

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Datum Genehmigung: 10. August 2026

Versand: **11. Aug. 2026**

Geschäfts-Nr. BVUARE.21.524

**Gemeinde Freienwil; Aufhebung Sondernutzungspläne; Genehmigung; Publikation; Auftrag
an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	14. Juli 2022
Mitwirkung	17. Oktober 2022 bis 16. Dezember 2022
Öffentliche Auflage	11. Oktober 2024 bis 11. November 2024
Beschluss Gemeinderat	4. August 2025
Eingereicht zur Genehmigung	5. November 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	15. September 2025

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 sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 1. Juli 2026 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Gegenstand der Genehmigung

Aufzuheben sind:

- Kommunalen Überbauungsplan (ÜP) "Chloster – Rohr" vom 30. Juni 1978 (genehmigt durch den Grossen Rat am 18. September 1979)

- ÜP "Schwärzi" vom 12. Dezember 1980 (genehmigt durch den Grossen Rat am 25. August 1981)
- ÜP "Bünste" vom 12. Dezember 1980 (genehmigt durch den Grossen Rat am 25. August 1981)
- ÜP "Dorfstrasse Süd" vom 11. Dezember 1986 (genehmigt durch den Grossen Rat am 30. Juni 1987)
- "Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone" vom 8. Juni 1990 (genehmigt durch den Grossen Rat am 30. März 1993)
- Gestaltungsplan (GP) "Sandacher" vom 23. Februar 2009 (genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2009)

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

3.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 14. Juli 2022 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden. Die Genehmigung der Aufhebung der vorliegenden Sondernutzungsplanungen war an die Bedingung geknüpft, dass dies frühestens gemeinsam mit der Genehmigung der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erfolgen kann.

Die Genehmigung der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erfolgte am 1. Juni 2026.

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 § 17 BauG.

4.2 Sondernutzungspläne (SNP)

SNP lassen sich aufheben, wenn die Bauten und Erschliessungswerke erstellt, die Vorschriften in die allgemeine Zonenplanung überführt wurden, oder auch, wenn die Festlegungen in den Sondernutzungsplanungen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen.

Mit der Aufhebung der Baulinien gelten wie im Planungsbericht erläutert, die Strassenabstände gemäss § 111 BauG. Bezüglich der Erschliessung wird auf § 83 und § 84 BauG verwiesen.

Weichen Pläne von den allgemeinen Vorschriften deutlich ab, stellt sich die Frage nach der Rechtsbeständigkeit. Beim Verzicht auf Baulinien, die den allgemeinen gesetzlichen Strassenabstand unterschreiten, geraten rechtmässig erstellte Bauten in einen rechtswidrigen Zustand und unterstehen fortan der kantonalen Besitzstandsgarantie (§ 68 BauG). Eine Beurteilung erfolgt in erster Linie durch die Gemeinde als Planungsbehörde.

Im Planungsbericht wird erläutert, wie mit den Sichtzonen umzugehen ist. Neu gilt als Richtlinie das "Merkblatt Sicht im Strassenraum". Diesbezüglich wird auf § 42 Bauverordnung (BauV) verwiesen.

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Chloster – Rohr"

Der ÜP wurde zur Erschliessung neuer Bauzonen erstellt, die im Rahmen der letzten Gesamtrevision nicht eingezont wurden. Daher wurde diese Planung nicht umgesetzt und kann aufgehoben werden.

Im ÜP ist eine Verlängerung der kommunalen Rohrstrasse mit Anschluss an die Kantonsstrasse K427 – die bislang nicht umgesetzt wurde – festgelegt. Mit Aufhebung des ÜP geht das Recht auf diesen Anschluss verloren.

Die in diesem Zusammenhang noch unbebaute Parzelle 446, innerhalb welcher der Perimeter der vorgenannten Verbindungsstrasse festgelegt ist, darf künftig ausschliesslich rückwärtig über die kommunale Kirchstrasse erschlossen werden. Dies gilt auch bei einer allfälligen Parzellierung dieser Parzelle.

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Schwärzi"

Der ÜP wurde teilweise umgesetzt. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde darauf hingewirkt, dass die noch nicht umgesetzten Inhalte (insbesondere die Fusswegverbindung) zweckmässig gesichert werden sollten. Ein Teil des betroffenen Gebiets wurde im Rahmen der Gesamtrevision der bedingten Gestaltungsplanpflicht "Vogtwiese" zugewiesen. Auf die öffentliche Fusswegverbindung durch das Gebiet "Schwärzi" wurde aufgrund des Mitwirkungsverfahrens verzichtet.

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Bünste"

Der ÜP wurde teilweise umgesetzt. Die darin enthaltenen Vorgaben sind nicht mehr aktuell.

Kommunaler Überbauungsplan (ÜP) "Dorfstrasse Süd"

Die Baulinien aus dem ÜP wurden im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung angepasst und in den Ergänzungsplan Ortskern überführt. Für die Regelungen zu den Sichtzonen besteht kein Bedarf.

"Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone"

Die Inhalte des GP wurden gestützt auf das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde anhand des Masterplans Ortskern Freienwil materiell verifiziert und im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung angepasst in den Ergänzungsplan Ortskern überführt.

Gestaltungsplan (GP) "Sandacher"

Dieser GP ist realisiert.

4.3 Raumplanerische Beurteilung

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Aufhebung

- des Kommunalen Überbauungsplan (ÜP) "Chloster – Rohr" vom 30. Juni 1978 (genehmigt durch den Grossen Rat am 18. September 1979);
- des ÜP "Schwärzi" vom 12. Dezember 1980 (genehmigt durch den Grossen Rat am 25. August 1981);

- des ÜP "Bünste" vom 12. Dezember 1980 (genehmigt durch den Grossen Rat am 25. August 1981);
- des ÜP "Dorfstrasse Süd" vom 11. Dezember 1986 (genehmigt durch den Grossen Rat am 30. Juni 1987);
- des "Genereller Gestaltungsplan über die Ortsbildschutzzone" vom 8. Juni 1990 (genehmigt durch den Grossen Rat am 30. März 1993);
- des Gestaltungsplans (GP) "Sandacher" vom 23. Februar 2009 (genehmigt durch den Regierungsrat am 6. Mai 2009)

wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

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

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, 5000 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.