



GEMEINDE FRÄSCHELS

REVISION DER ORTSPLANUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

OKTOBER 2014

(AUFLAGE)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite:
0. Checkliste der Themen des kant. Richtplans	2
1. Einleitung	6
2. Organisation der Ortsplanung	6
2.1 Planungskommission	6
2.2 Energiekommission	7
2.3 Gemeinderat	7
2.4 Planungsteam	7
3. Programm und Vorgehen	8
4. Analysen	9
4.1 Bauentwicklung	9
4.2 Kapazitätsreserven	9
4.3 Beurteilung Infrastrukturen	9
5. Planungsziele	10
6. Richtplanung	13
6.1 Allgemeines	13
6.2 Konzept Siedlungsentwicklung	13
6.3 Teilrichtplan Bodennutzung	13
6.4 Teilrichtplan Landschaft	14
6.5 Teilrichtplan Verkehr	14
6.6 Teilrichtplan Energie	14
7. Nutzungsplanung	15
7.1 Allgemeines	15
7.2 Zonennutzungsplanung	15
7.3 Berechnung der Bauzonengrösse	17
7.4 Kapazitätsreserven	19
7.5 Baulinienplan	19
8. Gemeindebaureglement	20
9. Übersicht Stand der Erschliessung	23
10. Umwelt-Konformitätsbericht Art. 47 RPV	24
10.1 Gewässerschutz	24
10.2 Lärmschutz	24
10.3 Luftreinhaltung	24
10.4 Gefahren durch nichtionisierende Strahlen	25
10.5 Chemische und technologische Risiken	25
10.6 Belastete Standorte	26
10.7 Naturgefahren	26
11. Information und Mitwirkung der Bevölkerung	26

ANHANG

A 1	Statistische Angaben und Kennzahlen	28
A 2	Übersicht Bautätigkeit 1992 - 2013	33
A 3	Übersicht über den Stand der Erschliessung	35
A 4	Übersicht Änderungen Zonennutzungsplan	36
A 5	Übersicht Bauzonenentwicklung	37

0. Checkliste der Themen des kant. Richtplans

1. SIEDLUNG UND AUSSTATTUNG



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
1. Siedlungsstruktur Ist die Gemeinde ein Zentrum gemäss der Siedlungsstruktur?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
2. Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse Hat die Gemeinde ihre Bauzone entsprechend dem ihr vom kantonalen Richtplan zugewiesenen Faktor bemessen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	17, 18
3. Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene Hat die Gemeinde Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandes getroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
4. Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger Hat die Gemeinde Arbeitszonen geschaffen? Begründet die Gemeinde ihre Reserven von Arbeitszonen? Hat die Gemeinde Zonen für die Ansiedlung von grossen Verkehrserzeugern ausgedehnt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	18
5. Touristische Entwicklungsschwerpunkte Ist die Gemeinde Teil eines Tourismusschwerpunktes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
6. Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen Sind neue Ansiedlungen für Tourismus- und Freizeitanlagen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
7. Reitsport Ist ein Reitsportzentrum vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
8. Wanderwege Wurden die bestehenden Wanderwege in der OP berücksichtigt? Schlägt die Gemeinde Änderungen am kantonalen Inventar der Wanderwege vor?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
9. Zweiradtourismus Wurden das nationale und das kantonale Radwanderwegnetz in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
10. Mountainbike Wurden die Mountainbike-Wege in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
11. Skigebiete Wurden die Skigebiete in der Ortsplanung berücksichtigt? Schlägt die Gemeinde Erweiterungen der Skigebiete vor?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
12. Golf Hat die Gemeinde eine Golfzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
13. Bootshäfen und Anlegeplätze Wurde ein Hafen geplant und wurde er mit dem regionalen Tourismuskonzept und mit der regionalen Uferplanung abgestimmt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
14. Schützenswerte Ortsbilder Wurden die Ortsbilder des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GBR, ZNP
15. Schützenswerte Gebäude Wurden die im Verzeichnis aufgeführten Gebäude unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GBR, ZNP
16. Archäologie, historische Verkehrswege gemäss IVS Wurden die im Inventar aufgeführten archäologischen Stätten und Verkehrswege unter Schutz gestellt? Wurden archäologische Perimeter festgelegt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GBR, ZNP GBR, ZNP

1. SIEDLUNG UND AUSSTATTUNG (Fortsetzung)



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
17. Spitäler Wird eine Zone für ein Spital ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
18. Schulbauten und Sporthallen Wird eine Zone für diese Nutzungen ausgeschieden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
19. Energie Wurde ein kommunaler Energieplan erstellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
20. Fernmeldeanlagen Wurden bei Einzonungen die Grenzwerte der Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung eingehalten?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine Relevanz
21. Materialabbau Entsprechen die Materialabbauzonen den Vorgaben des Teilrichtplanes der verwertbaren Materialvorkommen und den Abbaubewilligungen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine
22. Trinkwasserversorgung Hat die Gemeinde überprüft, dass sie eine genügende Trinkwasserversorgung hat?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	10
23. Militäranlagen Wurde eine Zone für diese Nutzung vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
24. Schiessstände Wurde eine neue Anlage vorgesehen? Muss ein Schiessstand saniert werden?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	

2. VERKEHR



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
2. Öffentlicher Verkehr Wurden die Verkehrslinien und die Haltestellen eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
3. Kantonsstrassennetz Wurde dieses Netz im Verkehrsrichtplan übernommen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
4. Zivilluftfahrt Ist die Gemeinde von einem Flugplatz oder -Feld betroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
5. Ortsdurchfahrt Hat die Gemeinde ein VALTRALOC Konzept geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
6. Radwegnetz Wurde ein Radwegnetz geplant? Wurden Abstellplätze für Zweiräder geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GBR

3. LÄNDLICHER UND NATÜRLICHER RAUM



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
1. Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen Wurden beste landwirtschaftliche Flächen beansprucht?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
2. Bodenverbesserungen Wurde eine Bodenverbesserung durchgeführt oder ist eine vorgesehen? Wurden die Massnahmen einer Bodenverbesserung in die Ortsplanung aufgenommen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
3. Diversifizierung der Landwirtschaft Ist ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft vorhanden oder geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	15, 16, GBR, ZNP
4. Weiler ausserhalb der Bauzone Ist ein Weiler ausserhalb der Bauzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
5. Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone Wurden die Gebäude des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine
6. Wald Wurde für Bauzonen in Waldnähe ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	vorhanden
7. Biotop: Aktionsschwerpunkte Wurden kommunale Aktionsschwerpunkte vorgesehen? Wurde ein Landschaftsentwicklungskonzept vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
8. Biotop: Ackerbaugebiete Wurden Massnahmen zur Renaturierung von Ackerbaugebieten vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	vorh.
9. Biotop: Landschaftsstrukturen Wurden Landschaftsstrukturen unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR
10. Biotop: Magerwiesen Wurden zusätzliche Massnahmen für die Erhaltung von Magerwiesen vorgesehen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR
11. Biotop: Auengebiete und Seeufer Wurden die Auengebiete von nationaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
12. Biotop: Feuchtgebiete und Moore Wurden die Gebiete von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	best.
13. Artenschutz Wurden Schutzmassnahmen zum Artenschutz getroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	best.
14. Ökologische Vernetzung und Wildtierkorridore Wurden Massnahmen zur Erhaltung oder zum Ersatz von Wildtierkorridoren getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
15. Umsetzung der Bundesinventare Wurden die Gebiete von nationalem Interesse unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	best.
16. Ökologischer Ausgleich Wurden die ökologischen Ausgleichsflächen unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
17. Naturgefahren: Massenbewegungen Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine

3. LÄNDLICHER UND NATÜRLICHER RAUM (Fortsetzung)



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
18. Naturgefahren: Lawinen Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
19. Naturgefahren: Hochwasser Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
20. Verbauung, Renaturierung der Fliessgewässer und Abflussbewirtschaftung Wurde der Raumbedarf der Fliessgewässer unter Schutz gestellt? Wurden die eingelegten Fliessgewässer in den unüberbauten Gebieten berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR keine

4. UMWELT



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
1. Luftreinhaltung Wurden die Massnahmen zur Luftreinhaltung berücksichtigt? Besteht für die Gemeinde ein Massnahmenplan? Falls ein Massnahmenplan besteht, hat die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erstellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	24
2. Lärmschutz Wurden für die Bauzonen die Empfindlichkeitsstufen festgelegt? Sind die Grenzwerte eingehalten?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	24, vorh.
3. Bodenschutz Wurde bei der Wahl der Nutzungen der Bodenwert gemäss des kantonalen Inventares der Landwirtschaftsböden berücksichtigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
4. Grundwasser Wurden die Grundwasserschutzzonen S berücksichtigt und im Zonennutzungsplan eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR
5. Ableitung und Reinigung des Abwassers Wurde die Berücksichtigung des generellen Entwässerungsplanes aufgezeigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	24
6. Chemische und technologische Risiken Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	25
7. Abfallbewirtschaftung Wurde eine Zone für eine Kehrichtsammelstelle vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	vorhanden
8. Belastete Standorte Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	25, ZNP, GBR

1. Einleitung

Die Gemeinde Fräschels hat sich in der letzten Planungsperiode kontinuierlich und nachhaltig entwickelt. Die Grundsätze der gültigen Ortsplanung stammen aus der Mitte der 90-er Jahre (Genehmigung 1997). In der Zwischenzeit haben sich jedoch die raumplanerischen Rahmenbedingungen (kantonaler Richtplan, rechtliche Grundlagen RPBG / RPBR usw.) und neue Anforderungen der Gemeinde verändert. Weiter verlangt das Raumplanungs- und Baugesetz alle 15 Jahre eine Prüfung und Überarbeitung der Ortsplanung.

Diese Gründe haben den Gemeinderat Fräschels veranlasst, nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung vom 23. November 2006 im 2007 eine Vorstudie und nach dem Beschluss vom 4. Dezember 2008 ab anfangs 2009 die Revision der Ortsplanung anzugehen. Praktisch gleichzeitig mit dem Gutachten zur Vorprüfung im März 2013 fand die eidgenössische Abstimmung zur Revision des Raumplanungsgesetzes statt. Mit der Inkraftsetzung per 1. Mai 2014 unterliegt die vorliegende Ortsplanungsrevision hinsichtlich neuer Bauzonen zusätzlich einem Moratorium.

2. Organisation der Ortsplanung

2.1 Planungskommission

Der Gemeinderat hat gemäss Art. 36 RPBG eine Planungskommission eingesetzt, welche sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzte:

Legislatur 2006 – 2011

- Schaad Hans, dann Schwarzenberger Alois (Ammann, Präsident Planungskommission)
- Schwarzenberger Alois, dann Hirschi Theodor (Gemeinderat)
- Aebischer Werner (Sekretär)
- Nyffenegger Katharina
- Aeschlimann Hans
- Kramer Werner

Legislatur 2011 – 2016

- Hauser Peter (Ammann, Präsident Planungskommission)
- Hirschi Theodor, dann Mäder Samuel (Gemeinderat)
- Aebischer Werner (Sekretär)
- Nyffenegger Katharina
- Aeschlimann Hans
- Kehrward Heinz

Die Planungskommission erarbeitete zusammen mit dem Ortsplaner die Revision der Ortsplanung konzeptionell und beriet den Gemeinderat.

Für die Bearbeitung des Gemeindebaureglementes wurde zusätzlich die Baukommission unter der Leitung von Gemeinderat Theodor Hirschi beigezogen. Die Baukommission erarbeitete eine Analyse mit Umsetzungsvorschlägen und diskutierte an einer speziellen Sitzung zusammen mit der Planungskommission das Gemeindebaureglement.

2.2 Energiekommission

Die Energiekommission unter der Leitung von Gemeinderat Theodor Hirschi bearbeitete zusammen mit einem Spezialisten den Bereich der Energieplanung. Die Planungskommission wurde für diesen Teilbereich nur für Fragen der Umsetzung eingesetzt.

2.3 Gemeinderat

Der Gemeinderat behandelte die relevanten einzelnen Planungsschritte auf der Basis der Vorarbeiten der Planungskommission. Die Entscheidungen waren aufgrund der Vorarbeiten sowie der detaillierten Vorbereitungen der Gemeinderäte nie umstritten und sind somit politisch fundiert.

2.4 Planungsteam

Infolge des Umfangs sowie der verschiedenen Fachbereiche der Ortsplanungsrevision wurden die Planungsarbeiten in einem Team von externen Fachleuten erarbeitet.

Das Planungsteam setzte sich aus folgenden leitenden Mitarbeitern zusammen:

- Ortsplaner und Gesamtkoordinator: Bönzli, Kilchhofer & Partner, 3210 Kerzers
Bönzli Jörg
Raumplaner NDS HTL / FSU / REG A
Dipl. Architekt FH / SIA / REG A
- Verkehrsplaner: B + S AG, 3000 Bern 31
Schwarz Remo
Dipl. Ingenieur ETH / SVI
- Landschaftsplaner: ÖkoBüro J. Studer, 1700 Freiburg
Studer Jacques
Diplombiologe
- Energieplaner: EnergieBüro Grossenbacher, dann INES –
Energieplanung GmbH, 3280 Murten
Grossenbacher Urs
Dipl. Ingenieur HTL / NDS Energie / MAS in
nachhaltigem Bauen

3. Programm und Vorgehen

Für die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Fräschels hat sich nachfolgendes Planungsprogramm ergeben:

2007 / 08	2009	2010	2011 - 2015
PLANUNGSZIELE	RICHTPLANUNG	NUTZUNGSPLANUNG	GENEHMIGUNG
<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der Planungsziele • Vorstudie z.H. BRPA 	<ul style="list-style-type: none"> • Konzept Siedlungsentwicklung • Richtpläne: Siedlung Landschaft Verkehr Energie 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonennutzungsplan • Baulinienplan • Gemeindebaureglement 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorprüfungsverfahren (2 J.) • Öffentliche Auflage • Genehmigungsverfahren
	Behördenverbindlich	Grundeigentümerverbindlich	

Chronologische Liste der wesentlichsten Arbeitsschritte:

- Analysen Ortsplaner und Aufarbeitung Akten der aktuellen Ortsplanung
- Standortsbestimmung mit Analysen Planungskommission
- Festlegung Planungsziele
- 1. Mitwirkungsverfahren Planungsziele
- Ausarbeitung Vorstudie / Revisionsprogramm
- Prüfung / Stellungnahmen Kantonsbehörden zu Vorstudie / Revisionsprogramm
- Übersicht planerische Pendenzen
- Entwicklung Konzept Siedlungsentwicklung
- Richtplanungen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Energie
- 2. Mitwirkungsverfahren Richtplanung
- Grundeigentümerverhandlungen
- Ausarbeitung Richtplanungen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Energie
- Grundeigentümerverhandlungen und Verträge gegen Baulandhortung
- Erarbeitung Nutzungsplanung, Baulinienplan
- Erarbeitung Gemeindebaureglement
- 3. Mitwirkungsverfahren Nutzungsplanung
- Ausarbeitung Nutzungsplanung und Vorprüfungsunterlagen
- Vorprüfungsverfahren mit aktiver Begleitung durch den Ortsplaner
- Stellungnahmen Kantonsbehörden zur Vorprüfung
- Verhandlungen Behörden
- Anpassungen Ortsplanung
- Information der Bevölkerung
- Öffentliche Auflage 30 Tage
- Genehmigungsverfahren
- (Ev. 2 öffentliche Auflage 30 Tage)

4. Analysen

4.1 Bauentwicklung

Die Bauentwicklung wurde planerisch verfolgt und sieht für die massgebenden letzten 15 Jahre (1997 – 2013, umgerechnet 15/17) wie folgt aus:

Baumentwicklung 1997 - 2013 (per 31.12.), umgerechnet auf 15 Jahre	
Baulandverbrauch Wohn- / Mischzonen	23'264 m ²
Baulandverbrauch Aktivitätszonen (inkl. SG)	18'188 m ²
Baulandverbrauch Zonen in allg. Interesse	0 m ²
Baulandverbrauch total	41'452 m²

(vgl. Plan Übersicht Bautätigkeit 1992 – 2013 Anhang)

Die bauliche Entwicklung ist nach der Eingabe der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision um gesamthaft 2'320 m² zurückgegangen, wobei die Bautätigkeit in der Spezialzone Gemüsebau mit 9'873 m² das Bild etwas verfälscht.

4.2 Kapazitätsreserven

Die nachfolgenden Zahlen basieren auf dem Zonennutzungsplan Baugebiet 1997 per Ende 2013. In der Gemeinde Fräschels stehen für Industrie / Gewerbe insgesamt 4'401 m² Bauland per sofort zur Verfügung. Die Reserven an Bauland für Wohnen und Mischzonen betragen insgesamt 59'887 m². Alle überbaubaren Grundstücke sind voll erschlossen.

Kapazitätsreserven Bauland		
Bauland Wohnen / Mischnutzungen:	Total Reserven	59'887 m ²
Bauland Gewerbe / Industrie	Total Reserven	0 m ²
Bauland Zone öff. Bauten u. Anlagen *	Total Reserven	4'401 m ²

Gemäss den Schätzungen der freien Einwohnerkapazität weist Fräschels aktuell bei einer ständigen Wohnbevölkerung von ca. 500 Einwohnern eine Kapazität für ca. 200-250 Einwohner auf.

4.3 Beurteilung Infrastrukturen

- Schulen: Der Raumbedarf wird momentan für den Kindergarten und die Primarschule im Rahmen der Zusammenarbeit im Schulkreis Kerzers-Fräschels in Kerzers abgedeckt.
- Öffentliche Anlagen: Die öffentlich genutzten Flächen genügen den aktuellen Anforderungen. Allfällige zusätzliche Flächen werden im Perimeter des DBP Grube gewährleistet. Langfristig werden zudem Flächen südlich des Friedhofs gesichert (vgl. Richtplan).
- Verwaltung: Die Gemeindeverwaltung ist im Schulhaus untergebracht. Im Perimeter des DBP Grube bestehen weitere Kapazitäten für öffentliche Nutzungen.

- Wasserversorgung: Die Wasserversorgung wurde 2006/07 mit einem neuen Reservoir angepasst. Der Schutzzonenplan sowie das Reglement wurden am 8. Juli 2009 genehmigt. Gemäss Auskunft der Ribi Ingenieurs SA basieren die Anlagen auf folgenden Grundlagen:

Einwohnerzahl aktuell	500
Einwohnerzahl künftig	700
Wasserverbrauch aktuell	250 l / Einw. / Tag
Spitzenverbrauch künftig	450 l / Einw. / Tag
Wasserverbrauch künftig / Spitze	600 l / Min.
Kapazität des neuen Filterbrunnens	1'000 bis 1'200 l / Min.
(kurzfristig im Brandfall bis 1'500 l / Min. möglich)	
Förderleistung der installierten Pumpen	2 Stk. zu 750 l / Min. = 1'500 l / Min.

Die vorhandenen Bauwerke der Wasserversorgung können problemlos bis zu 700 Einwohner versorgen. Sie würden sogar für eine Verdoppelung der aktuellen Einwohnerzahl genügen, bedingen jedoch dann gewisse Anpassungen am Leitungsnetz. Für grosse Baugebietserweiterungen wird die Ausarbeitung eines Versorgungskonzeptes mit Netzberechnungen und Netzoptimierungen empfohlen. Die Wasserqualität wird mit der neuen Wasserfassung aus dem Jahr 2006/07 gewährleistet (vgl. damalige Gesuchsunterlagen).

- Abwasser: Das im Januar 2006 zur Vorprüfung eingereichte GEP ist bereits auf die neue Ortsplanung abgestimmt (keine Neueinzonungen, nur Um- und Auszonungen).
- Strassen: Der Bereich des Verkehrs wird im separaten Dossier der Verkehrsrichtplanung umfassend behandelt.

5. Planungsziele

(vgl. auch Vorstudie / Revisionsprogramm vom November 2007)

Für die Festlegung der Planungsziele hat die Planungskommission eine Standortbestimmung vorgenommen sowie in Form eines Brainstormings Ziele und Visionen definiert. Aus diesen Grundlagen wurden anschliessend 2007 zuhanden des Gemeinderates Planungsziele formuliert. Das erste Mitwirkungsverfahren fand am 30. August 2007 statt. Nach reger Beteiligung der Bevölkerung erfolgte durch die Planungskommission eine Auswertung und Vervollständigung resp. Präzisierung der Planungsziele. Der Gemeinderat hat die angepassten Planungsziele anschliessend am 6. November 2007 genehmigt.

Auszug der genehmigten Planungsziele des Gemeinderates vom 6. November 2007:

Die Planungskommission Fräschels analysierte als erste Massnahme die aktuelle Ortsplanung, welche im Jahr 1997 von der Baudirektion genehmigt wurde. Anhand der ehemaligen Problemliste kann heute festgestellt werden, dass der Grossteil der damals anstehenden Planungsaufgaben erfolgreich erledigt werden konnte. Die Ortsplanung 1997 verhalf der Gemeinde bis heute zu einer kontinuierlichen und nachhaltigen Entwicklung.

Die nachfolgenden Planungsziele wurden von der Planungskommission erarbeitet und nach dem Mitwirkungsverfahren vom Gemeinderat genehmigt. Sie dienen der Gemeinde Fräschels seit 2009 als Grundlage für die Umsetzung der Ortsplanungsrevision. Sie beinhalten planerische Grundsätze aus dem allgemeinen Leitbild und den Legislaturzielen 2006 - 2011 des Gemeinderates.

Vision / Oberziel:

Die Gemeinde Fräschels möchte unter Berücksichtigung ihrer ökonomischen Möglichkeiten eine nachhaltige und qualitative Entwicklung zulassen. Innerhalb der nächsten Planungsperiode von 15 Jahren (bis ca. 2029) sollen raumplanerische Kapazitäten für ein Bevölkerungswachstum bis auf max. 700 Einwohner zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Fräschels strebt insbesondere eine Entwicklung an als:

- Attraktives Dorf für die Landwirtschaft und das Gewerbe
- Wohnort mit einer hohen Lebensqualität

Der Einbezug der Bevölkerung ist den Gemeindebehörden in allen Planungsphasen ein elementares Anliegen! Mit den umliegenden Gemeinden wird eine planerische Zusammenarbeit angestrebt.

Einzelziele nach Themen:

(Die Reihenfolge der Themen und Aussagen ist nicht wertend und ohne Bedeutung!)

Dorfentwicklung / Wohnen

- Prüfung und allfällige Anpassungen nicht überbauter Bauzonen
- Übernahme des Quartierplanes Bärkli-Rainacher (genehmigt 1988) in eine normale Bauzone (unter Berücksichtigung der Qualitäten der Überbauungsstruktur)
- Einzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauernbetrieben im Dorf (Grundlage für mögliche Um-/Ausbauten und damit Nutzung best. Bauvolumen)
- Bereitstellung geeigneter Baulandreserven für eine aktive Landpolitik der Gemeinde
- Anpassung Regelungen für geschützte Bauten hinsichtlich prakt. Umgestaltungen
- Förderung von Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen jeglicher Art

Wirtschaft / Landwirtschaft

- Schaffung geeigneter Voraussetzungen für Landwirtschaft und Gewerbe (zur Verhinderung der Entwicklung zum reinen „Schlafdorf“)
- Schaffung spez. Zonen für eine geordnete Entwicklung von Treibhäusern aller Arten

Verkehr

- Fortsetzung der Sanierungsmassnahmen zur Sicherung der Hauptstrasse (insbesondere Dorfeinfahrten)
- Zusätzliche Verkehrserschliessung in die Industriezone (neue Nutzung Areal Ziegelei)
- Entflechtung Konfliktpotential Mehrfachnutzung Veloverbindung nach Kerzers
- Verbindung Golaten / Wileroltigen regeln (Vereinbarung Nutzung und bauliche Massnahmen)
- Verbindung Nebenstrassen Kerzers / Kallnach regeln (Verbesserung Rübentransp.)
- Ausbau Gemeindestrasse Rebenweg (Erschliessung landw. Siedlung E. Hurni)
- Massnahmen zur Verminderung Immissionen durch den zunehmenden Verkehr
- Unterhalt und Sanierung Flurstrassen

Natur / Landschaft / Umwelt / Energie

- Erhaltung und Förderung der ortsprägenden Naturobjekte
- Anpassung Nutzungsplanung Naturobjekte an aktuelle Gegebenheiten (Hecken, Feldgehölze, Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Ökoausgleichsflächen usw.)
- Anpassung der Gewässerschutzzonen
- Optimierung der Energienutzung der Gemeinde

Gemeindeeigene Liegenschaften

- Nutzungskonzept Werkhof Grube
- Prüfung und allenfalls Sicherung von Reserveflächen für öffentliche Nutzungen

Ver- und Entsorgung

- Initiierung einer Druckwasserversorgung in der Landwirtschaftszone (Gemeinde ist grösster Landbesitzer) → Perimeter div. Landwirtschaft
- Entwässerung Oberflächenwasser von Landw.zone zu Quartier Bärkli-Rainacher

6. Richtplanung

6.1 Allgemeines

Die Richtplanung umfasst den strategisch-konzeptionellen Inhalt der Ortsplanung. Die Gemeinde Fräschels verfügt aus der letzten Ortsplanungsrevision bereits über weitsichtige und qualitativ gute Grundlagen. Die Richtplanung basiert auf den Planungszielen und einem umfassenden Konzept der Siedlungsentwicklung. Die Richtpläne bestehend aus den Teilbereichen Bodennutzung (Siedlung), Verkehr, Landschaft und Energie werden nach ihrer Genehmigung behördenverbindlich und dienen damit als planerisches Führungsinstrument der Gemeinde. Die Bearbeitung nach Themen in Teilrichtplänen wurde trotz gegenteiligem Gutachten vom Bau- und Raumplanungsamt gutgeheissen.

Aufgrund der Richtplanung wurde in einem weiteren Planungsschritt die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung erarbeitet (Zonennutzungsplan, Gemeindebaureglement).

6.2 Konzept Siedlungsentwicklung

Das Konzept der Siedlungsentwicklung bestimmt die grundlegende Strategie der Richtplanung und gewährleistet die Koordination. Es sieht eine Entwicklung weit über den Planungshorizont der aktuellen Ortsplanungsrevision (15 Jahre) vor. Hinsichtlich der Siedlung werden differenziert Zonenreserven, Um- und Auszonungen aufgezeigt. Von zentraler Bedeutung sind jedoch die möglichen Erweiterungen und Prioritäten künftiger Bauzonen.

Im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung und verschiedenen Grundeigentümergeverhandlungen wurde die Siedlungsentwicklung während dem ganzen Planungsprozess immer wieder hinterfragt und überprüft. Das Konzept der Siedlungsentwicklung hat sich trotz seiner rechtlich unverbindlichen Form als kommunale Strategie bewährt.

Aufgrund der formulierten Anforderungen an die Richtplanung des Bau- und Raumplanungsamtes auf der Basis des RPBG und RPBR (seit dem 1.1.10) wurden nach dem Vorprüfungsverfahren die konzeptionellen Inhalte des Konzeptes Siedlungsentwicklung in den Teilrichtplan der Bodennutzung integriert.

6.3 Teilrichtplan Bodennutzung (Siedlung)

Die Siedlungsplanung ist eine konsequente Weiterentwicklung der alten Ortsplanung. Die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde steht im Vordergrund. Aufgrund des Richtplanes der Bodennutzung wurden Um-, Aus- und minimale Einzonungen festgelegt. Fräschels will auf seiner bisherigen Entwicklung aufbauen. Die Gesamtfläche der Bauzonen wird aufgrund von diversen Auszonungen, insbesondere jedoch durch die Umzonung der Spezialzone Gemüsebau in den Perimeter div. Landwirtschaft um ca. 29'700 m² reduziert. Die Gemeinde schafft damit, abhängig von ihrer künftigen Entwicklung, einen gewissen Spielraum für Anpassungen ausserhalb einer Gesamtrevision der Ortsplanung (Teilrevisionen). Die Anforderungen des kantonalen Richtplanes hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonen werden mittels Um- und Auszonungen (meist gemeindeeigene Liegenschaften) gesamthaft erfüllt. Die Anpassungen können dem Teilrichtplan Bodennutzung sowie der beiliegenden Übersicht entnommen werden.

Dank der Weiterentwicklung des heute aktuellen Siedlungsrichtplanes, welcher mit dem GEP (genereller Entwässerungsplan) abgestimmt ist, wird die technische Erschliessung optimal gewährleistet. Die vorhandenen Erschliessungswerke ermöglichen der Gemeinde Fräschels eine finanziell tragbare Weiterentwicklung.

Aufgrund der aktuellen Kapazitäten (vgl. Übersicht Stand der Erschliessung) und mangels Bereitschaft zur Vertragsunterzeichnung gegen die Baulandhortung, wird mit Ausnahme eines Teils der überbauten Liegenschaft Parzelle Nr. 177 (ca. 2'800 m²), auf Einzonungen neuer Baugebiete verzichtet.

Die Um- und Auszonungen können dem Teilrichtplan der Bodennutzung entnommen werden. Für künftig mögliche Neueinzonungen wurden Prioritäten festgelegt. Alle künftig möglichen Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Das Wohngebiet südöstlich der Grube wurde im Vorprüfungsverfahren hinterfragt. Aufgrund der Topografie tangiert das Gebiet das aktuelle Landschaftsschutzgebiet jedoch nicht. Die alte Festlegung basiert insbesondere auf der Plangrafik. Der Gemeinderat hält an der Aufnahme in den Richtplan fest.

6.4 Teilrichtplan Landschaft

Das vorhandene Landschaftsinventar der Gemeinde wurde aktualisiert. Die heutige Planung weist bereits eine recht erfreuliche Qualität auf. Sie könnte jedoch mit einem Vernetzungsprojekt nach Ökoqualitätsverordnung (ÖQV) weiterentwickelt werden. Der diesbezügliche Entscheid der Gemeinde steht zurzeit aus. Die Richtplanung beschränkt sich damit weitgehend auf planerische Anpassungen.

Detaillierte Informationen zur Landschaftsplanung können dem Erläuterungsbericht mit Inventaren des ÖkoBüros Jacques Studer entnommen werden.

6.5 Teilrichtplan Verkehr

Die Verkehrssituation der Gemeinde Fräschels wurde eingehend analysiert und diskutiert. Die Massnahmenblätter zu den Richtplänen sind von zentraler Bedeutung. Sie zeigen in einer übersichtlichen Form die vorgesehenen Anpassungen des Verkehrsnetzes für die nächste Planungsperiode auf.

Detaillierte Informationen zur Verkehrsplanung können dem Erläuterungsbericht des Verkehrsplanungsbüros B + S AG entnommen werden.

6.6 Teilrichtplan Energie

Der Teilrichtplan Energie umfasst eine Analyse der Ist-Situation auf dem Gemeindegebiet zum Energieverbrauch und dem Potential lokaler erneuerbarer Energieressourcen. Diese Bilanzbetrachtung umfasst alle Energieformen und liefert ein Bild zur Energielandschaft der Gemeinde, wovon Handlungsfelder und deren Prioritäten abgeleitet werden können. Das Kapitel Umsetzungsmassnahmen fokussiert indessen auf diejenigen Handlungsfelder, die im Einflussbereich der kommunalen Energieplanung stehen. Dies sind im Wesentlichen die energierelevanten Aspekte im Gebäudebereich. Die vorgeschlagenen Massnahmen orientie-

ren sich dabei an der Energiestrategie von Bund und Kanton, berücksichtigen aber die lokalen Gegebenheiten.

Detaillierte Informationen können dem Teilrichtplan Energie von INES Energieplanung GmbH entnommen werden.

7. Nutzungsplanung

7.1 Allgemeines

Der Zonennutzungsplan ist die Basis der Nutzungsplanung, welche den rechtsverbindlichen Teil der Ortsplanung umfasst. Bisher bestanden zwei sich ergänzende Zonennutzungspläne für das Baugebiet und die Landschaft. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Pläne auf Wunsch des Bau- und Raumplanungsamtes zusammengefasst. Bezüglich der Lesbarkeit ist der neue Plan etwas unübersichtlich, als PDF kann mit einer Vergrößerung eines Planausschnittes (Zoom) jedoch genügend Klarheit geschaffen werden.

7.2 Zonennutzungsplan

Der Zonennutzungsplan beinhaltet das ganze Gemeindegebiet und bestimmt die unterschiedlichen Nutzungen. Infolge der nach kantonalem Richtplan zu grossen Wohnzonen wurden in der Planung vor allem Um- und Auszonungen vorgenommen. Für neue Wohnzonen bestehen mittel- bis langfristig gemäss der Richtplanung von der künftigen Entwicklung abhängige Kapazitäten, die über eine Teilrevision umgesetzt werden können. Eine grundlegende Änderung erfährt das in den letzten ca. 20 Jahren mit einer Quartierplanung realisierte Gebiet Bärkli-Rainacher durch eine Überführung in eine ordentliche Bauzone. Das Gebiet ist heute weitgehend überbaut und kann mit einer Anpassung der Nutzungsziffern in einem verträglichen Ausmass verdichtet werden. Der neue Perimeter diversifizierte Landwirtschaft löst die in der letzten Revision geschaffene Spezialzone Gemüsebau ab und wird entsprechend den aktuellen Bedürfnissen vergrössert. Das neue Gebiet nordwestlich des Grand Canal ist im Eigentum der Gemeinde und entsprechend will diese hiermit eine aktive Landpolitik betreiben. Die Anpassungen können der beiliegenden Übersicht entnommen werden.

Folgende Inhalte wurden von der 1997 genehmigten Ortsplanung weitgehend übernommen:

- Waldfeststellungen
- Archäologische Schutzzonen
- Schutzelemente Landschaft und Biotope
- Historische Verkehrswege nach IVS
- Schutzobjekte gemäss Verzeichnis der Baukulturgüter (gemäss Absprache mit KGD)
- Empfindlichkeitsstufen Lärmschutz

Allgemeine Erläuterungen zu den Änderungen:

(vgl. Übersichtsplan Beilage)

1. Umzonung IZ in GZ II:

Bei der Überführung handelt es sich um eine baurechtliche Anpassung an die heutigen Gegebenheiten und Bedürfnisse.

2. Neu PDL:

Das gemeindeeigene Landwirtschaftsland mit einer Fläche von ca. 78'100 m² wird zu einem Perimeter diversifizierte Landwirtschaft. Das Gebiet ist dezent in die Landschaft eingebettet und allseitig begrenzt. Die Gemeinde sichert sich nach Absprache und Bedürfnissen mit den örtlichen Gemüsebaubetrieben damit eine raumplanerisch geordnete Entwicklung. Das Gebiet ist bereits erschlossen. Gemäss dem Verkehrsrichtplan erfolgt weiter ein Ausbau der nordöstlichen Zufahrt.

3. Auszonung SG, neu PDL:

Die bisherige Spezialzone Gemüsebau wird ausgezont und neu zu einem Perimeter diversifizierte Landwirtschaft. Die Nutzung bleibt unverändert.

4. Um- und Auszonungen, neu PDL:

Aufgrund von Grundstückveräusserungen und entsprechend den Nutzungen werden die Bauzonen angepasst.

5. Teilauszonung ZBA, neu PDL:

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird entsprechend dem effektiven Bedarf der Pumpstation, sowie aufgrund einer Handänderung der Gemeinde, zugunsten des Perimeters diversifizierte Landwirtschaft angepasst.

6. Neu PDL:

Die teilweise bereits mit Gewächshäusern bebaute Fläche von ca. 29'600 m² wird in einen Perimeter diversifizierte Landwirtschaft umgewandelt.

7. Umzonung WGZ in DZ:

Die Umzonung erfolgt aus Gründen der aktuellen Nutzung.

8. Teilumzonung WGZ in DZ, Teilumzonung WGZ in GZ I, Teilauszonung WGZ neu Eisenbahngebiet:

Mit den Umzonungen erfolgt lediglich eine geringfügige Anpassung an die Gegebenheiten, wobei damit auch künftige Nutzungskonflikte vermieden werden können.

9. Auszonung WGZ in LZ:

Die Auszonung von ca. 1'800 m² erfolgt im Einverständnis mit dem Eigentümer und dient der Einhaltung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen.

10. Einzonung DZ:

Die Einzonung erfolgt um das erhaltenswerte Gebäude, welches nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, in der Dorfzone künftig optimal nutzen zu können. Bezüglich der Problematik mit der Lärmschutzverordnung wurde im Gemeindebaureglement nach Absprache mit dem Amt für Umwelt eine spezielle Festlegung formuliert (GBR Art. 22 Abs. 9)

11. Umzonung QPB in WZ, Teilarrondierung WZ in DZ:

Der Detailbebauungsplan resp. Quartierplan Bärkli-Rainacher kann infolge der weitgehenden Überbauung aufgehoben und in eine normale Wohnzone überführt werden. Die bisher sehr tiefe Ausnützungsziffer wird im Sinn einer allgemeinen Nachverdichtung mit den neuen Nutzungsziffern ab 1.1.2010 (GFZ nach SIA 416) um ca. 15 – 20 % erhöht. Aufgrund der in den letzten Jahren allgemein gewachsenen Flächenbeanspruchung für Wohnzwecke sind keine Auswirkungen auf die technischen Infrastrukturen zu erwarten.

12. Teilarrondierung DBP Grube in DZ:

Seit der letzten OP-Revision besteht für das Gebiet Grube eine DBP-Pflicht, welche bisher nicht umgesetzt wurde. Aufgrund einer Landveräusserung der Gemeinde an einen anliegenden Nachbarn erfolgt eine geringfügige Anpassung des Perimeters. Nach Abschluss der vorliegenden OP-Revision möchte die Gemeinde die Ausarbeitung des DBP Grube angehen. Die Zuordnung zu einer Bauzone ist aufgrund der vielfältigen Nutzung heute nicht möglich und bedingt gerade deswegen ein spezielles Planungsverfahren.

Wie bereits erwähnt, sind alle Gebiete erschlossen und das Ausmass der Bauzonen wird gar verringert. Aus diesen Gründen erübrigt sich in der vorliegenden Planung die Festlegung von Planungsetappen und eines Erschliessungsprogramms.

7.3 Berechnung der Bauzonengrösse

Allgemeines:

Die Bautätigkeit, die Übersicht über den Stand der Erschliessung und der Vergleich Bauzonenflächen alt / neu können dem Anhang und den Plangrundlagen entnommen werden.

Wohn- und Mischnutzungen:

Im kantonalen Richtplan sind die Kriterien für die zulässige Bauzonengrösse der Wohn- und Mischnutzungen festgelegt. Der in den berechneten 15 Jahren (1997 – 2013 umgerechnet) resultierende Baulandverbrauch und der im Revisionsprogramm festgelegte Faktor sind für die nachfolgende Berechnung im Grundsatz massgebend. In den letzten Jahren, insbesondere während dem 2-jährigen Vorprüfungsverfahren, hat der Landverbrauch erheblich abgenommen.

Für die Dimensionierung der Wohn- und Mischzonen wurden folgende Werte einbezogen:

- 15-jähriger Baulandverbrauch: 23'264 m² (1'551 m² pro Jahr)
- Faktor kant. Richtplan: 1.0 (Entscheid BRPA Vorstudie / Rev.programm)
- Max. unbebaute Bauzonen: 23'264 m²
- Baureife Bauzonen: 37'914 m² (Baureife Zonen: DZ, WZ, ½ DBP Grube)
- Differenz zum kant. Richtplan: 14'650 m²

Trotz der erfolgten Um- und Auszonungen von 24'782 m² ist das Baugebiet hinsichtlich der Wohn- und Mischnutzungen um theoretisch 14'650 m² zu gross. Zum Zeitpunkt der Vorstudie und der Vorprüfung war die Bauzonengrösse jedoch konform.

Der aktuelle kantonale Richtplan formuliert in seiner Version vom 18.3.08 hinsichtlich der Bemessung der Bauzonengrösse: „Das Ergebnis gibt die Grössenordnung vor, an der sich die Bemessung der Bauzonengrösse auszurichten hat, soweit kein anderes ausschlaggebendes Interesse dagegen spricht.“

Bereits mit der letzten 1997 genehmigten Ortsplanung wurde das Baugebiet durch Auszonungen (aktive Landwirtschaftsbetriebe) erheblich reduziert. Die Gemeinde Fräschels hat nachweislich nie mit der Einzonung von Baugebieten übertrieben. Gemäss dem Plan „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ und den Ortsplanungsakten aus dem Jahr 1997 (Erschliessungsrichtplan) sind alle unbebauten Wohn- und Mischzonen voll erschlossen und damit heute baureif. Eine Auszonung müsste als materielle Enteignung voll entschädigt werden und würde die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Fräschels sprengen. Weiter macht eine Auszonung aus raumplanerischer Sicht bereits aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, sowie der beschränkt geeigneten landwirtschaftlichen Nutzung, keinen Sinn. Gemäss dem Raumplanungsgesetz werden die Bauzonenflächen mit der aktuellen Flächenbeschränkung infolge des eidg. Moratoriums vollumfänglich eingehalten.

Auch regionalplanerische Grundsätze, insbesondere der zurzeit in Bearbeitung stehende Richtplan des Seebezirks, äussern sich für „andere ausschlaggebende Interessen“ und damit eine Beibehaltung der Bauzonen. In seinem Massnahmeblatt 2 sieht der Richtplan eine „akzentuierte Wohnbauentwicklung in Bahnhofsnähe“, namentlich für die Gemeinde Fräschels vor. Der Kanton will damit die Möglichkeiten einer „Wohnbauentwicklung an bahnerschlossenen Standorten ausserhalb der Zentren“ fördern. Zusätzlich verpflichtet sich der Kanton im Rahmen der bevorstehenden Revision des kantonalen Richtplans „die erhöhte Standortgunst im Umfeld der Bahnhöfe ausserhalb der Zentren“ für die Bemessung der Bauzonengrösse zu berücksichtigen.

Weiter wird sich die Problematik der Bauzonendimensionierung mittel- bis langfristig durch eine Fusion mit der Gemeinde Kerzers und die damit verbundene Erhöhung des Faktors gemäss kantonalem Richtplan von 1.0 auf 1.2 ohnehin lösen.

Aus all den erwähnten Gründen erachtet der Gemeinderat Fräschels, unterstützt durch den Ortsplaner, die Dimensionierung der Wohn- und Mischzonen als konform.

Arbeitszonen:

Gemäss dem kantonalen Richtplan dürfen die unüberbauten Arbeitszonen 1/3 der bebauten Flächen nicht überschreiten.

- Gewerbezonen I und II bebaut: 27'379 m²
(inkl. nicht bebaubarer Lagerplätze)
- Mögliche unbebaute Zone: 27'379 m² : 3 = → 9'126 m²
- Gewerbezonen I und II unbebaut: 8'817 m²

→ Aufgrund des kant. Richtplans mit OP-Revision keine Anpassungen erforderlich!

7.4 Kapazitätsreserven

Die nachfolgenden Zahlen basieren auf dem neuen Zonennutzungsplan der vorliegenden Ortsplanungsrevision (nach Um- und Auszonungen). In der Gemeinde Fräschels stehen für Arbeitszonen insgesamt 8'817 m² Bauland per sofort zur Verfügung. Die Reserven an Bauland für Wohn- und Mischzonen betragen insgesamt 37'914 m² (inkl. 50 % Perimeter DBP Grube). Über die Verfügbarkeit der eingezonten Grundstücke sind wenig nutzbare Informationen vorhanden. Aufgrund der Gespräche in den Mitwirkungsverfahren kann von bevorstehenden Nutzungen ausgegangen werden. Alle überbaubaren Grundstücke sind voll erschlossen.

Kapazitätsreserven Bauland		
Bauland Wohn- / Mischnutzungen *	Total Reserven	37'914 m ²
Bauland Arbeitszonen	Total Reserven	8'817 m ²
Bauland Zone öff. Bauten u. Anlagen *	Total Reserven	7'050 m ²

* Reserven aus DBP Grube je 50 % Wohn- / Mischnutzungen und Zone für öff. Bauten und Anlagen berechnet!

Zusätzlich wurde der Perimeter diversifizierte Landwirtschaft mit einer Gesamtfläche von 131'525 m² geschaffen, welcher durch eine Auszonung und neue Festlegung (ehemals Spezialzone Gemüsebau) zu einem erheblichen Teil überbaut ist und eine Reserve von 79'360 m² aufweist.

(vgl. auch Plan Übersicht über den Stand der Erschliessung Anhang)

Gemäss den Schätzungen der freien Einwohnerkapazität weist Fräschels aktuell bei einer ständigen Wohnbevölkerung von ca. 500 Einwohnern eine Kapazität von ca. 200-250 Einwohnern auf.

7.5 Baulinienplan

Der heutige Baugrenzenplan aus dem Jahr 1997 war im Kanton Freiburg eine wahre Pionierleistung und wurde mit relativ beschränkten rechtlichen Grundlagen als Ergänzung der Regelungen des noch gültigen Strassengesetzes genehmigt. Damit sollten damals vor allem Mehrwertverzicht für bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten abgewendet und die Erhaltung räumlich relevanter Gebäude gewährleistet werden. Erst die ab dem 1. Januar 2010 gültigen planungsrechtlichen Grundlagen sehen eine derartige Planung explizit vor. Die bewährte Planung wurde als „Baulinienplan“ umbenannt und entsprechend angepasst.

8. Gemeindebaureglement

Das Reglement umschreibt die Nutzung des Gemeindegebietes und legt die Vorschriften zur Erhaltung, Erstellung und Veränderung von Gebäuden, Anlagen und Landschaften fest. Es bildet mit den Nutzungsplänen die bau- und planungsrechtliche kommunale Grundordnung. Auf der Basis der neuen kantonalen Gesetze ab dem 1. Januar 2010 erfolgte eine Neuformulierung. Die wesentlichen baupolizeilichen Masse wurden beibehalten. Die Nutzungsziffern wurden im Sinn einer „Verdichtung nach innen“ insbesondere in den normalen Wohnzonen erhöht. Trotz dem grösseren Regelungsbedarf konnte der Umfang des Reglementes beibehalten werden. Damit soll vor allem eine einfache Umsetzung der neuen Ortsplanung gewährleistet werden.

Das bisherige Bau- und Planungsreglement hat sich insgesamt gut bewährt. Aus diesem Grund war es der Gemeinde ein grosses Anliegen, das neue Gemeindebaureglement (GBR) nicht komplett neu zu entwickeln, sondern insbesondere den neuen Anforderungen anzupassen. Mit diesem Vorgehen soll eine Kontinuität der Systematik, eine einfache Handhabung sowie die Verhinderung kommunaler baurechtlicher Lücken gewährleistet werden.

Die im Vorprüfungsverfahren durch das Bau- und Raumplanungsamt mit ihrem Gutachten vom 11.3.13 gemachten Aussagen waren sehr hilfreich und wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

Folgende wesentlichen Anpassungen werden mit der vorliegenden Ortsplanung am Gemeindebaureglement vorgenommen:

Art. 2: Gesetzliche Grundlagen Anpassungen RPBG und RPBR

Art. 6: Geschützte Bauten

Neu angepasste Formulierungen

Festlegung der Schutzkategorien nach Absprache mit dem Amt für Kulturgüter

Der Vorschlag, im Anhang des GBR zusätzliche detaillierte Vorschriften gemäss den Vorgaben des Amtes für Kulturgüter aufzunehmen, wurde aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage verworfen. Festlegungen in einem Anhang sind ohnehin hinsichtlich ihrer rechtlichen Bedeutung unklar.

Art. 7: Ortsbildschutzperimeter

Neue, ergänzende Festlegungen zu DZ unter Anlehnung an bisherige Praxis!

Die Perimeterfestlegung weicht im Einverständnis mit dem Amt für Kulturgüter im Bärkli ab (zusätzliche Integration der bestehenden Bebauung). Entlang der Hauptstrasse wird der Perimeter an die Topografie und relevante Bebauung angepasst. Eine Integration von anderen Zonen als die Dorfzone würde baurechtliche Probleme schaffen.

Art. 8: Strassenabstände

Anpassung Formulierung unter Beibehaltung der Systematik, vgl. Baulinienplan

Art. 9: Abstände zu Wald, Hecken, Einzelbäumen und Baumgruppen

Reduktion Waldabstand von 30.00 m auf 20.00 m

Neue detaillierte Festlegung Abstände zu Gehölzen gemäss Empfehlung Amt für Natur und Landschaft

Art. 10: Raumbedarf für Fliessgewässer

Neue Festlegung in Absprache mit der Sektion Gewässer des Tiefbauamtes

Art. 11: Gefahrenhinweiszonen

Neue Festlegung in Absprache mit der Sektion Gewässer des Tiefbauamtes

Art. 12: Belastete Standorte

Neue Festlegung in Absprache mit dem Amt für Umwelt

Art. 13: Geschützte Biotope

Neue Festlegung in Absprache mit Amt für Natur und Landschaft auf der Basis des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz ab 2014

Art. 14: Landschaftspflege, Entschädigung

Neu, Ermöglichung von Beiträgen

Art. 15: Landschaftsschutzzonen

Art. 16: Landschaftsschonzonen

Neue, zeitgemässe Formulierungen

Der Gemeinderat verzichtet jedoch trotz der Schaffung der neuen Perimeter diversifizierte Landwirtschaft auf ein absolutes Bauverbot für Gewächshausanlagen.

Art. 17: Pufferzone Naturschutzgebiet Fräschelsweiher

Ergänzung Regelung Einfriedungen (Praxis Hundesportzentrum)

Anpassung Ausdehnung gemäss Wunsch Amt für Natur und Landschaft

Art. 18: Grundwasserschutzzonen

Anpassung an neue Schutzzone

Art. 19: Archäologische Perimeter

Art. 20: Historische Verkehrswege nach IVS

Anpassungen der Formulierungen

Art. 21 Detailbebauungspläne

Nach der Aufhebung des überbauten QP Bärkli-Rainacher verbleibt die DBP-Pflicht „Grube“. Die Gemeinde als Eigentümerin will den DBP noch in der aktuellen Legislatur angehen. Eine Überbauung ist für die demografische Entwicklung der Gemeinde vor grosser Bedeutung! Die Nutzung kann in ihrem Umfang noch nicht klar definiert werden, weshalb eine Zuteilung zu einer Bauzone nicht möglich ist. Die konzeptionellen Ziele sind im GBR formuliert.

Art. 22: Dorfzone DZ

Aufhebung eingeschränkte baupolizeiliche Masse Wohnzone für Neubauten

Erhöhung ÜZ

Erhöhung Nutzungsmasse mit GFZ (innere Verdichtung)

Art. 23: Wohnzone WZ

Umbenennung von WS

Integration QP Bärkli-Rainacher

Einheitliche ÜZ erhöht

Erhöhung Nutzungsmasse mit GFZ (innere Verdichtung)

Art. 24: Gewerbezone I, GZ I

Umbenennung von WGZ
Nur noch Zulassung betriebszugehöriger Wohnungen
Erhöhung ÜZ
Erhöhung Nutzungsmasse mit GFZ
Aufhebung Traufhöhe

Art. 25: Gewerbezone II, GZ II

Umbenennung von IZ
Zweckanpassung an aktuelle Nutzungen
Zulassung betriebszugehöriger Wohnungen
Aufhebung Traufhöhe

Art. 26: Zone für öff. Bauten und Anlagen ZBA

Erhöhung ÜZ
Keine GFZ

Art. 27: Perimeter diversifizierte Landwirtschaft PDL

Neuschaffung und Umwandlung von ehemaliger Spezialzone Gemüsebau
Zweckanpassung an aktuelle Nutzungen

Art. 28: Landwirtschaftszone LDZ

Neue und umfassende Formulierung
Erhöhung Gesamthöhe h für Einzelwohnhäuser

Art. 29: Eisenbahngebiete

Nach Auszonung aus WGZ Klarstellung der Möglichkeiten

Art. 30: Waldareal

Verweis auf Forstgesetzgebung

Art. 32: Gestaltung von Bauten

Anpassung Formulierung unter Beibehaltung der bisherigen Systematik
Ergänzung Regelung Bemusterung und Farbgestaltung

Art. 33: Dachgestaltung

Geringfügige Anpassung Formulierung unter Beibehaltung der Systematik
Ergänzung Regelung Dachlukarnen aufgrund fehlender Regelung im RPBR seit 2010

Art. 27: Umgebungsgestaltung

Geringfügige Anpassung Formulierung unter Beibehaltung der bisherigen Systematik
Reduktion Baumpflanzungen pro Haus
Verlängerung Frist Abschluss Umgebungsarbeiten

Art. 34: Solarenergieanlagen

Neue Festlegung

Art. 35: Umgebungsgestaltung

Beibehaltung der bisherigen Regelung aufgrund guter Erfahrungen

Art. 37: Parkierung

Neue Formulierung Parkierung Personenwagen nach VSS
 Neu Abstellplätze für Zweiräder nach VSS

Art. 38: Regenwasser

Neue Formulierung aufgrund Bedürfnis und Praxis

Art. 39: Energiekonzept

Neue Formulierung, Information als Förderungsmassnahme

Art. 40: Mobilfunkantennen

Neue Formulierung, Möglichkeit der Diskussion und Einflussnahme

Art. 41: Erdgashochdruckleitung

Neue Formulierung, Einschränkung Wohnnutzungen oder Risikobericht

Art. 43: Form des Baugesuchs

Neu Dossiers 5-fach
 Vorschrift Bemusterungen

Art. 43: Aufhebung

Aufhebung alte Ortsplanung inkl. QP Bärgli-Rainacher

9. Übersicht Stand der Erschliessung

Sämtliche Bauzonen der Gemeinde Fräschels sind voll erschlossen. Die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms nach Art. 42 RPBG erübrigt sich deshalb!
 Zusammengefasst sind im neuen Zonennutzungsplan folgende Flächen überbaut oder baureif (vgl. Plan Übersicht über den Stand der Erschliessung Anhang):

Stand aktuell mit neuer Nutzungsplanung per 2014:

TABELLE FLÄCHEN IN M2			
NUTZUNGSZONEN	TOTAL BAUZONE	A. BEBAUT	B. BAUREIF
BAUZONEN			
DORFZONE	102'766	83'219	19'547
WOHNZONE	75'522	64'205	11'317
GEWERBEZONE I	14'616	5'799	8'817
GEWERBEZONE II	21'580	21'580	0
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN I	13'010	13'010	0
DETAILBEBAUUNGSPLAN GRUBE	14'100	0	14'100
GESAMTTOTAL BAUZONEN	241'594	187'813	53'781
PERIMETER DIVERSIFIZIERTE LANDWIRTSCHAFT	131'525	52'165	79'360

Vergleich Stand per November 2007 alte Planung (vgl. Vorstudie / Revisionsprogramm):

TABELLE FLÄCHEN IN M2			
NUTZUNGSZONEN	TOTAL BAUZONE	A. BEBAUT	B. BAUREIF
BAUZONEN			
DORFZONE	77'397	60'363	17'034
WOHNZONE SCHWACHER BESIEDLUNGSDICHTE	34'115	27'274	6'841
WOHN- UND GEWERBEZONE	35'363	15'078	20'285
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	9'962	5'739	4'223
SPEZIALZONE GEMÜSEBAU	20'008	20'008	0
INDUSTRIEZONE	21'581	17'180	4'401
QUARTIERPLANUNG BÄRGLI-RAINACHER VOM 26.4.83	41'625	36'389	5'236
DETAILBEBAUUNGSPLAN GRUBE	14'500	0	14'500
GESAMTTOTAL BAUZONEN	254'551	182'031	72'520

10. Umwelt-Konformitätsbericht Art. 47 RPV

10.1 Gewässerschutz

Der Generelle Entwässerungsplan GEP wurde im Januar 2006 an das Amt für Umwelt (AfU) zur Vorprüfung eingereicht. Der Entwässerungsplan ist infolge der Reduktion der Bauzonen (keine Neueinzonungen, nur Um- und Auszonungen) bereits auf die neue Ortsplanung abgestimmt.

Die Grundwasserschutzzonen wurden am 8. Juli 2009 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion genehmigt (vgl. Zonennutzungsplan).

10.2 Lärmschutz

Mit Ausnahme einer Arrondierung finden keine Neueinzonungen, sondern ausschliesslich Aus- und Umzonungen mit lärmtechnisch tieferen Anforderungen, statt. Eine Anpassung der bisherigen Lärmempfindlichkeitsstufen erübrigt sich deshalb.

Bezüglich der Arrondierung (marginale Einzonung) der überbauten Liegenschaft Dorfstrasse 23 Parzelle Nr. 177 erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt eine spezielle Lösung (vgl. Formulierung Art. 33 Abs. 9 PBR).

10.3 Luftreinhaltung

Die Gemeinde Fräschels ist von keinen kritischen Immissionen betroffen.

10.4 Gefahren durch nichtionisierende Strahlen

Die bestehenden Hochspannungsleitungen auf dem Gemeindegebiet sind im Zonennutzungsplan eingetragen. Die Gemeinde wird ausschliesslich von der Leitung entlang der Bahnlinie tangiert.

Die einzige Mobilfunk- und Funkantenne ist im Zonennutzungsplan ersichtlich (in Gewerbezone II). Innerhalb des Gefahrenbereichs deren Standort werden keine neuen Baugebiete ausgeschieden. Im Gemeindebaureglement werden in Art. 40 Aussagen für neue Antennenanlagen gemacht.

10.5 Chemische und technologische Risiken

Erdgas-Hochdruckanlagen:

Die Hochdruckgasleitung der Unigaz SA / Gasverbund Mittelland AG (24 Zoll bei 70 Bar) durchquert das Gemeindegebiet von Fräschels. Die Lage der Leitung ist im Zonennutzungsplan Baugebiet eingetragen. Innerhalb der massgebenden Gefährdungsdistanz von 284 m (für 24 Zoll bei 70 Bar) befinden sich bereits einige altrechtliche Baugebiete, welche jedoch eine relativ schwache Besiedlung aufweisen. Mit der Ortsplanungsrevision sind keine Neuzonungen innerhalb der Gefährdungsdistanz vorgesehen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum in der Landwirtschaftszone oder dem Perimeter diversifizierte Landwirtschaft (z.B. Betrieb Frey / Biologuma) ist innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse der Gasleitung grundsätzlich verboten. Allfällige Ausnahmen sind vor einer Bewilligung mit einem entsprechenden Risikobericht zu überprüfen.

Eine entsprechende Formulierung bezüglich der Hochdruckgasleitung wurde im GBR unter Art. 41 aufgenommen.

Der Gefährdungsabstand von 284 m wurde gemäss dem Rahmenbericht „Sicherheit von Erdgas-Hochdruckanlagen“, revidierte Ausgabe 1997, festgelegt. Selbst wenn diese Distanz im neuen Rahmenbericht von 2010 („Sicherheit von Erdgashochdruckanlagen, Rahmenbericht zur standardisierten Ausmassschätzung und Risikoermittlung“) leicht erhöht wird, schlagen wir nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt (AfU) vor, auf einen umfassenden Risikobericht im Sinne des kantonalen Richtplanes zu verzichten (bestehende Situation).

Stationäre Anlagen, welche der Störfallverordnung (StFV) unterstellt sind:

Keine

Bahnlinien, welche der StFV unterstellt sind:

Die SBB-Bahnlinie ist von der StFV betroffen. Gemäss dem Schreiben des Bundesamtes für Verkehr (BAV) vom 22.6.07 (inkl. Bericht „Personenrisiken beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn“ vom 5.2.07) wird ein Risiko „unterhalb der Erheblichkeitslinie“ ausgewiesen. Demzufolge beurteilt das AfU die Situation als nicht relevant.

Auf die Erstellung von sensiblen Objekten (Schule, Hotel, Altersheim usw.) innerhalb einer Zone von 30 m ab der Gleisachse sollte verzichtet werden. Sensible Bauvorhaben müssen vorgängig mit dem AfU abgesprochen werden.

Strassen, welche der StFV unterstellt sind:

Die Kantonsstrasse B351 („übrige Durchgangsstrassen“) wird vom AfU bezüglich der StFV als nicht relevant beurteilt.

Schlussfolgerung:

Zusammenfassend und nach Rücksprache mit dem AfU vom 20.4.11 gehen wir davon aus, dass das Kapitel „10.5 Chemische und technologische Risiken“ wie oben aufgeführt den Ansprüchen genügt und schlagen vor, auf weitere Abklärungen oder gar einen Risikobericht im Sinne des kantonalen Richtplanes zu verzichten.

10.6 Belastete Standorte

In der Gemeinde Fräschels wurden insgesamt 4 belastete Standorte ermittelt. Aussagen wie weit die belasteten Standorte untersuchungsbedürftig sind können dem Zonennutzungsplan sowie dem Gemeindebaureglement Art. 12 entnommen werden.

10.7 Naturgefahren

Die Naturgefahren wurden bis zum aktuellen Zeitpunkt nicht definiert. Die Gefahrenhinweis-zonen Wasser und Bodeninstabilitäten sind im Zonennutzungsplan und im Gemeindebau-reglement aufgeführt (gemäss Angaben Tiefbauamt Sektion Gewässer).

11. Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Dem Gemeinderat Fräschels ist die planerische Partizipation der Bevölkerung ein wichtiges Anliegen. Deshalb pflegt er seit Beginn der Ortsplanungsrevision eine offene Kommunikation. Bereits mit der Vorstudie / Planungsprogramm vom November 2007 verabschiedete der Gemeinderat ein „Konzept Information und Mitwirkung“, wonach die Bevölkerung in jeder Planungsetappe (Planungsziele, Richtplanung, Nutzungsplanung, Genehmigung) am Planungsprozess teilhaben kann. Sämtliche Nachbargemeinden wurden ebenfalls in den Prozess einbezogen.

Die Auswertungen und Massnahmen aus den Mitwirkungsverfahren wurden nach Abschluss der Planungsetappen kommuniziert. Zudem fanden je nach Problematik Gespräche mit Grundeigentümern statt.

Folgende Massnahmen wurden kurz zusammengefasst umgesetzt:

1. Mitwirkung: Planungsziele

Zeitdauer:	August / September 2007
Inhalt:	Anlass und Programm, Analysen, Planungsziele, Mitwirkung
Aktivitäten:	Schriftliche Einladung, Informationsabend, Informationsunterlagen, Mitwirkungsformular, Pressekonferenz
Partizipation:	18 Eingaben
Auswertung:	Analysen, Antrag Planungskommission, Entscheid Gemeinderat, Information Gemeindeversammlung, Integration in Vorstudie / Revisionsprogramm

2. Mitwirkung: Richtplanung

Zeitdauer:	Oktober / November 2009
Inhalt:	Stand OP-Revision, Konzept Siedlungsentwicklung, Richtplanung Siedlung / Verkehr / Landschaft / Energie, Weiterbearbeitung, Mitwirkungsmöglichkeiten
Aktivitäten:	Einladung schriftlich, öffentliche begleitete Ausstellung, Mitwirkungsformular, Einzelgespräche, Pressekonferenz
Partizipation:	9 Eingaben, schriftliche Stellungnahme Gemeinderat
Auswertung:	Analysen, Antrag Planungskommission, Entscheid Gemeinderat, schriftliche Stellungnahme Gemeinderat, Integration in Richtplanung

3. Mitwirkung: Nutzungsplanung

Zeitdauer:	November 2010
Inhalt:	Stand OP-Revision, Nutzungsplanung Baugebiet / Landschaft, Baulinienplan, Gemeindebaureglement, Weiterbearbeitung, Mitwirkungsmöglichkeiten
Aktivitäten:	Einladung schriftlich, öffentliche begleitete Ausstellung, Mitwirkungsformular, Einzelgespräche, Pressekonferenz
Partizipation:	1 Eingabe
Auswertung:	Analyse, Antrag Planungskommission, Entscheid Gemeinderat, persönliches Gespräch

4. Information: Vor der öffentlichen Auflage

Zeitdauer:	November / Dezember 2014
Inhalt:	Umsetzung OP-Revision, Änderungen Nutzungsplanung, Baulinienplan, Gemeindebaureglement
Aktivitäten:	Schriftliche Einladung, Informationsabend mit Presseinformation, begleitete Ausstellung anlässlich der 30-tägigen Auflage, Beratungsgespräche
Partizipation:	Offen
Auswertung:	Gespräche, ev. Einsprachen

Oktober 2014

Der Ortsplaner:

BÖNZLI, KILCHHOFER & PARTNER

Jörg Bönzli

Anhang

A 1: Statistische Angaben und Kennzahlen

(vgl. auch Vorstudie / Revisionsprogramm vom November 2007)

1. Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde

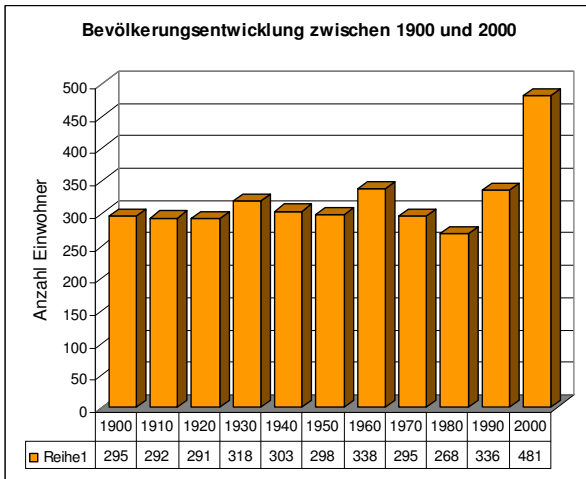


Abbildung 1

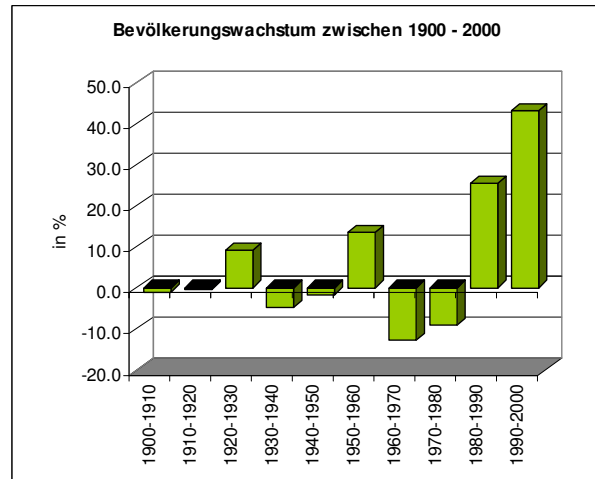


Abbildung 2

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1900 und 2000 zeigt lediglich im letzten Jahrzehnt eine sprunghafte Zunahme. Bis 1990 blieb die Bevölkerungszahl relativ stabil. Ab 1990 zogen rund 150 Personen nach Fräschels. Für diese kleine Gemeinde ist dies eine beachtliche Bevölkerungszunahme.

Die Abbildung 3 zeigt das jährliche Bevölkerungswachstum zwischen 1980 und 2005. Die Bevölkerungszunahme begann 1987 und flachte 1997 langsam wieder ab. Seitdem bewegt sich die Bevölkerungszahl in Fräschels bei rund 500 Einwohnern.

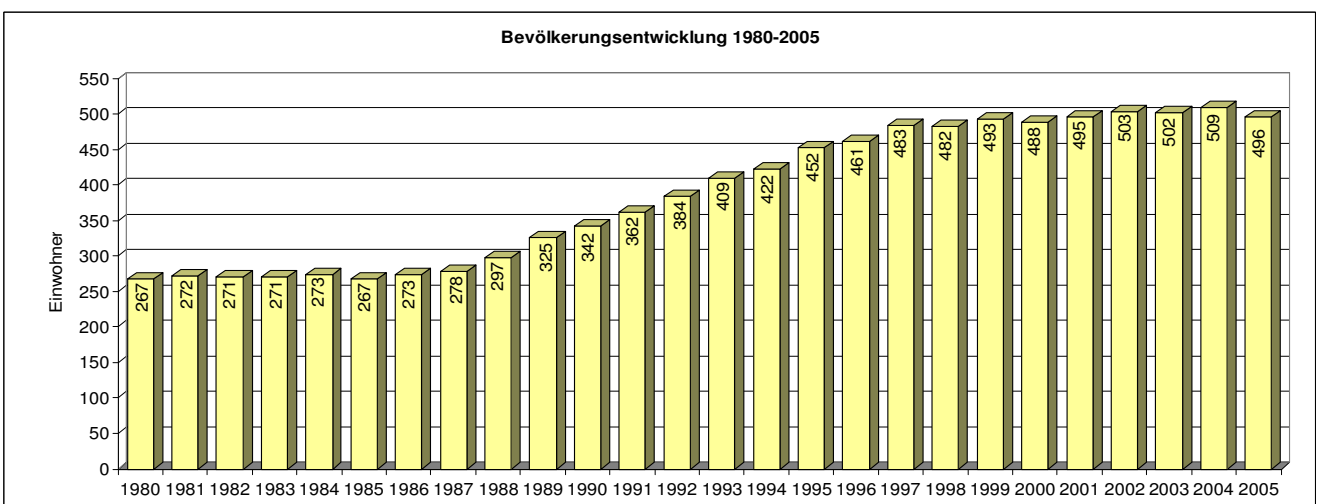


Abbildung 3

2. Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

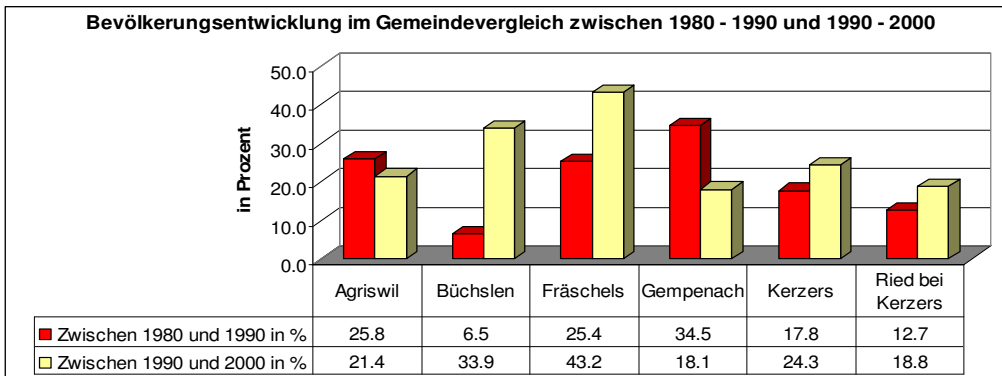


Abbildung 4

Die starke Bevölkerungszunahme in den 80-er und 90-er Jahren in Fräschels ist auch im Vergleich mit Nachbargemeinden relativ markant. Vor allem das Wachstum zwischen 1990 und 2000 war in der Region beachtenswert.

3. Bevölkerungsstruktur

Vergleicht man die Bevölkerungsstruktur (Alterszusammensetzung Mann / Frau) von Fräschels 1970 mit 2000 und schliesslich mit der Schweiz, so fällt auf, dass die Bevölkerungspyramide für Fräschels ein relativ uneinheitliches Bild abgibt. Diese Unregelmässigkeiten sind auf die geringe Grösse der Gemeinde zurückzuführen. Je grösser die Einwohnerzahl, desto regelmässiger verlaufen die Entwicklungskurven, wie dies beim Schweizerischen Durchschnitt ersichtlich ist. Dennoch ist die Bevölkerungsstruktur im Jahre 2000 aufschlussreich. Die Struktur enthält zwei deutliche Einbuchtungen, welche markant unter dem Schweizerischen Durchschnitt liegen. Die Erste ist bei den 15- bis 30-Jährigen und die Zweite bei den 45- bis 70-Jährigen. Diese Generationen sind schwach vertreten. Dagegen ist die Altersklasse der 35- bis 44-jährigen sehr dominant.

Bevölkerungsstruktur in Fräschels 1970 und 2000 im Vergleich zur Schweiz 2000

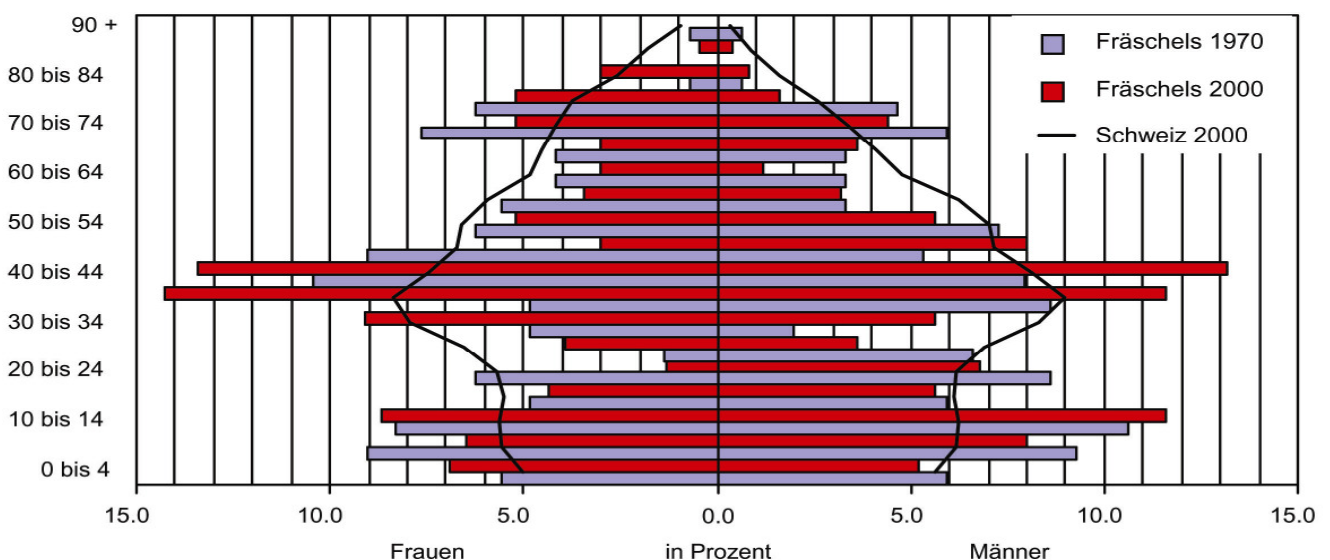


Abbildung 5

4. Erwerbstätige in der Gemeinde

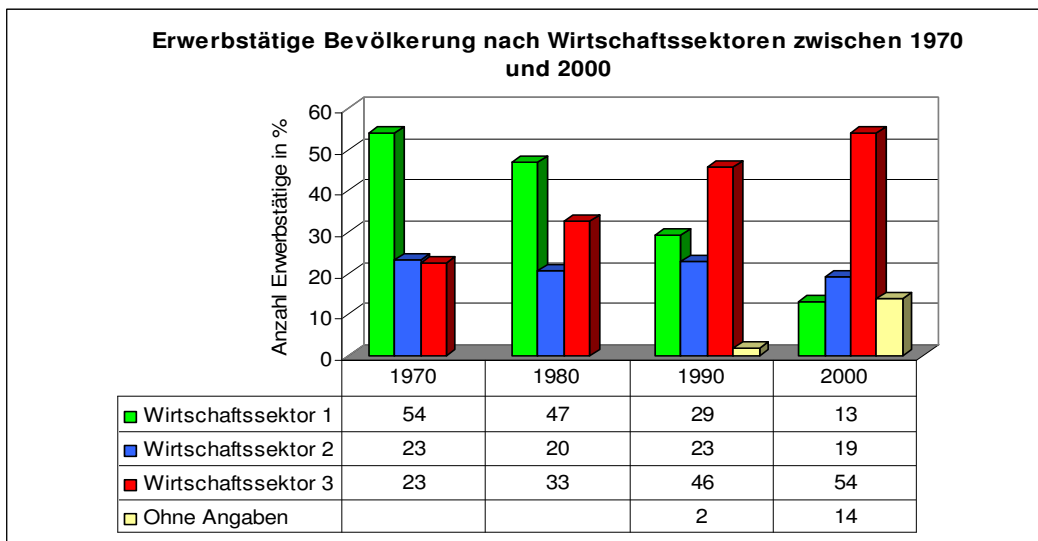


Abbildung 6

Im Jahr 1970 arbeiteten über 50 % der Erwerbstätigen von Fräschels in der Landwirtschaft. Die Zusammensetzung der drei Wirtschaftssektoren (Landwirtschaft, Gewerbe und Dienstleistungen) änderte sich im Laufe der Zeit. Im Jahre 2000 arbeiteten über 50 % der Bevölkerung im Dienstleistungssektor.

5. Landwirtschaftsbetriebe

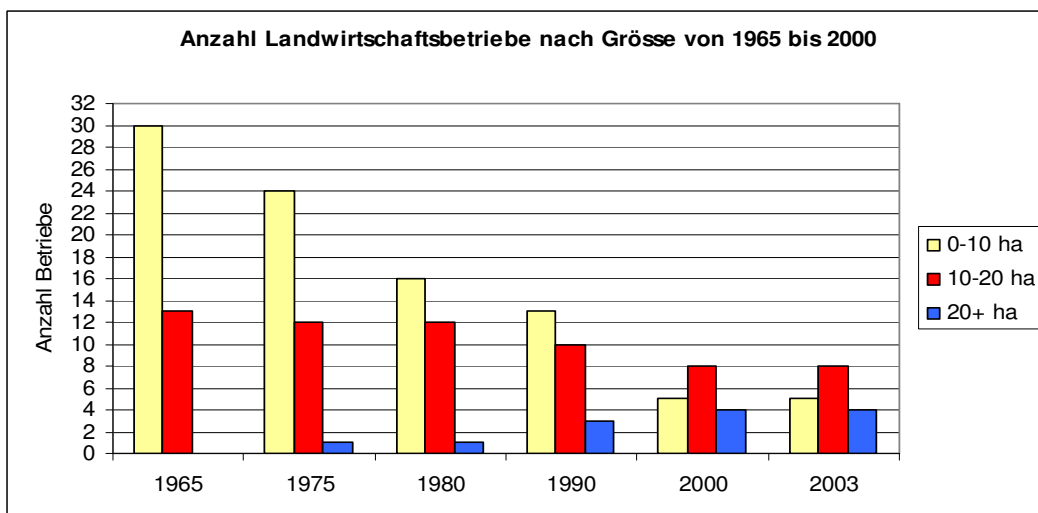


Abbildung 7

Abbildung 7 zeigt ganz deutlich auf, wie sich die Landwirtschaft seit 1965 verändert hat. Die einst zahlreichen kleinen Betriebe sind heute beinahe verschwunden. Dafür ist die Zahl der grossen Betriebe leicht angestiegen. Diese Grafik verdeutlicht den Strukturwandel in der Landwirtschaft: Die Anzahl der Betriebe nimmt ab und die landwirtschaftlich genutzte Fläche verteilt sich auf einige wenige wachsende Betriebe.

6. Pendlerbewegungen

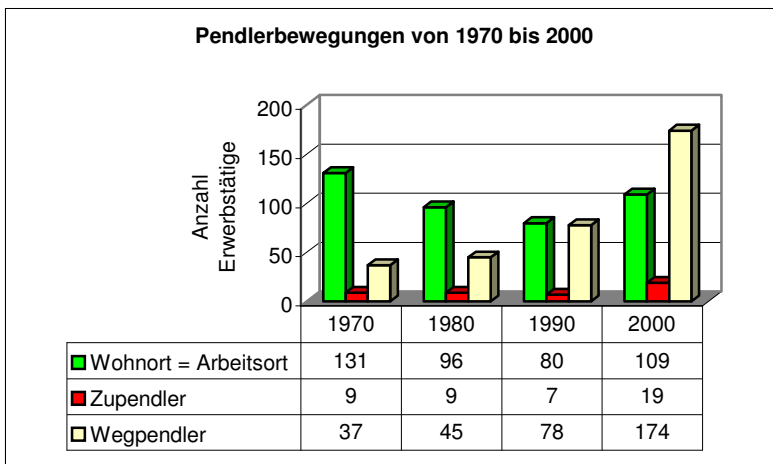


Abbildung 8 (Definition: Erwerbstätige die min. 1 Std. pro Woche arbeiten)

Abbildung 8 mit den Pendlerbewegungen zwischen 1970 und 2000 steht im Zusammenhang mit der Wirtschaftsstruktur (siehe Abbildung 6): Mit der Abnahme der Landwirtschaft haben auch die Arbeitsplätze in Fräschels abgenommen. Mit der Zunahme des Dienstleistungssektors in der Wirtschaft nahm dafür die Zahl der Wegpendler markant zu. Dies zeigt, dass die Arbeitsplätze dieses Sektors vorwiegend in den grösseren Zentren wie Freiburg, Bern oder Biel und nicht mehr in Fräschels liegen.

6. Wohnproduktion

Abbildung 9 zeigt die Wohnproduktion in Fräschels zwischen 1986 und 2005, aufgeteilt in Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser (mehrere Wohnungen) bezüglich der Wohneinheiten. Es ist ersichtlich, dass das Bevölkerungswachstum fast ausschliesslich auf dem Bau von Einfamilienhäusern beruht. Weiter sieht man, dass die bauintensiven 90er Jahre eine direkte Auswirkung auf das Bevölkerungswachstum hatten (siehe auch Abbildung 3).

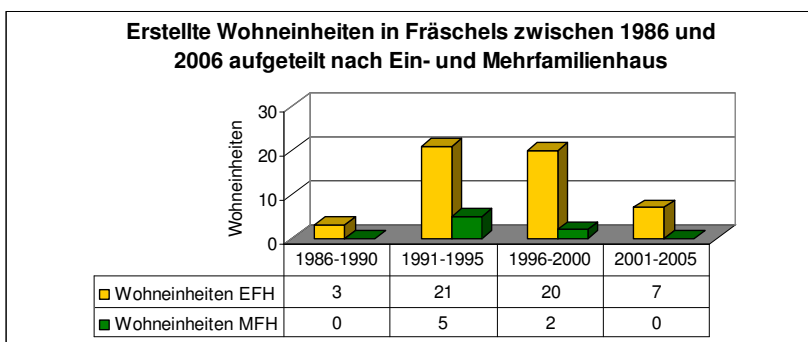


Abbildung 9

Definition Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus:

Einfamilienhäuser sind freistehende oder durch eine Brandmauer getrennte Gebäude (z.B. sechs Reihenhäuser entsprechen sechs Einfamilienhäusern) mit einem jeweils eigenen separaten Zugang. In Mehrfamilienhäusern befinden sich mehrere Wohneinheiten, welche über einen gemeinsamen Zugang (gemeinsames Treppenhaus) erschlossen werden.

7. Schule

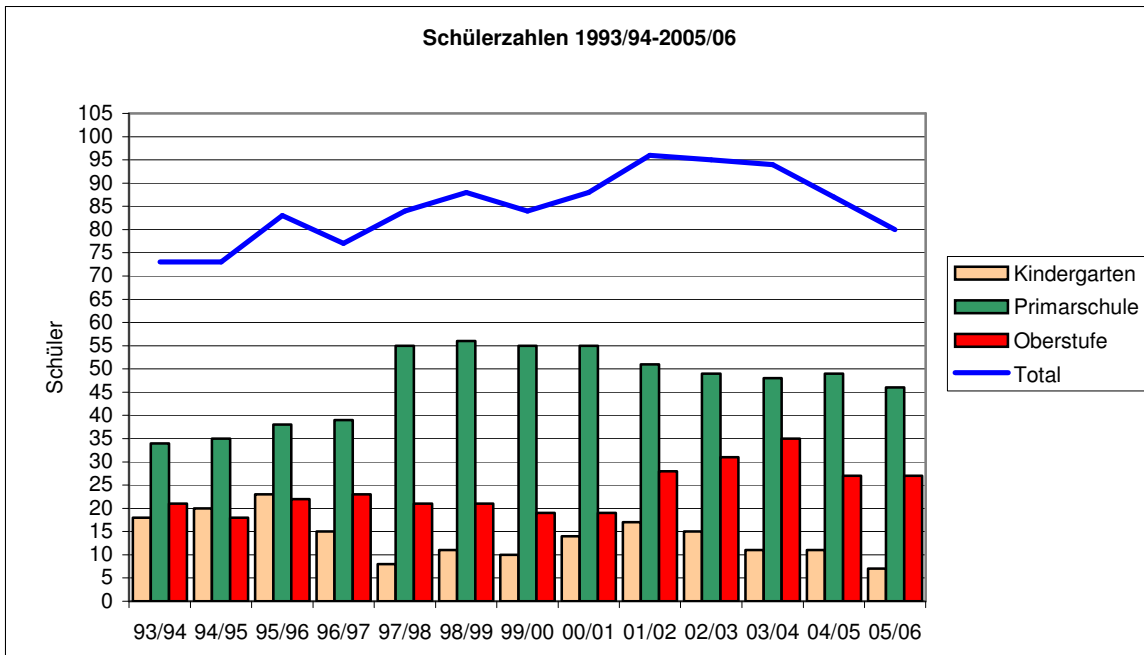


Abbildung 10

Abbildung 10 zeigt die Entwicklung der Schülerzahlen in Fräschels zwischen 1993/94 und 2005/06, aufgeteilt in die Stufen Kindergarten, Primarschule (1. – 6. Klasse, weitgehend in Kerzers) und Oberstufe (7. – 9. Klasse in Kerzers). Dabei ist zu bemerken, dass es sich nur um Kinder mit Wohnort Fräschels handelt. Die gesamte Schülerzahl hat zwischen 1993 und 2001 zugenommen. Seit 2003 sinkt die Schülerzahl jedoch wieder.

A 2: Übersicht Bautätigkeit 1992 – 2013

(vgl. Originalplan Beilage)

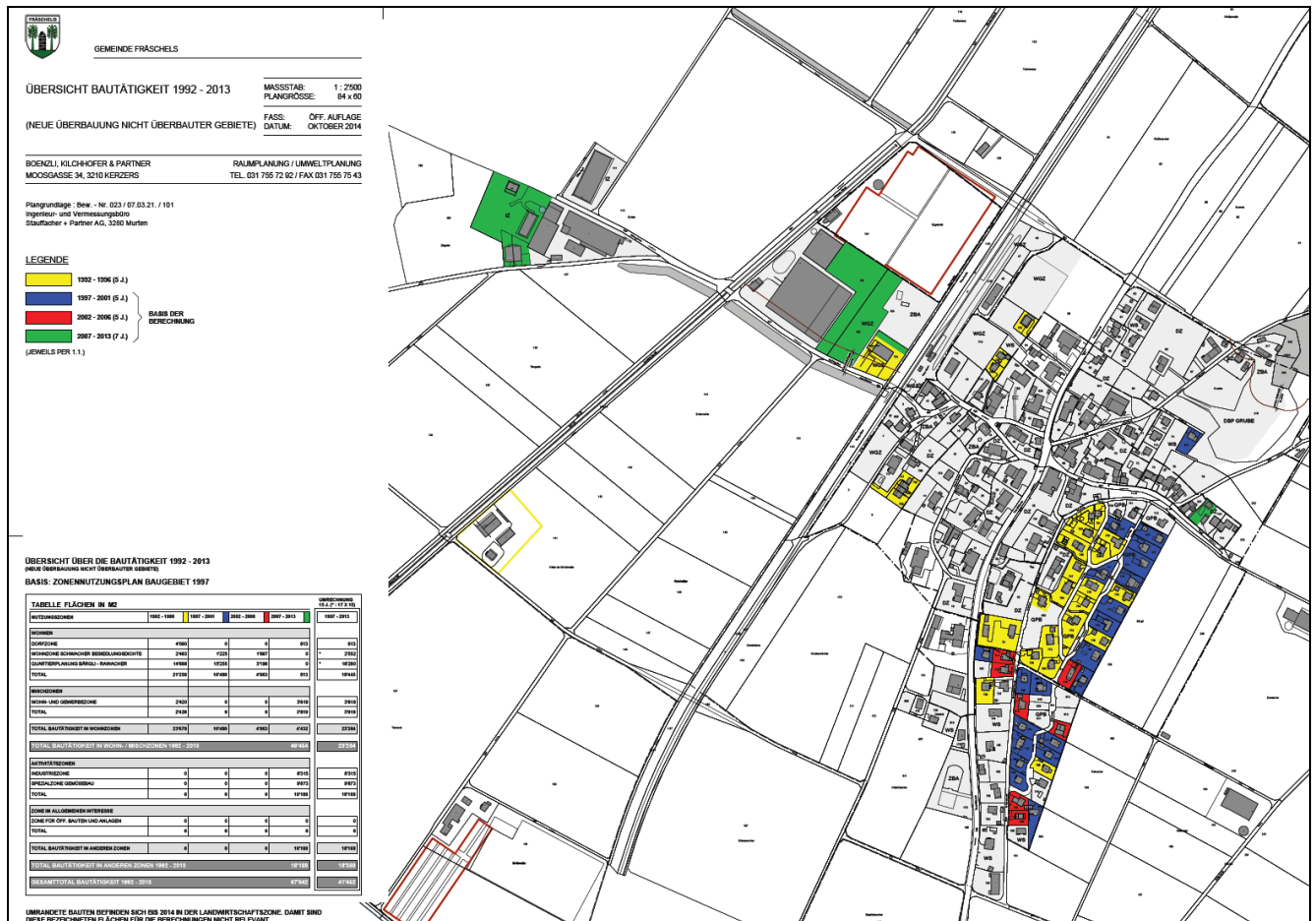


Tabelle siehe Folgeseite!

ÜBERSICHT ÜBER DIE BAUTÄTIGKEIT 1992 - 2013
 (NEUE ÜBERBAUUNG NICHT ÜBERBAUTER GEBIETE)

BASIS: ZONENNUTZUNGSPLAN BAUGEBIET 1997

TABELLE FLÄCHEN IN M2					UMRECHNUNG 15 J. (* : 17 X 15)
NUTZUNGSZONEN	1992 - 1996	1997 - 2001	2002 - 2006	2007 - 2013	1997 - 2013
WOHNEN					
DORFZONE	4'090	0	0	613	613
WOHNZONE SCHWACHER BESIEDLUNGSDICHTE	2'483	1'225	1'667	0	* 2'552
QUARTIERPLANUNG BÄRGLI - RAINACHER	14'686	15'255	3'196	0	* 16'280
TOTAL	21'259	16'480	4'863	613	19'445
MISCHZONEN					
WOHN- UND GEWERBEZONE	2'420	0	0	3'819	3'819
TOTAL	2'420	0	0	3'819	3'819
TOTAL BAUTÄTIGKEIT IN WOHNZONEN	23'679	16'480	4'863	4'432	23'264
TOTAL BAUTÄTIGKEIT IN WOHN- / MISCHZONEN 1992 - 2013					49'454
AKTIVITÄTSSZONEN					
INDUSTRIEZONE	0	0	0	8'315	8'315
SPEZIALZONE GEMÜSEBAU	0	0	0	9'873	9'873
TOTAL	0	0	0	18'188	18'188
ZONE IM ALLGEMEINEN INTERESSE					
ZONE FÜR ÖFF. BAUTEN UND ANLAGEN	0	0	0	0	0
TOTAL	0	0	0	0	0
TOTAL BAUTÄTIGKEIT IN ANDEREN ZONEN	0	0	0	18'188	18'188
TOTAL BAUTÄTIGKEIT IN ANDEREN ZONEN 1992 - 2013					18'188
GESAMTTOTAL BAUTÄTIGKEIT 1992 - 2013					67'642
					41'452

UMRANDETE BAUTEN BEFINDEN SICH BIS 2014 IN DER LANDWIRTSCHAFTSZONE. DAMIT SIND DIESE BEZEICHNETEN FLÄCHEN FÜR DIE BERECHNUNGEN NICHT RELEVANT.

A 3: Übersicht über den Stand der Erschließung (resp. Stand der Überbauung)

(vgl. Originalplan Beilage, Basis ZNP 2014)

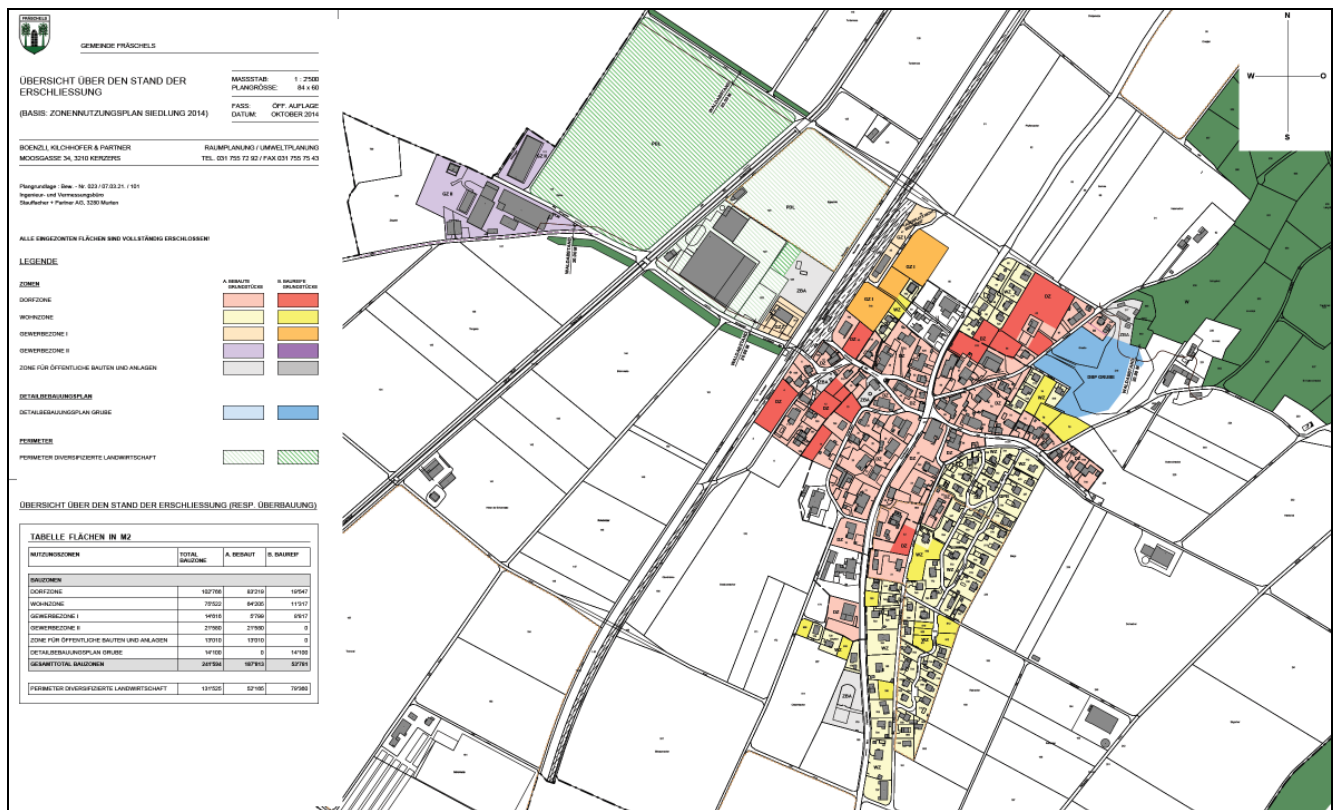


TABELLE FLÄCHEN IN M2

NUTZUNGSZONEN	TOTAL BAUZONE	A. BEBAUT	B. BAUREIF
BAUZONEN			
DORFZONE	102'766	83'219	19'547
WOHNZONE	75'522	64'205	11'317
GEWERBEZONE I	14'616	5'799	8'817
GEWERBEZONE II	21'580	21'580	0
ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN	13'010	13'010	0
DETAILBEBAUUNGSPLAN GRUBE	14'100	0	14'100
GESAMTTOTAL BAUZONEN	241'594	187'813	53'781
PERIMETER DIVERSIFIZIERTE LANDWIRTSCHAFT	131'525	52'165	79'360

A 4: Übersicht Änderungen Zonennutzungsplan

(Bereich Siedlung)

- 1 Umzonung IZ in GZ II
- 2 Neu PDL
- 3 Auszonung SG, neu PDL
- 4 Um- und Auszonungen, neu PDL
- 5 Teilauszonung ZBA, neu PDL
- 6 Neu PDL
- 7 Umzonung WGZ in DZ
- 8 Teilumzonung WGZ in DZ, Teilumzonung WGZ in GZ I,
Teilauszonung WGZ neu Eisenbahngebiete
- 9 Auszonung WGZ
- 10 Einzonung DZ
- 11 Umzonung QPB in WZ, Teilarrondierung WZ in DZ
- 12 Teilarrondierung DBP Grube in DZ

(Detail-Informationen siehe Erläuterungsbericht)



A 5: Übersicht Bauzonenentwicklung

(aufgrund Moratorium RPG / RPV)

Zonen:	2007 vor OP-Rev.:	2014 nach OP-Rev.:	Grund für Differenz:
DZ	92'432.00 m2	102'766.00 m2	Div. Umzonungen
WS	34'115.00 m2	0.00 m2	Neu WZ
WZ	0.00 m2	75'522.00 m2	Inkl. QP Bärkli-Rainacher
WGZ	34'502.00 m2	0.00 m2	Aufhebung
GZ I	0.00 m2	14'616.00 m2	Aus IZ
GZ II	0.00 m2	21'580.00 m2	Aus WGZ
ZBA	12'541.00 m2	13'010.00 m2	Umlegung Parz. 123
SG	20'008.00 m2	0.00 m2	Überführung in PDL
IZ	21'580.00 m2	0.00 m2	Überführung in GZ I
QPB	41'624.00 m2	0.00 m2	Aufhebung, neu WZ
DBP Grube	14'496.00 m2	14'100.00 m2	Teilumzonung in DZ
Total Bauzonen	271'298.00 m2	241'594.00 m2	
Aus- / Umzonungen		29'704.00 m2	Reduktion Bauzonen
PDL	0.00 m2	131'525.00 m2	Aus SG und Neuschaffung
Total inkl. PDL	271'298.00 m2	373'119.00 m2	"bebaubare Flächen"