel Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen, Ausnahme Dachgeschosse von Berechnung Ausnützungsziffer [AZ] usw.)
- Gebiet "Vogtwiese" (zum Beispiel Umzonung in Dorfzone 2 Entwicklung mit erhöhten Qualitätsanforderungen)
- Gebiet "Dorfeingang Süd" (Aktivierung des deutlich unternutzten Gebiets)
- Gebiet "Roosweg" (Aktivierung des deutlich unternutzten Gebiets, Masterplan Roosweg Ost, teilweise Umzonung in Wohnzone Roosweg Ost)
- Gebiet "Bergstrasse" (Umzonung erste Bautiefe zu Dorfzone 2 mit erhöhten Qualitätsanforderungen, aktive Begleitung in Entwicklung)

Auszonungen/Aussenentwicklung

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde ausser Arrondierungen nach Planungsanweisung 3.5 im Richtplankapitel S 1.2 keine Ein- oder Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Freienwil beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde bis 2040 rund 1'326 Personen; davon rund 78 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen. Damit liegt es über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Die Gemeinde gewährleistet eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 48,3 auf rund 58,3 E/ha. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Freienwil ist konform zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die rechtskräftige Dorfzone wird auf der Grundlage einer umfassenden Analyse der Dorfkerne in eine Dorfzone 1 und Dorfzone 2 aufgeteilt. Einzelne Teile der Wohnzone werden in diesem Zusammenhang der Dorfzone 2 zugeteilt. Die heute teilweise kongruent überlagerte Dorfbildschutzzone mit zugehörigem Gestaltungsplan wird in angepasster Form in einen Ergänzungsplan Ortskern überführt. Dadurch soll eine gezielte Differenzierung der ortsbaulichen Qualitäten und Entwicklungsziele umgesetzt werden und das ist sachgerecht.

Das heute in der Einfamilienhauszone E liegende Gebiet "Roosweg" wird neu gestützt auf einen Masterplan in die Wohnzone Roosweg Ost umgezont. Dadurch wird die Innenentwicklung gefördert und das ist zweckmässig.

Die Anpassung im Gebiet "Sandacher" und bezüglich Überführung der heutigen Uferschutzzone in die jeweilige Dorfzone wird im Grundsatz als zweckmässig beurteilt.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Arbeitszone mit der partiellen überlagerten Zone "Spezialnutzung Asylunterkunft Maas" soll aufgrund von spezifischen Nutzungsüberlegungen zusammen mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) neu angeordnet werden. Da es sich bei einer Asylunterkunft um eine Wohnnutzung handelt, wird diese in der Arbeitszone als nicht zonenkonform eingestuft. Das Gebiet liegt nicht vollumfänglich innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gemäss den Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet neu angeordnet werden. Dabei soll eine gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von rund 0,7 ha erfolgen.

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht nachvollziehbar auf, dass die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck / Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

In der Spezialzone "Bücklihof" wurde mit der damaligen Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung ein Bereich für Bauten und Anlagen gemäss § 19 Abs. 1 BNO (ehemals § 9a BNO) ausgetrennt. Die Einzonung "Bücklihof" gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, erfolgte gestützt auf Planungsanweisung 3.4 als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG mit Gestaltungsplanpflicht. Die nicht verlängerbare Fertigstellungsfrist in § 19 Abs. 6 BNO ist abgelaufen. Das Dahinfallen wurde vom Gemeinderat mit dem Feststellungsentscheid vom 29. September 2025 ordentlich erlassen. Somit gelten für dieses Planungsverfahren die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Mittels Direktänderungen wird auf diese Ausgangslage reagiert. Der bestehende Gestaltungsplan vom 24. September 2018 muss zudem umgehend in einem separaten Sondernutzungsplanverfahren aufgehoben werden.

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2021 befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisung 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ² -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ³
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 2, 58, 79, 116, 137, 138 und 150	+0,994 ha	0,00 ha	-0,0649 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,994 ha	0,0 ha	-0,0649 ha

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.4 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). In der vorliegenden Planung wurde für das Schlüsselgebiet "Vogtwiese" eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder wie hier regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzzielen des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.

Mit den höchsten Erhaltungszielen A beziehungsweise a sind folgende Ortsbildteile belegt:

- Gebiet G1 "Dorf"
- Baugruppe B0.1 "Östlicher Dorfteil"
- U-Ri⁴ I "Unverbautes Agrarland"
- U-Zo⁵ III "Umgebung im Südwesten"

In den gestalterischen Vorschriften der BNO und im grundeigentümerverbindlichen Ergänzungsplan Ortskern sind die Erhaltungsziele des ISOS fachlich gesehen zu grossen Teilen gut umgesetzt. Die Auseinandersetzung mit den Bereichen der höchsten ISOS-Erhaltungsziele A und a sind im Pla-

² Fruchtfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

⁴ Umgebungs-Richtung

⁵ Umgebungs-Zone

nungsbericht schlüssig dokumentiert (zum Beispiel Arbeitszone) und die Interessenabwägung nachvollziehbar dargestellt. Die geplanten Abweichungen sind damit grundsätzlich begründet und aus fachlicher Sicht plausibel.

Die Zonierung im Kernbereich wird neu mit der Dorfzone 1 und der Dorfzone 2 konzipiert. Gemäss § 15 BNO besteht in der Dorfzone 1 ein grundsätzliches Abbruchverbot, während gemäss § 16 BNO in der Dorfzone 2 eine bauliche Erneuerung ermöglicht wird. Grosse Bereiche der Dorfzone 2 befinden sich jedoch im ISOS-Perimeter mit den höchsten Erhaltungszielen A und a (Gebiet G1, Baugruppe B0.1, U-Zo III). Das ISOS fordert für diese Bereiche, alle Bauten integral (A) beziehungsweise für das Ortsbild wesentliche Altbauten (a) zu erhalten. Im Planungsbericht findet dazu eine Auseinandersetzung und Abwägung zum möglichen Ersatz von Gebäuden in der Dorfzone 2 statt. Es wird unter anderem ausgeführt, dass viele ältere Gebäude in dieser Zone bereits ersetzt oder verändert wurden und dadurch ein genereller Substanzerhalt nicht zweckmässig ist. Das ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Der Perimeter der Gebietsentwicklung Vogtwiese liegt teilweise im ISOS-Gebiet 1 (Erhaltungsziel A) und in der U-Ri I (Erhaltungsziel a). Im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) wird die Vogtwiese als Schlüsselgebiet genannt und aus dem Planungsbericht geht hervor, dass das Gebiet baulich entwickelt werden soll. Da die Umgebung seit der ISOS-Aufnahme bereits grossflächig überbaut wurde und seit längerem die Absicht für eine Überbauung besteht, wird der Bereich gemäss Planungsbericht in der Interessenabwägung als Baulücke betrachtet. In der heutigen Situation erscheint es aus fachlicher Sicht ortsbaulich nachvollziehbar und sinnvoll, die Baulücke zu schliessen und den Strassenraum besser zu fassen. Aufgrund der zentralen Lage wird das Gebiet zudem eine Schlüsselrolle für den Dorfkern einnehmen und bietet auch das Potenzial, den Bereich an der K427 Badenerstrasse ortsbaulich aufzuwerten. Durch die Zielvorgaben in der BNO sind für das Gebiet die wichtigsten Punkte der Entwicklung definiert und durch die Bestimmungen der Dorfzone höhere gestalterische Anforderungen gesichert. Dank der bedingten Gestaltungsplanpflicht ist somit eine qualitätsvolle Entwicklung im Ernstfall grundsätzlich sichergestellt.

Aufzonungen/Umzonungen/Einzonung

Es sind mehrere für das Ortsbild relevante Auf-, Um- und Einzonungen auszumachen.

Unterteilung Dorfzone (Dorfzone D in Dorfzone 1 und Dorfzone 2)

Die gestalterischen Vorgaben werden in den Vorschriften gemäss § 14 BNO grösstenteils präziser gefasst als bisher und die Dorfzone 1 dient gemäss § 15 BNO dem Erhalt. Die Änderungen sind im Hinblick auf die Siedlungsqualität aus fachlicher Sicht zweckmässig. Mit dem Ergänzungsplan Ortskern werden zudem die für das Ortsbild relevanten Gebäudetypologien gesichert. Das ist grundsätzlich begrüssenswert.

Husenstrasse, Dorfstrasse im Südwesten, Alte Ehrendingerstrasse im Osten (Wohnzone in Dorfzone 2)

Mit der partiellen Umzonung von der Wohnzone in die Dorfzone 2 gehen gemäss § 14 BNO erhöhte Anforderungen an die Einpassung und gemäss § 65 Abs. 1 BNO der Beizug von Fachpersonen bei der Beurteilung von Baugesuchen einher. Es gelten dabei aber keine allgemeinen Begrenzungen für AZ, Grünflächenziffer, Gesamthöhe und Gebäudelänge. Diese legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Während die gestalterischen Vorgaben mit Blick auf die Siedlungsqualität positiv gewertet werden, kann die neu potenziell höhere Ausnützung zu einem Ersatz bestehender charakteristischer Bauten führen, was sich auf das Ortsbild auswirken könnte. Es ist ungewiss, ob die das Strassenbild der Dorfstrasse prägende Erscheinung der Gebäude Nr. 2 (Parzelle 123) und Nr. 3 (Parzelle 77) gewahrt werden kann. Es wird angeregt, im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens diesem Aspekt die notwendige Beachtung zu schenken.

Roosweg (Wohnzone in Wohnzone Roosweg Ost)

Durch die Umzonung in die Wohnzone Roosweg Ost bestehen keine allgemeinen Begrenzungen bei der AZ und bei der Gebäudelänge mehr. Leider werden die Gebäudefläche bei Punktbauten und die Gebäudebreite bei gestaffelten Reihenhäusern nicht beschränkt. Wenigstens bestehen weitere Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und des Freiraums und die Beurteilungsgrundlage des Masterplans. Es ist mit diesen wenigen Rahmenbedingungen in diesem Gebiet unabdingbar, dass sich die Gemeinde mit grosser Sorgfalt und wie vorgesehen mit fachlicher Begleitung für eine qualitativ gute Entwicklung einsetzt.

Vogtwiese (D teils mit Überlagerung Ortsbildschutzzone in Dorfzone 1 und Dorfzone 2 mit Überlagerung Gebietsentwicklung Vogtwiese)

Für das Schlüsselgebiet Vogtwiese wird gemäss § 5 Abs. 3 BNO und dem Situationsplan eine "bedingte" Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das ist sachgerecht. Die Zielsetzungen für das 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.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar mit neun Neuaufnahmen (Stand 2021) werden sachgerecht bis auf die Stallscheune zur Liegenschaft Dorfstrasse 8 (FRE906) und das "Schlössli" in der Liegenschaft Alte Ehrendingerstrasse 7 (FRE920) in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Die Nichtumsetzung der Stallscheune und des "Schlössli" (Esembleschutz) in den kommunalen Substanzschutz wird bedauert, ist aber fachlich begründet.

In der ICOMOS⁶-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind drei Objekte aus Freienwil aufgenommen, die alle in den Dorfzonen liegen. Der Planungsbericht dokumentiert eine gründliche Auseinandersetzung mit der Thematik. Der Erhalt der Nutzgartenanteile inklusive Mauern ist in § 21 BNO und im Ergänzungsplan Ortskern gesichert. Dank der Bewilligungspflicht für die Umgebungsgestaltung in den Dorfzonen gemäss § 14 Abs. 4 BNO wird die Gemeinde in die Lage versetzt, die Umsetzung von § 21 BNO zu überwachen. Das ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Freiräume in der Siedlung (Strassen inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist deren Bedeutung merklich gestiegen. In der Nutzungsplanung können die Rahmenbedingungen für eine hohe Freiraumqualität in der Gemeinde verankert werden.

Die vorliegenden Grundlagen (REL, Masterpläne) zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Freiraum im Siedlungsgebiet. In der revidierten BNO mit integriertem Ergänzungsplan Ortskern werden wesentliche Freiraumanliegen (zum Beispiel Grünflächenziffer, Schutz Einzelbäume, erhaltenswerte Bauerngärten mit Mauern, Strassenraumgestaltung, Siedlungsrandgestaltung etc.) verbindlich verankert. Dies wird sehr begrüsst. Es liefert eine solide Basis für die sorgfältige Dorfentwicklung.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und

⁶ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

In der Nutzungsplanung können geeignete Massnahmen zur Reduktion von Wärmeinseln im Siedlungsgebiet, zur Sicherung der Durchlüftung sowie zum Umgang mit Regenwasser verankert werden. Mit der Gesamtrevision sichert und fördert die Gemeinde die Durchgrünung des Siedlungsgebiets. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten. In der BNO werden dazu neu eine Grünflächenziffer eingeführt und unter anderem Vorschriften zu Steingärten und Dachbegrünungen erlassen. Diverse Einzelbäume im Siedlungsgebiet werden als Schutzobjekte ausgewiesen. Die vorgeschlagenen Massnahmen werden begrüsst.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit der Erarbeitung des REL wurden Grundlagen und Bedürfnisse der Gemeinde Freienwil unter anderem hinsichtlich der verkehrlichen Bedürfnisse hergeleitet. Dabei konnten anlässlich einer Schwachstellenanalyse auch Defizite und Lücken im Fusswegnetz aufgezeigt werden. Der Planungsbericht ist auf das REL abgestimmt und entsprechende Vorgaben wurden in der BNO vorgenommen. Die Planungsinstrumente (BNO, KGV⁷, Ergänzungsplan, Masterpläne und Sondernutzungsplan) sind in verkehrlicher Hinsicht aufeinander abgestimmt.

KGv

Bei Nutzungsplanungsrevisionen ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird. Hierzu ist es sinnvoll, (bereits parallel zum REL) einen KGV nach § 54a BauG zu erarbeiten. Die Gemeinde Freienwil hat die Gelegenheit genutzt und ihr Verkehrsgeschehen in einem KGV ganzheitlich betrachtet.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

In den Dorfzonen sind kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen mit einer zulässigen Fläche von 500 m² pro Ladengeschäft zulässig. Es wird begrüsst, dass die Verkaufsfläche dadurch in Abstimmung mit dem Verkehr eingeschränkt wird und nähere Bestimmungen getroffen werden.

Parkierung

Im Planungsbericht wird erläutert, dass die vereinzelt in der BNO bezüglichen Vorgaben bezüglich der Parkierung ausreichend sind und demzufolge auf eine allgemeine Reduktion von Parkfeldern verzichtet wird. Unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Abwägung ist dies aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

3.4.6 Erschliessung

Bezüglich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr kann aus dem Planungsbericht entnommen werden, dass die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen Kapazität für ein Bevölkerungswachstum von zusätzlich 20 % aufnehmen kann.

Im Ergänzungsplan sind entlang der K427 Badenerstrasse (Lokalverbindungsstrasse [LVS]) sowohl Baulinien als auch Mauern und Vorgärten im Genehmigungsinhalt enthalten, die sich im Unterabstand zur Kantonsstrassenparzelle befinden. Da die Baulinien mit den bestehenden Sondernutzungsplänen (Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone und Gestaltungsplan "Mitte") korrespondieren, bestehen diesbezüglich keine Einwände.

⁷ Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Direktanschluss Vogtwiese

In § 5 Abs. 3 BNO wird für die unterirdische Parkierungsanlage des Schlüsselgebiets ein Direktanschluss an die K427 Badenerstrasse auf Stufe Nutzungsplanung festgesetzt.

Die Gemeinde hat nun im Rahmen der vorliegenden Planung eine Umfeldanalyse (Stand 8. Dezember 2021) mit einer Interessensabwägung erstellt. Darin wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung von privaten und öffentlichen Interessen eine Direkterschliessung gegenüber zwei anderen Varianten mit einer rückwärtigen Erschliessung sinnvoll ist.

Die Begründung für eine Direkterschliessung ab der K427 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar, weshalb einer Direkterschliessung grundsätzlich zugestimmt werden kann. Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist aber mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen. Dies sollte stufengerecht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sichergestellt werden.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanpflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und FFF

Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Darstellung im Orientierungsinhalt ist seit der beschlossenen Änderung des Richtplans (Beschluss Grosser Rat am 27. Juni 2023) nicht mehr zwingend notwendig.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt -0,0649 ha (vgl. Ziffer 3.4.3), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Bei folgenden Liegenschaften ist im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung von einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb auszugehen:

Rengg 2	5306	Tegerfelden
Grenzhof 1	5423	Freienwil
Alte Ehrendingerstrasse 10	5423	Freienwil
Tannenhof	5423	Freienwil
Alte Ehrendingerstrasse 7	5423	Freienwil
Weiherstrasse 1	5423	Freienwil
Zedernhof 1	5423	Freienwil
Büelhof 1	5423	Freienwil
Alte Lengnauerstr. 2	5423	Freienwil
Berghof 14	5423	Freienwil

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone oder ESL wird verzichtet. Es besteht aus fachlicher Sicht zum heutigen Zeitpunkt kein zwingender Bedarf für eine solche Festlegung. Das ist zweckmässig.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Der Hochstammobstbestand ist für das Landschaftsbild wertvoll. Der Erhalt dieser wertvollen Baumbestände wird allein durch die Unterschutzstellung nicht gewährleistet. Ist der Gemeinde am Schutz der Restbestände gelegen, so muss dies mit einem klaren Bekenntnis für die finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten zum Ausdruck kommen. Deshalb erlässt der Gemeinderat dazu ein Reglement. Das ist zweckmässig.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung wird nicht verändert. Der Bedarf ist für diese Zone ausgewiesen. Es besteht kein Handlungsbedarf für Anpassungen.

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Gemeinde Freienwil liegt teilweise in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) und im Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977. Im KLP wird das stufengerecht mit einer der Landwirtschaftszone überlagernden Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die dazu geltenden Regelungen in § 27 BNO sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Nach den Bestimmungen des Richtplans ist bei der Umsetzung der Landschaftsschutzzone zwischen Liegenschaften, die gemäss der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, und übrigen Liegenschaften zu unterscheiden.

Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Es gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen hingegen, die mit der Landschaftsschutzzone überlagert werden, können mit einem Symbol "L" gekennzeichnet werden. Aufgrund des Symbols sind an diesem Ort in der Landwirtschaftszone standortgebundene und betriebsnotwendige Bauten zulässig. Zudem können in den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Somit können in landwirtschaftlichen Siedlungen, die mit dem Symbol "L" gekennzeichnet sind, Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie neue Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe Berghof und Eichbrunnhof liegen im LkB und im Lägernschutzdekret. Der Berghof liegt sogar innerhalb der Sperrzone des Lägernschutzdekrets. Diese aktiven Landwirtschaftsbetriebe sollen statt mit einer Flächenausparung sachgerecht mit einem Symbol "L" gekennzeichnet werden. § 27 Abs. 4 BNO regelt die Details.

Zudem können die Gemeinden ausnahmsweise auch an neuen Standorten landwirtschaftliche Neubauten in der Landschaftsschutzzone vorsehen. Hierfür vorgesehene Standorte sind in der allgemeinen Nutzungsplanung zu planen und im Ergebnis entsprechend zu kennzeichnen. Diese Regelung gilt jedoch nur für das Betriebszentrum oder weitere Produktionsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung. Deshalb wurde für den Berghof ein zusätzlicher L-Standort festgelegt. Es liegt dazu ein Betriebskonzept, eine Standortanalyse und eine

Interessensabwägung vor. Dieser neue Standort ist direkt an den historischen Berghof als Betriebsstandort geknüpft. Im Gegenzug werden die bestehenden Siedlungseier auf den Parzellen 218 und 219 aufgehoben. Diese Festlegung wird als sachgerecht beurteilt.

Die Prüfung der raumplanerischen Voraussetzungen, der räumlichen Anordnung und der landschaftlichen Einpassung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle.

In der Landwirtschaftszone sind zwei Gebiete mit der Ensembleschutzzone überlagert. Im rechtskräftigen BZP gehören diese Gebiete zur Ortsbildschutzzone. Die Vorschriften für die Ensembleschutzzone gemäss § 26 BNO entsprechen aus fachlicher Sicht generell einer Verbesserung.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind korrekt im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) dargestellt.

Umsetzung Gewässerraum

Die Gewässerraumumsetzung in der vorliegenden Planung mit überlagernden Gewässerraumzonen ist grossmehrheitlich vollständig und sachgerecht. Die Gewässerraumzonenbreiten und die Bestimmungen in der BNO entsprechen den Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung. Die Erläuterungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar und korrekt.

Die Gewässerraumzone beim revitalisierten Abschnitt des Maasbachs wurde auf die Parzelle 607 "reduziert". Die parzellenscharfe Abgrenzung im KLP ist sachgerecht und entspricht den Plänen des Bachöffnungsprojekts aus dem Jahr 2015. Ausserhalb Bauzone gilt der Bauabstand von mindestens 6 m sowie die Pufferstreifen gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) vom 2. November 2022 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung – das Bachgerinne im Kulturland ist daher (trotz teilweise reduzierter Gewässerraumzonenbreite) ausreichend geschützt. Im BZP wurde die Gewässerraumzone ergänzt (Uferstreifenbreite 6 m). Der Vorbehalt gilt als bereinigt.

Im Ergänzungsplan Ortskern wird anstelle der Gewässerraumzone nur ein Gewässerabstand dargestellt. Diese Darstellungsform kann als Orientierungsinhalt beim Ergänzungsplan toleriert werden.

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quellwasserfassungen und Grundwasserschutzarealen sind in den Plangrundlagen dargestellt. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen.

Die Schutzzonen der Quelfassungen Eichbrunnen wurden im Jahr 2015 überarbeitet und verfügt. Es besteht deshalb kein Handlungsbedarf.

Die Schutzzonen der Quelfassungen Hüttewis und Hütterai stammen aus dem Jahr 2009 und müssen überarbeitet werden. Daher empfiehlt sich, diese parallel mit der Revision der Nutzungsplanung

zu revidieren (§ 26 Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern [V EG UWR] vom 14. Mai 2008) und im weiteren Verfahren die neuen Schutzzonen zu berücksichtigen. Die Überarbeitung der Schutzzonen und der dazugehörigen Reglemente ist relevant für die raumplanerische Auseinandersetzung und Interessensabwägung im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung des Berghofs in Freienwil. Es wird empfohlen, die Betriebserweiterung mit der Schutzzonenüberarbeitung abzustimmen.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in einem noch zu erstellenden Generellen Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation aufzuzeigen.

3.6.2 Hochwassergefahren

BZP, Vorschriftenmodell

Da mittelfristig keine weiteren wasserbaulichen Massnahmen geplant sind, setzt die Gemeinde die Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung gemäss dem Vorschriftenmodell um. Dies ist sachgerecht. Auf dem BZP werden die Hochwassergefahrenzonen korrekterweise im Genehmigungsinhalt und die Flächen mit Restgefährdung Hochwasser im Orientierungsinhalt aufgeführt. Die Flächen der Hochwassergefahrenzonen und jene der Restgefährdung wurden sachgerecht umgesetzt. Die in der § 36 BNO "Hochwassergefahrenzonen" aufgeführten Bestimmungen sind sachgerecht.

KLP, Freihaltegebiet Hochwasser

Auf dem Gemeindegebiet von Freienwil ist das Freihaltegebiet Hochwasser nicht von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Hochwasserereignisfall. Die Gemeinde verzichtet daher korrekterweise auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser im KLP. Das ist sachgerecht.

Oberflächenabfluss

Gemäss den neuen Bestimmungen in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasserschutz" wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wird korrekt im KLP als Orientierungsinhalt dargestellt. Das ist sachgerecht.

Naturschutzzonen im Wald

Die Vertragsflächen der AHI Holzgatter und der Pflegefläche Frauenschuhe Risi werden im KLP dargestellt und in der BNO beschrieben. Weiter wird der aufgewertete Waldrand im KLP dargestellt und in der BNO aufgeführt. Das ist sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die Bauzonenumlagerung der Arbeitszone und der Zone für OeBA wird als Neueinzonung entlang der K427 beurteilt. Damit muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden. Die Arbeitszone mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III soll neu direkt an der K427 liegen. Gemäss § 18 Abs. 1 BNO ist die Arbeitszone für

gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie Versorgungsinfrastrukturen bestimmt. Somit sind nur betriebliche Nutzungen zulässig. Für diese gelten gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte. Mit den im kantonalen Emissionskataster ausgewiesenen Emissionen für die K427 ($L_{r,e} = 74.9 \text{ dB(A)}$ am Tag) ist der massgebende Planungswert der ES III, der für Betriebsräume 65 dB(A) beträgt, auf der ordentlichen Baulinie zur K427 eingehalten. Somit sind die Anforderungen von Art. 29 LSV erfüllt und es müssen keine zusätzlichen Bestimmungen in die BNO aufgenommen werden. Ansonsten sind keine relevanten weiteren Einzonungen geplant.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. In Anwendung von § 24 Abs. 2 USG wird die Umzonung der Dorfzone in die Dorfzone 2 mit partiell bedingter Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Verkehrsmenge (DTV 3'073 Fz/Tag) und dem eingebauten lärmarmen Deckbelag sowie der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES III ab 4 m zur Strassenachse als unkritisch. Dies gilt auch für die Umzonung der Zone für OeBA in die Arbeits- und Wohnzone. Auch in diesem Bereich weist die K427 gleich hohe Emissionen auf.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht erwähnt, mehrere belastete Standorte. Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (BZP, KLP und BNO). In erster Linie betrifft dies bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen).

Nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die sich auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktienkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich (www.geoportal.ag.ch).

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetzes (KG) vom 31. März 2009 eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen, oder die entsprechenden Baugesuche an die Abteilung für Baubewilligungen (AfB) zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen.

Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche

Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in den Kapiteln 2.2.4 Ortsbildschutz und 4.1.5 Historische Verkehrswege des Planungsberichts angemessen behandelt. Die historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind im BZP und KLP mit einer Einheitssignatur dargestellt. Da es sich nur um wenige Objekte handelt und die Behandlung im Planungsbericht darauf abgestimmt ist, wird diese Darstellung ausnahmsweise akzeptiert. In einer nächsten Revision der allgemeinen Nutzungsplanung ist die Umsetzung des Inventars anzugehen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Der Begriff "Hauptbaute" wurde in § 21 Abs. 1 BNO durch den Begriff Gebäude ersetzt und somit gilt der Vorbehalt als bereinigt.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die eingezonten Flächen sind alles Bagatellfälle, die nicht Mehrwertabgabepflichtig sind.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). Die Vorkehren zur Baupflicht zur umgelagerten Arbeitszone sind im Planungsbericht sachgerecht dargelegt.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

3.10 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Streichung § 5 Abs. 2 BNO
- § 5 Abs. 3 BNO wird neu § 5 Abs. 2 BNO
- Streichung § 19 BNO
- Streichung Spezialzone Bücklihof inklusive Gestaltungsplanpflicht und überlagerte Zone "Bauten und Anlagen gemäss 19 Abs. 1a BNO" auf Parzelle 119 im BPZ
- Streichung Spezialzone Bücklihof in Legende Genehmigungsinhalt im BZP
- Streichung Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht in Legende Genehmigungsinhalt BZP
- Streichung Gebäude "Bücklihof" in Legende "Übrige Festsetzungen" im BZP
- Festlegung Landwirtschaftszone auf Parzelle 119 im KLP

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 17. April 2026 angehört. Er nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 27. April 2026 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) zustimmend mit nachfolgenden Ergänzungen zur Kenntnis.

- Streichung der letzten Zeile in der Tabelle in § 12 Abs. 1 BNO. Diese Ergänzung ist sinnvoll und wird als Direktänderung übernommen.
- Es wird angenommen, dass auf die Anpassung der Nummerierung der BNO § nach § 19 bewusst verzichtet wird, da dies keine materielle Änderung beinhaltet und auch sämtliche Verweise im Planungsbericht angepasst werden müssten. Nach § 18 BNO folgt in der künftigen Fassung direkt § 20. Dieser Hinweis ist richtig. Die Nummerierung der Paragraphen wird nicht angepasst.
- Streichung des "Gebäude Bücklihof" nicht nur in der Legende des BZP, sondern auch im Plan selbst (fehlt bei Aufzählung). Diese Ergänzung ist nicht zwingend. Die Hofbezeichnung wird als orientierender Bestandteil belassen.
- Streichung des Einzelbaums im BZP, Ergänzung des Einzelbaums im KLP. Diese Ergänzung ist sinnvoll und wird als Direktänderung übernommen.
- Reduktion der Bauzonengrenze im Orientierungsinhalt des BZP (Ausschluss Parzelle 119). Diese Ergänzung ist sinnvoll und wird als Direktänderung übernommen. Reduktion des Bauzonenperimeters im Orientierungsinhalt des KLP (Ausschluss Parzelle 119) Diese Ergänzung ist sinnvoll und wird als Direktänderung übernommen.
- Reduktion der Bauzonengrenze und der "Weiteren Bauzone" im Orientierungsinhalt des Ergänzungsplans (Ausschluss Parzelle 119). Diese Ergänzung ist sinnvoll und wird als Direktänderung übernommen.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderungen gemäss Dispositivziffern 2–5 berichtigt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Freienwil am 26. Juni 2025, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffern 2–5, genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Streichung § 5 Abs. 2 BNO
- § 5 Abs. 3 BNO wird neu § 5 Abs. 2 BNO
- Streichung der letzten Zeile in der Tabelle in § 12 Abs. 1 BNO
- Streichung § 19 BNO

3.

Der Bauzonenplan wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Streichung Spezialzone Bücklihof inklusive Gestaltungsplanpflicht und überlagerte Zone "Bauten und Anlagen gemäss 19 Abs. 1a BNO" auf Parzelle 119
- Streichung "Spezialzone Bücklihof" in Legende Genehmigungsinhalt
- Streichung "Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht" in Legende Genehmigungsinhalt

- Streichung Gebäude "Bücklihof" in Legende "Übrige Festsetzungen"
- Streichung des Einzelbaums
- Reduktion der Bauzonengrenze im Orientierungsinhalt

4.

Der Kulturlandplan wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Festlegung Landwirtschaftszone auf Parzelle 119
- Ergänzung des Einzelbaums
- Reduktion des Bauzonenperimeters im Orientierungsinhalt

5.

Der Ergänzungsplan Ortskern wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Reduktion der Bauzonengrenze und der "Weiteren Bauzone" im Orientierungsinhalt des Ergänzungsplans (Ausschluss Parzelle 119)

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

6.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulhausplatz 2, 5423 Freienwil
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist 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.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) 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.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

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

5.

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.

6.

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