



GEMEINDE FRÄSCHELS

---

## REVISION DER ORTSPLANUNG

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

DEZEMBER 2018

(2. AUFLAGE)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite:
<b>0. Checkliste der Themen des kant. Richtplans</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>2. Organisation der Ortsplanung</b>	<b>6</b>
2.1 Planungskommission	6
2.2 Energiekommission	7
2.3 Gemeinderat	7
2.4 Planungsteam	7
<b>3. Programm und Vorgehen</b>	<b>8</b>
<b>4. Analysen</b>	<b>9</b>
4.1 Bauentwicklung	9
4.2 Kapazitätsreserven	9
4.3 Beurteilung Infrastrukturen	9
<b>5. Planungsziele</b>	<b>10</b>
<b>6. Richtplanung</b>	<b>13</b>
6.1 Allgemeines	13
6.2 Konzept Siedlungsentwicklung	13
6.3 Teilrichtplan Bodennutzung und Landschaft	13
6.4 Teilrichtplan Verkehr	15
6.5 Teilrichtplan Energie	15
<b>7. Nutzungsplanung</b>	<b>15</b>
7.1 Allgemeines	15
7.2 Zonennutzungsplanung	15
7.3 Berechnung der Bauzonengrösse	19
7.4 Kapazitätsreserven	20
7.5 Baulinienplan	20
<b>8. Gemeindebaureglement</b>	<b>21</b>
<b>9. Übersicht Stand der Erschliessung</b>	<b>24</b>
<b>10. Umwelt-Konformitätsbericht Art. 47 RPV</b>	<b>24</b>
10.1 Gewässerschutz	24
10.2 Lärmschutz	24
10.3 Luftreinhaltung	25
10.4 Gefahren durch nichtionisierende Strahlen	25
10.5 Chemische und technologische Risiken	25
10.6 Belastete Standorte	26
10.7 Naturgefahren	26
<b>11. Information und Mitwirkung der Bevölkerung</b>	<b>26</b>

## ANHANG

A 1	Statistische Angaben und Kennzahlen	29
A 2	Übersicht Bautätigkeit 1999 – 2013 (Wohn- u. Mischzonen)	34
A 3	Übersicht unbebaute Wohn- und Mischzonen	36
A 4	Plan Bauzonendimensionierung	37
A 5	Übersicht Bauzonenentwicklung	39
A 5	Übersicht Änderungen Zonennutzungsplan	40

## 0. Checkliste der Themen des kant. Richtplans

### 1. SIEDLUNG UND AUSSTATTUNG



Thema des kantonalen Richtplans	Ist die Gemeinde betroffen?	Erläuterung auf Seite
<b>1. Siedlungsstruktur</b> Ist die Gemeinde ein Zentrum gemäss der Siedlungsstruktur?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>2. Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse</b> Hat die Gemeinde ihre Bauzone entsprechend dem ihr vom kantonalen Richtplan zugewiesenen Faktor bemessen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	19, 20
<b>3. Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene</b> Hat die Gemeinde Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandes getroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>4. Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger</b> Hat die Gemeinde Arbeitszonen geschaffen? Begründet die Gemeinde ihre Reserven von Arbeitszonen? Hat die Gemeinde Zonen für die Ansiedlung von grossen Verkehrserzeugern ausgeschieden?	<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	19, 20
<b>5. Touristische Entwicklungsschwerpunkte</b> Ist die Gemeinde Teil eines Tourismusschwerpunktes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>6. Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen</b> Sind neue Ansiedlungen für Tourismus- und Freizeitanlagen vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>7. Reitsport</b> Ist ein Reitsportzentrum vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>8. Wanderwege</b> 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
<b>9. Zweiradtourismus</b> Wurden das nationale und das kantonale Radwanderwegnetz in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
<b>10. Mountainbike</b> Wurden die Mountainbike-Wege in der Ortsplanung berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>11. Skigebiete</b> 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	
<b>12. Golf</b> Hat die Gemeinde eine Golfzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>13. Bootshäfen und Anlegeplätze</b> 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	
<b>14. Schützenswerte Ortsbilder</b> Wurden die Ortsbilder des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GBR, ZNP
<b>15. Schützenswerte Gebäude</b> Wurden die im Verzeichnis aufgeführten Gebäude unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	GBR, ZNP
<b>16. Archäologie, historische Verkehrswege gemäss IVS</b> 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
<b>17. Spitäler</b> Wird eine Zone für ein Spital ausgedehnt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>18. Schulbauten und Sporthallen</b> Wird eine Zone für diese Nutzungen ausgedehnt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>19. Energie</b> Wurde ein kommunaler Energieplan erstellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
<b>20. Fernmeldeanlagen</b> 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
<b>21. Materialabbau</b> Entsprechen die Materialabbauzonen den Vorgaben des Teilrichtplanes der verwertbaren Materialvorkommen und den Abbaubewilligungen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine
<b>22. Trinkwasserversorgung</b> Hat die Gemeinde überprüft, dass sie eine genügende Trinkwasserversorgung hat?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	10
<b>23. Militäranlagen</b> Wurde eine Zone für diese Nutzung vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>24. Schiessstände</b> 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
<b>2. Öffentlicher Verkehr</b> Wurden die Verkehrslinien und die Haltestellen eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
<b>3. Kantonsstrassennetz</b> Wurde dieses Netz im Verkehrsrichtplan übernommen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
<b>4. Zivilluftfahrt</b> Ist die Gemeinde von einem Flugplatz oder -feld betroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>5. Ortsdurchfahrt</b> Hat die Gemeinde ein VALTRALOC Konzept geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
<b>6. Radwegnetz</b> 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
<b>1. Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen</b> Wurden beste landwirtschaftliche Flächen beansprucht?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>2. Bodenverbesserungen</b> 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	
<b>3. Diversifizierung der Landwirtschaft</b> Ist ein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft vorhanden oder geplant?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	16, 17, GBR, ZNP
<b>4. Weiler ausserhalb der Bauzone</b> Ist ein Weiler ausserhalb der Bauzone geplant?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>5. Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone</b> Wurden die Gebäude des Verzeichnisses unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	keine
<b>6. Wald</b> Wurde für Bauzonen in Waldnähe ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	vorhanden
<b>7. Biotop: Aktionsschwerpunkte</b> 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
<b>8. Biotop: Ackerbaugebiete</b> Wurden Massnahmen zur Renaturierung von Ackerbaugebieten vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	vorh.
<b>9. Biotop: Landschaftsstrukturen</b> Wurden Landschaftsstrukturen unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR
<b>10. Biotop: Magerwiesen</b> Wurden zusätzliche Massnahmen für die Erhaltung von Magerwiesen vorgesehen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR
<b>11. Biotop: Auengebiete und Seeufer</b> Wurden die Auengebiete von nationaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>12. Biotop: Feuchtgebiete und Moore</b> Wurden die Gebiete von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	best.
<b>13. Artenschutz</b> Wurden Schutzmassnahmen zum Artenschutz getroffen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	best.
<b>14. Ökologische Vernetzung und Wildtierkorridore</b> Wurden Massnahmen zur Erhaltung oder zum Ersatz von Wildtierkorridoren getroffen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Spez. Bericht
<b>15. Umsetzung der Bundesinventare</b> Wurden die Gebiete von nationalem Interesse unter Schutz gestellt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	best.
<b>16. Ökologischer Ausgleich</b> Wurden die ökologischen Ausgleichsflächen unter Schutz gestellt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>17. Naturgefahren: Massenbewegungen</b> 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
<b>18. Naturgefahren: Lawinen</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	
<b>19. Naturgefahren: Hochwasser</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	
<b>20. Verbauung, Renaturierung der Fliessgewässer und Abflussbewirtschaftung</b> 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
<b>1. Luftreinhaltung</b> 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	25
<b>2. Lärmschutz</b> 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.
<b>3. Bodenschutz</b> Wurde bei der Wahl der Nutzungen der Bodenwert gemäss des kantonalen Inventares der Landwirtschaftsböden berücksichtigt?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Kein Konsum FFF!
<b>4. Grundwasser</b> Wurden die Grundwasserschutzzonen S berücksichtigt und im Zonennutzungsplan eingetragen?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	ZNP, GBR
<b>5. Ableitung und Reinigung des Abwassers</b> Wurde die Berücksichtigung des generellen Entwässerungsplanes aufgezeigt?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	24
<b>6. Chemische und technologische Risiken</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	25
<b>7. Abfallbewirtschaftung</b> Wurde eine Zone für eine Kehrichtsammelstelle vorgesehen?	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	vorhanden
<b>8. Belastete Standorte</b> Berücksichtigt die Ortsplanung die Grundlagen und die Grundsätze zum Standort des kantonalen Richtplanes?	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	26, 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
- Kehrwand Heinz

Legislatur 2016 – 2021

- Hauser Peter (Ammann, Präsident Planungskommission)
- Maeder Samuel (Gemeinderat)
- Aebischer Werner (Sekretär)
- Nyffenegger Katharina
- Etter Barbara
- Sommer Thomas
- Zwygart Jeannette

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 - 2019
<b>PLANUNGSZIELE</b>	<b>RICHTPLANUNG</b>	<b>NUTZUNGSPLANUNG</b>	<b>GENEHMIGUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung der Planungsziele</li> <li>• Vorstudie z.H. BRPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept Siedlungs-entwicklung</li> <li>• Richtpläne: Siedlung Landschaft Verkehr Energie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonennutzungsplan</li> <li>• Baulinienplan</li> <li>• Gemeindebau- reglement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorprüfungs- verfahren (2 J.)</li> <li>• 1 und 2 öffentliche Auflage (2014 / 2019)</li> <li>• Genehmigungs- verfahren</li> </ul>
	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
- 1. öffentliche Auflage 30 Tage (2014) mit Auskunftserteilung
- Genehmigungsverfahren RUBD
- 2. öffentliche Auflage 30 Tage (2019) mit Auskunftserteilung
- Genehmigungsverfahren RUBD

## 4. Analysen

### 4.1 Bauentwicklung

Die Bauentwicklung wurde planerisch verfolgt und sieht für die massgebenden letzten 15 Jahre (1999 – 2013) wie folgt aus:

<b>Bauentwicklung 1999 - 2013 (per 31.12.)</b>	
Baulandverbrauch Wohn- / Mischzonen	10'990 m <sup>2</sup>
Baulandverbrauch Aktivitätszonen	3'819 m <sup>2</sup>
Baulandverbrauch Zonen in allg. Interesse	0 m <sup>2</sup>
<b>Baulandverbrauch total</b>	<b>14'809 m<sup>2</sup></b>

(vgl. Plan Bauzonendimensionierung Anhang)

Die 15-jährige Beobachtungszeit bis Ende 2013 entspricht der 1. Auflage und gilt gemäss Absprache mit dem BRPA auch für die 2. Auflage.

### 4.2 Kapazitätsreserven

Die nachfolgenden Zahlen basieren auf dem neuen Zonennutzungsplan und sind aus dem Plan Bauzonendimensionierung nachvollziehbar. Die Systematik der Beurteilung wurde mit dem BRPA festgelegt. In der Gemeinde Fräschels stehen für Arbeitszonen insgesamt 8'698 m<sup>2</sup> Bauland per sofort zur Verfügung. Die Reserven an Bauland für Wohnen und Mischzonen betragen nach Auszonungen noch 13'184 m<sup>2</sup>. Alle überbaubaren Grundstücke sind voll erschlossen.

<b>Kapazitätsreserven Bauland</b>		
Bauland Wohnen / Mischnutzungen:	Total Reserven	13'184 m <sup>2</sup>
Bauland Arbeitsnutzungen	Total Reserven	8'698 m <sup>2</sup>

Gemäss den Schätzungen der freien Einwohnerkapazität weist Fräschels aktuell bei einer ständigen Wohnbevölkerung von ca. 500 Einwohnern (Ende 2018 467 Einwohner) Kapazitäten für ca. 150 - 200 Einwohner auf. Die Grobschätzung basiert auf unbebautem Bauland und Kapazitäten in der Nachverdichtung (bessere Nutzungsmöglichkeiten bestehender Parzellen, Ausbauten von grossvolumigen Bauernhäusern usw.).

### 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 waren im Gebiet der Grube vorgesehen, welche nach der Auszonung zu Richtplangebiet wurde.

- Verwaltung: Die Gemeindeverwaltung ist im Schulhaus untergebracht.
- 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). Gemäss dem Gutachten des Amtes für Umwelt nach der 1. Auflage muss die Gemeinde Fräschels das GEP nach der Genehmigung der Ortsplanung anpassen.
- 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. 2033) 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 Arbeitszone II (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 langfristige 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 beinhalten die Teilbereiche Bodennutzung (Siedlung) und Landschaft, Verkehr und Energie. Sie werden nach ihrer Genehmigung behördenverbindlich und dienen damit als planerisches Führungsinstrument der Gemeinde. Die Bearbeitung nach Themen in Teilrichtplänen wurde aus Übersichtsgründen mit Genehmigung des Bau- und Raumplanungsamtes gemacht.

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 Grundeigentümerverhandlungen 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. Die Gemeinde verfügte gemäss der kantonalen Beurteilung zur 1. Auflage auch nach Auszonungen noch über genügend Reserven, weshalb das Konzept Siedlungsentwicklung sich erübrigte.

## 6.3 Teilrichtplan Bodennutzung und Landschaft

### 6.3.1 Bodennutzung

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. Aufgrund der vorhandenen Erschliessungen aller alten Baugebiete werden die wesentlichen Auszonungen nun zu Richtplangebieten. Sie sind somit die langfristig geplanten Reserveflächen. Die vorhandenen Erschliessungswerke ermöglichen der Gemeinde Fräschels langfristig eine finanziell tragbare Weiterentwicklung.

Die Auszonungen müssen aus Eigentums- oder Nutzungsgründen nicht entschädigt werden. Das Gebiet Grube (ehemals DBP Grube) ist im Eigentum der Gemeinde. Studien zu möglichen Einzonungen erfolgen erst wenn die entsprechende Nutzungsplanung ansteht. Die weiteren ausgezonten Flächen sind hinsichtlich der möglichen Nutzung nicht nachteilig und relevant. Die Auszonungen erfolgen mit dem Einverständnis der Grundeigentümer.

Die Anforderungen des kantonalen Richtplanes hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonen werden mit den Um- und Auszonungen gesamthaft erfüllt. Die Anpassungen können dem Teilrichtplan Bodennutzung sowie der beiliegenden Übersicht entnommen werden.

Aufgrund der aktuellen Kapazitäten (vgl. Plan Bauzonendimensionierung) wird mit Ausnahme eines Teils der überbauten Liegenschaft Parzelle Nr. 177 an der Hauptstrasse 23 (2'834 m<sup>2</sup>) auf Einzonungen neuer Baugebiete verzichtet.

Die Um- und Auszonungen können dem Teilrichtplan entnommen werden. Für die künftig mögliche Neueinzonungen wurden keine Prioritäten festgelegt, weil die Nutzungen nach der Auszonung noch nicht neu definiert sind (Empfehlung BRPA). Alle künftig möglichen Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen.

### 6.3.2 Landschaft

Der Teilbereich der Landschaft wurde auf Wunsch des Bau- und Raumplanungsamtes mit der Bodennutzung in einem Plan zusammengefasst. 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.

## 6.4 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.

## 6.5 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 orientieren 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. Sämtliche Auszonungen erfolgen mit dem Einverständnis der Grundeigentümer. Für neue Wohnzonen bestehen mittel- bis langfristig gemäss der Richtplanung von der künftigen Entwicklung abhängige Kapazitäten, die über eine Teilrevision umgesetzt werden können.

Übrigens beansprucht die Ortsplanung keine neuen Fruchtfolgeflächen. Der Raumbedarf für Fliessgewässer umfasst weitgehend Gewässerböschungen und Flurwege. Zudem werden keine Fruchtfolgeflächen für bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung beansprucht.

Eine grundlegende Änderung erfährt das in den letzten ca. 30 Jahren mit einer Quartierplanung realisierte Gebiet Bärgli-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 (2 – 3 Betriebe) vergrössert. Die Umzonung erweitert die Fruchtfolgefläche theoretisch um 20'008 m<sup>2</sup> (in kant. Richtplan 2002 als Arbeitszone).

Das Konzept des Perimeters ist aus einem Gespräch des Ammanns mit Landwirten vom 29.1.13 entstanden. Drei ortsansässige Betriebe suchen nach einer geeigneten Lösung für eine bodenunabhängige Gemüseproduktion an einem gut erschlossenen Standort. Das Amt für Landwirtschaft begrüsst das Konzentrationsprinzip und die Standortwahl.

Das neue Gebiet nordwestlich des Grand Canal ist im Eigentum der Gemeinde und entsprechend will diese hiermit nach der Koordination mit den Gemüsebaubetrieben eine aktive Landpolitik betreiben. Die betroffene Landschaftskammer beeinträchtigt das Dorf, insbesondere das äussere Ortsbild, nur minimal. Sie verbindet sich räumlich mit der nordwestlich gelegenen Arbeitszone. Die Erschliessung ist in einem sehr guten Standard vorhanden. Die Anpassungen können der beiliegenden Übersicht entnommen werden. Der Perimeter diversifizierte Landwirtschaft ist bereits zu ca. 47 % mit Gewächshäusern bebaut und verfügt noch über eine Reservefläche von 61'161 m<sup>2</sup>. Mit der aktiven Landpolitik der Gemeinde soll eine geordnete und landschaftsverträgliche Ansiedlung von Gewächshausanlagen für den boden- und bodenunabhängigen Gemüseanbau ermöglicht werden.

Der südwestliche Bereich des Perimeters wird entgegen der 1. Auflage wieder in die Landwirtschaftszone überführt. An diesem Standort sollen gezielt landwirtschaftliche Bauten ermöglicht werden, welche das Orts- und Landschaftsbild ebenfalls nicht beeinträchtigen. Die Erschliessung ist übrigens auch für diese Fläche vorhanden und erübrigt kommunale Investitionen.

Der Raumbedarf der Fliessgewässer wurde mit der Sektion Gewässer des Amtes für Umwelt umfassend abgesprochen, ergänzt und geprüft.

Folgende Inhalte wurden von der 1997 genehmigten Ortsplanung weitgehend übernommen:

- Waldfeststellungen
- Archäologische Schutzzonen, mit Anpassung gemäss Grundlagen vom 22.8.18
- Schutzelemente Landschaft und Biotope
- Historische Verkehrswege nach IVS
- Schutzobjekte gemäss Verzeichnis der Baukulturgüter (mit Aktualisierung)
- Empfindlichkeitsstufen Lärmschutz

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Änderungen:

(vgl. Übersichtsplan Beilage)

##### 1. Umzonung IZ in A II:

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

## 2. Neuer PDL:

Das gemeindeeigene Landwirtschaftsland mit einer Fläche von 61'161 m<sup>2</sup> wird zu einem Perimeter diversifizierte Landwirtschaft. Der Umfang der Fruchtfolgeflächen wird damit nicht verringert. 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 für die Ansiedlung von ca. 2 – 3 Betrieben. Das Gebiet ist bereits erschlossen. Gemäss dem Verkehrsrichtplan erfolgt langfristig ein Ausbau der südöstlichen Zufahrt, welche als Hauptzufahrt dienen wird. Der südwestlich gelegene Grundstückteil wird nach der 1. Auflage wieder zu Landwirtschaftszone. Die Gemeinde sieht vor, das Land an einen Landwirt zu veräussern, welcher mit dem Vorgesuch Dossier Nr. 1840196 bereits ein günstiges Gutachten für den Bau einer Lagerhalle an diesem Standort erhielt.

## 3. Umzonung von SG, neuer PDL:

Die bisherige Spezialzone Gemüsebau wird „umgezont“ und neu zu einem Perimeter diversifizierte Landwirtschaft. Die Nutzung bleibt unverändert. Je nach Sichtweise kann die Massnahme auch als Auszonung betrachtet werden, weil die bisherige Spezialzone damals als Arbeitszone beurteilt wurde (vgl. kantonalen Richtplan 2002). Übrigens werden die Flächen des Perimeters diversifizierte Landwirtschaft in der Regel als Fruchtfolgeflächen bewertet.

## 4. Um- und Auszonungen, neuer PDL:

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

## 5. Teilauszonung ZBA, neuer 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. Neuer PDL:

Die bereits mit Gewächshäusern bebaute Fläche von 29'576 m<sup>2</sup> wird von der Landwirtschaftszone in einen Perimeter diversifizierte Landwirtschaft überführt.

## 7. Umzonung WGZ in KZ, Auszonung West:

Die Umzonung erfolgt aus Gründen der aktuellen Nutzung, wobei entlang der Bahnlinie eine nicht bebaubare Fläche von 387 m<sup>2</sup> ausgezont wird (Abstand zu äusserstem Leiter Hochspannungsleitung min. 13.20 m).

## 8. Teilumzonung WGZ in KZ, Teilumzonung WGZ in A I, Teilumzonung WGZ SBB-Areal zu Eisenbahngebiet:

Mit den Umzonungen erfolgen lediglich geringfügige Anpassungen an die Gegebenheiten, wobei damit auch künftige Nutzungskonflikte vermieden werden können. Die kommunale Arbeitszone verfügt mit der SBB-Haltestelle über einen optimalen ÖV-Anschluss.

Das Eisenbahngebiet kann nach einer Parzellierung und Veräusserung in eine ordentliche Bauzone überführt werden. Zurzeit wird eine Nutzung nach den Rahmenbedingungen der angrenzenden Bauzonen gewährleistet.

#### 9. Auszonung WGZ in LZ:

Die Auszonung von 1'811 m<sup>2</sup> erfolgt im Einverständnis mit dem Eigentümer und dient der Einhaltung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen.

(Aufgrund der guten Lage, der vorhandenen Erschliessung und weil das Grundstück bisher keine Fruchtfolgefläche war, wird es zu Richtplangebiet.)

#### 10. Einzonung KZ:

Die Einzonung von 2'833 m<sup>2</sup> in die Kernzone erfolgt, um das erhaltenswerte Gebäude, welches nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, 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. 20 Abs. 9).

#### 11. Aufhebung QPB, neu WZ:

Der Detailbebauungsplan resp. Quartierplan Bärkli-Rainacher kann infolge der weitgehenden Überbauung aufgehoben und in eine normale Wohnzone überführt werden. Die bisher sehr tiefe Ausnutzungsziffer 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. Auszonung DBP Grube in LZ:

Zur Einhaltung der geforderten Bauzonendimensionierung wird das gemeindeeigene Bauland von 14'055 m<sup>2</sup> ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeführt. Das Gebiet unterliegt seit der letzten Ortsplanung einer DBP-Pflicht. Aufgrund der bisher mangelnden Nachfrage wurde eine Planung jedoch nie angegangen. Auf dem Grundstück befinden sich Wiesen und der alte Sportplatz, welche öffentlich genutzt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Naherholungsbereich und der bescheidenen Grösse nicht gegeben.

(Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Erschliessung und weil das Grundstück bisher keine Fruchtfolgefläche war, wird es zu Richtplangebiet.)

#### 13. Umzonung DBP Grube in KZ:

Aufgrund einer Landveräusserung von 395 m<sup>2</sup> der Gemeinde an einen anliegenden Nachbarn erfolgt eine geringfügige Anpassung.

#### 14. Partielle Anpassung Raumbedarf Fließgewässer:

Im Bereich des PDL wurde der Raumbedarf auf Anweisung der Sektion Gewässer des Amtes für Umwelt angepasst.

#### 15. Neuschaffung (und Anpassung) Ortsbildschutzperimeter:

Der Ortsbildschutzperimeter wird gemäss dem kantonalen Richtplan auf Anordnung des Amtes für Kulturgüter angepasst.

Wie bereits erwähnt, sind alle Gebiete erschlossen und das Ausmass der Bauzonen wird erheblich 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 der massgebenden Beobachtungsperiode 1999-2014 (Absprache mit BRPA) kann der Tabelle der Bauzonendimensionierung und dem Plan im Anhang entnommen werden.

Die Gemeinde Fräschels verfügt gemäss Abklärungen der Gemeindeverwaltung über keine Zweitwohnungen!

#### Wohn- und Mischnutzungen:

Im kantonalen Richtplan 2002 sind die Kriterien für die zulässige Bauzonengrösse der Wohn- und Mischnutzungen festgelegt. Der in den berechneten 15 Jahren resultierende Baulandverbrauch und der nach der 1. Auflage angepasste Faktor von 1.20 sind für die nachfolgende Berechnung massgebend. In den letzten Jahren, insbesondere ab 2010, hat der Landverbrauch erheblich abgenommen.

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

- 15-jähriger Baulandverbrauch: 10'990 m<sup>2</sup> (733 m<sup>2</sup> pro Jahr)
- Faktor kant. Richtplan: 1.20 (rev. Entscheid BRPA nach 1. Auflage)
- Max. unbebaute Bauzonen: 13'188 m<sup>2</sup>
- Unbebaute Bauzonen: 13'184 m<sup>2</sup> (Baureife Zonen: KZ, WZ)
- Differenz zum kant. Richtplan: 4 m<sup>2</sup> zugunsten der Gemeinde

Die durch die umfangreichen Auszonungen von 14'442 m<sup>2</sup> angepasste Bauzonendimensionierung wurde mit dem Bau- und Raumplanungsamt abgesprochen und entspricht den Vorgaben. Die Auszonungen erfolgen mit dem Einverständnis der Eigentümer. Bei den unbebauten Wohn- und Mischzonen handelt es sich um komplett unbebaute Grundstücke. Weitere Reserven an Kapazitäten sind selbstverständlich auf teilweise überbauten Grundstücken vorhanden. Diese werden jedoch als Verdichtungsmassnahmen und damit ausserhalb der Dimensionierungsvorgaben bewertet.

#### Arbeitszonen (lokale Bedeutung):

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

- Arbeitszonen I und II bebaut: 27'346 m<sup>2</sup>
- Mögliche unbebaute Zone: 27'346 m<sup>2</sup> : 3 = → 9'115 m<sup>2</sup>
- Arbeitszonen I und II unbebaut: 8'498 m<sup>2</sup>
- Differenz zum kant. Richtplan: 617 m<sup>2</sup> zugunsten der Gemeinde

Nach der Auszonung eines Teilgrundstücks von 1'811 m<sup>2</sup> mit dem Einverständnis des Eigentümers werden die Vorgaben eingehalten. Die Grundstücke Nr. 47 und 48 entlang dem Bahnareal sind durch die Aussparung der künftigen Detailerschliessung entstanden. Sie weisen als „Restparzellen“ beide eine schwer überbaubare Form aus. Verschiedene Anfragen von Architekten haben gezeigt, dass aufgrund der baurechtlichen Abstände nur Kleinbauten möglich sind. Aus diesem Grund werden die Grundstücke als nicht ordentlich bebaubar resp. für die Berechnung als bebaut bewertet.

#### 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 8'698 m<sup>2</sup> Bauland per sofort zur Verfügung. Die Reserven an Bauland für Wohn- und Mischzonen betragen insgesamt 13'184 m<sup>2</sup>. Über die Verfügbarkeit der eingezonten Grundstücke sind wenig nutzbare Informationen vorhanden. Aufgrund der Gespräche in den Mitwirkungsverfahren und der anstehenden Baugesuche wird von bevorstehenden Nutzungen ausgegangen. Alle überbaubaren Grundstücke sind voll erschlossen.

<b>Kapazitätsreserven Bauland</b>		
Bauland Wohn- / Mischnutzungen *	Total Reserven	13'184 m <sup>2</sup>
Bauland Arbeitszonen	Total Reserven	8'698 m <sup>2</sup>
Bauland Zone öff. Bauten u. Anlagen *	Total Reserven	0 m <sup>2</sup>

Zusätzlich wurde der Perimeter diversifizierte Landwirtschaft mit einer Gesamtfläche von 115'352 m<sup>2</sup> geschaffen, welcher durch eine Aus- resp. Umzonung und neue Festlegung (ehemals Spezialzone Gemüsebau) zu einem erheblichen Teil überbaut ist und eine Reserve von 61'161 m<sup>2</sup> aufweist.

(vgl. auch Plan Bauzonendimensionierung im Anhang)

Gemäss den Schätzungen der freien Einwohnerkapazität weist Fräschels aktuell bei einer ständigen Wohnbevölkerung von ca. 500 Einwohnern eine Kapazität von ca. 150 - 200 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 musste der Umfang des Reglementes nicht wesentlich vergrössert 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. Die zusätzlichen Erkenntnisse des Bau- und Raumplanungsamt sowie des Amtes für Kulturgüter aus der 1. Auflage im Gutachten vom 13.4.17 wurden ebenfalls in das Reglement integriert. Insbesondere wurden anhand der letzten Erfahrungen der Genehmigungsbehörden diverse formelle Anpassungen verlangt.

Zur besseren Übersicht wurden die Anpassungen in der Version der 2. Auflage rot markiert. Das Genehmigungsexemplar ist dann ohne Korrekturen komplett schwarz gedruckt. Folgende wesentlichen Anpassungen werden mit der vorliegenden Ortsplanung am Gemeindebaureglement vorgenommen:

Art. 2: Rechtliche Grundlagen  
Anpassungen RPBG und RPBR

Art. 6: Geschützte Bauten  
Neu angepasste Formulierungen  
Festlegung der Schutzkategorien nach Absprache mit dem Amt für Kulturgüter  
Die speziellen Vorschriften mussten gemäss den Vorgaben des Amtes für Kulturgüter übernommen werden. Die Auflistung der geschützten Bauten und Objekte liegt im Anhang bei und ist aktualisiert. Das Wasserreservoir Berg 41A Parzelle Nr. 228 wurde bereits vor der 1. Auflage abgebrochen.

Art. 7: Ortsbildschutzperimeter  
Neue, ergänzende Festlegungen zur KZ unter Anlehnung an bisherige Praxis!  
Die Perimeterfestlegung sowie die umfangreichen Bestimmungen entsprechen den Vorgaben des Amtes für Kulturgüter und sind mit dem Bau- und Raumplanungsamt abgestimmt.

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 Vorgaben Amt für Natur und Landschaft

Art. 10: Raumbedarf für Fliessgewässer

Neue Festlegung in Absprache mit der Sektion Gewässer des Amtes für Umwelt

Art. 11: Gefahrenhinweiszonen

Neue Festlegung in Absprache mit der Naturgefahrenkommission

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: Landschaftsschutzperimeter

Art. 15: Landschaftsschonperimeter

Neue, zeitgemässe Formulierungen

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

Art. 16: Naturschutzperimeter und Pufferzone Fräschelsweiher

Ergänzung Regelung Einfriedungen (Praxis Hundesportzentrum)

Ergänzung Abs. 6 mit Auflage Renaturierungskonzept gemäss Anweisung Amt für Natur und Landschaft

Art. 17: Grundwasserschutzzonen

Anpassung an neue Schutzzone

Art. 18: Archäologische Perimeter

Art. 19: Historische Verkehrswege nach IVS

Aktualisierung der Standard-Formulierungen (Vorlage vom 22.8.18)

Art. 20: Kernzone KZ

Aufhebung eingeschränkte baupolizeiliche Masse Wohnzone für Neubauten

Erhöhung ÜZ

Erhöhung Nutzungsmasse mit GFZ (innere Verdichtung)

Abs. 9 Sonderbestimmung zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung für die Einzonung der Liegenschaft Hauptstrasse 23 gemäss Vorgaben Amt für Umwelt

Art. 21: Wohnzone WZ

Umbenennung von WS

Integration QP Bärkli-Rainacher

Einheitliche ÜZ erhöht

Erhöhung Nutzungsmasse mit GFZ (innere Verdichtung)

Art. 22: Arbeitszone I, A I

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

Art. 23: Arbeitszone II, A II

Umbenennung von IZ  
Zweckanpassung an aktuelle Nutzungen  
Zulassung betriebszugehörige Wohnungen  
Aufhebung Traufhöhe, geringfügige Erhöhung Gesamthöhe gemäss Bestand

Art. 24: Zone von allgemeinem Interesse ZAI

Formulierung der Nutzungen (vgl. auch Zonennutzungsplan)  
Erhöhung ÜZ  
Keine GFZ  
Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 25: Perimeter diversifizierte Landwirtschaft PDL

Neuschaffung und Umwandlung von ehemaliger Spezialzone Gemüsebau  
Zweckanpassung an aktuelle Nutzungen und Vorgaben Bau- und Raumplanungsamt  
Erhöhungen von Grenzabstand und Gesamthöhe (Erfahrungen Gemeinde)  
Neue Regelung Regenwasser gemäss Vorgabe Abst. Gewässer Amt für Umwelt  
Praxistaugliche Regelung Abstand zu Erdgashochdruckleitung (Streichung allg. Regelung)  
Sicherung Wildtierkorridor gemäss Vorgabe Amt für Wald, Wild und Fischerei

Art. 26: Landwirtschaftszone LZ

Neue und umfassende Formulierung  
Streichung spezifische Bauvorschriften

Art. 27: Eisenbahngebiete

Nach Auszonung aus WGZ Klarstellung der Möglichkeiten nach angrenzenden Bauzonen

Art. 28: Waldareal

Verweis auf Waldgesetzgebung

Art. 30: Gestaltung von Bauten

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

Art. 31: Dachgestaltung

Geringfügige Anpassung Formulierung unter Beibehaltung der Systematik  
Abs. 5 Präzisierung Dachneigung aufgrund von Erfahrungen der Gemeinde  
Ergänzung Regelung Dachlukarnen aufgrund fehlender Regelung im RPBR seit 2010

Art. 32: Solarenergieanlagen

Neue Festlegung gemäss Vorgaben

### Art. 33: Umgebungsgestaltung

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

### Art. 35: Parkierung

Neue Formulierung Parkierung Personenwagen nach VSS  
Neu Abstellplätze für Zweiräder nach VSS  
Keine Ermessensspielraum Gemeinde durch Behörden zugelassen!

### Art. 36: Regenwasser

Neue Formulierung aufgrund Bedürfnis und Praxis

### Art. 37: Energiekonzept

Neue Formulierung, Information als Förderungsmassnahme

### Art. 40: 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!

Die Zusammenfassung der überbauten und baureifen Flächen kann dem Plan Bauzonendimensionierung entnommen werden.

## **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 weitgehend auf die neue Ortsplanung abgestimmt. Nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll der Generelle Entwässerungsplan GEP angepasst werden.

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 Gefährungsdistanz von 280 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 Gefährungsdistanz vorgesehen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum in der Landwirtschaftszone oder dem Perimeter diversifizierte Landwirtschaft (z.B. Betrieb Frey / Bioleguma) 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 Gefährungsabstand von 280 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 Synthesekarte der Naturgefahren Instabilitäten und Wassergefahren wurde nach der 1. Auflage fertiggestellt und nun in den Zonennutzungsplan integriert. Sie basiert auf der „Naturgefahrenkarte im Freiburger Mittelland, NGK, Freiburg, 2014“.

## **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 und während der 1. 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

## 5. Information: Vor und während der 2. öffentlichen Auflage

Zeitdauer:	Januar 2019
Inhalt:	Anpassungen nach der 1. Auflage
Aktivitäten:	Schriftliche Einladung an betroffene Eigentümer, begleitete Ausstellung anlässlich der 30-tägigen Auflage, Beratungsgespräche
Partizipation:	Offen
Auswertung:	Gespräche, ev. Einsprachen

Dezember 2018

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

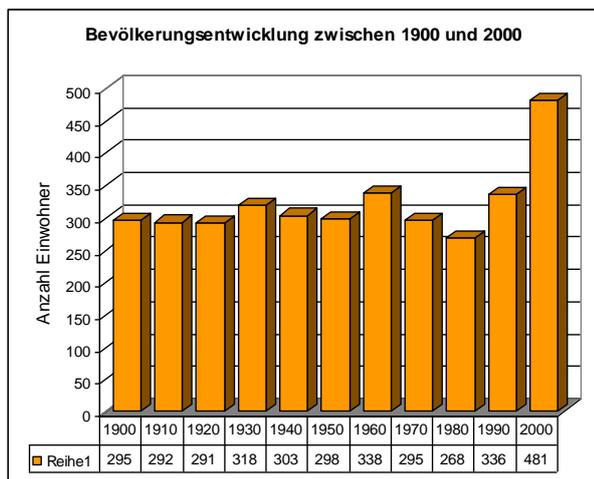


Abbildung 1

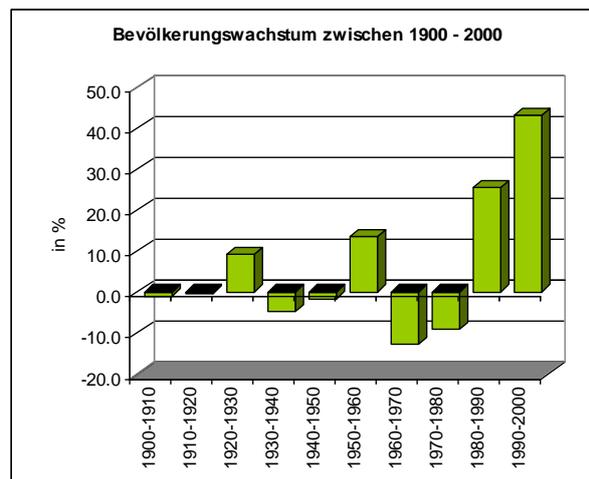


Abbildung 2

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.

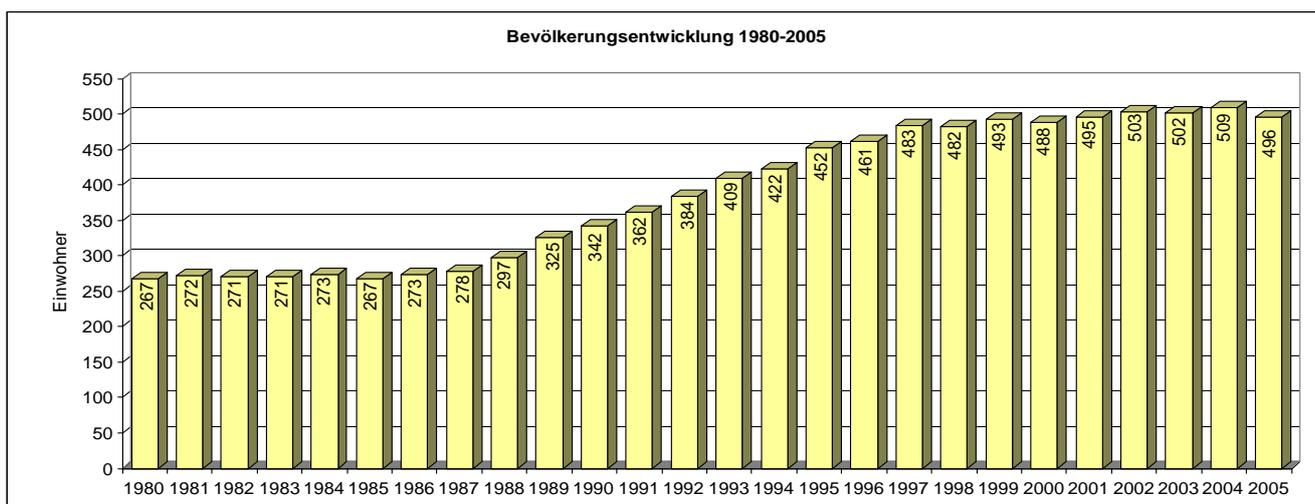


Abbildung 3

## 2. Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

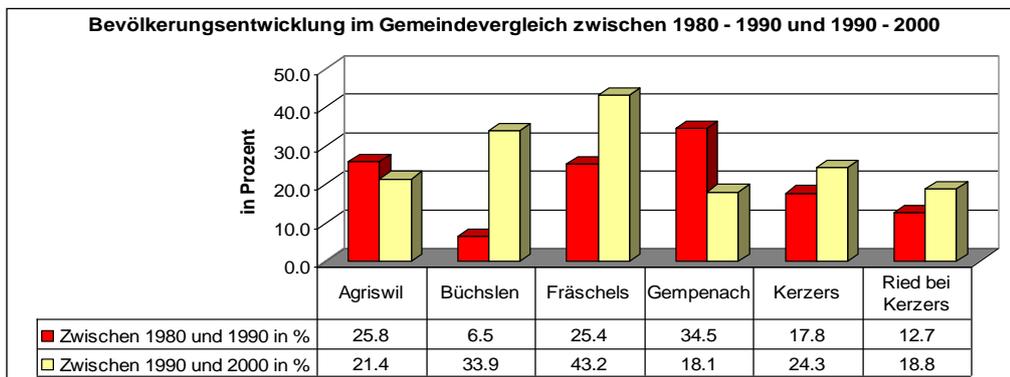


Abbildung 4

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**

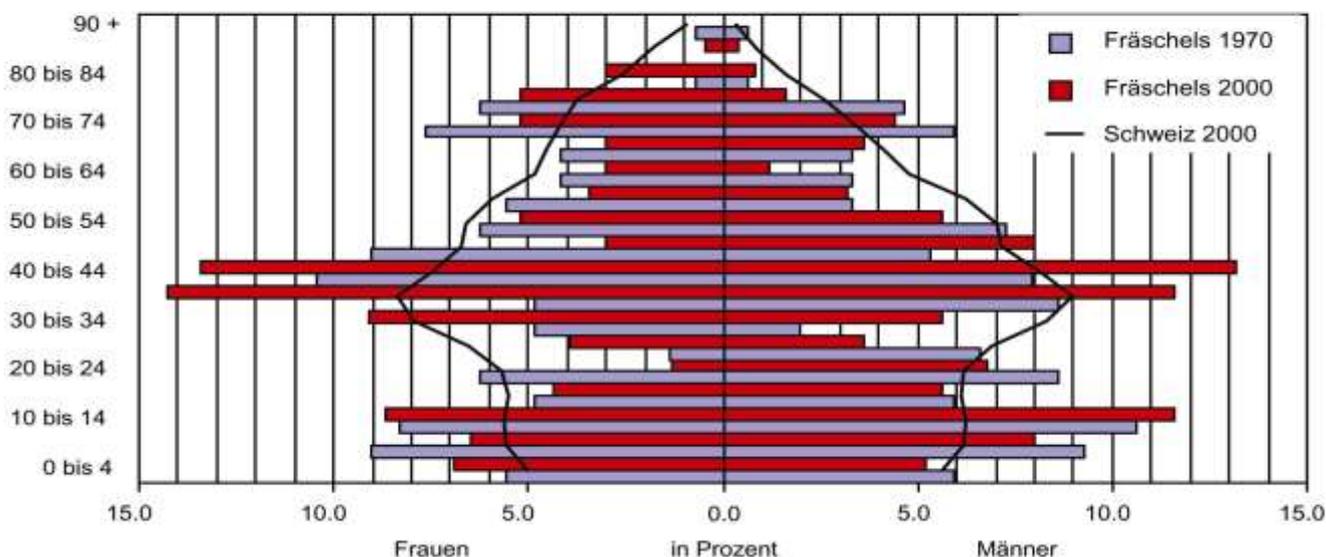


Abbildung 5

#### 4. Erwerbstätige in der Gemeinde

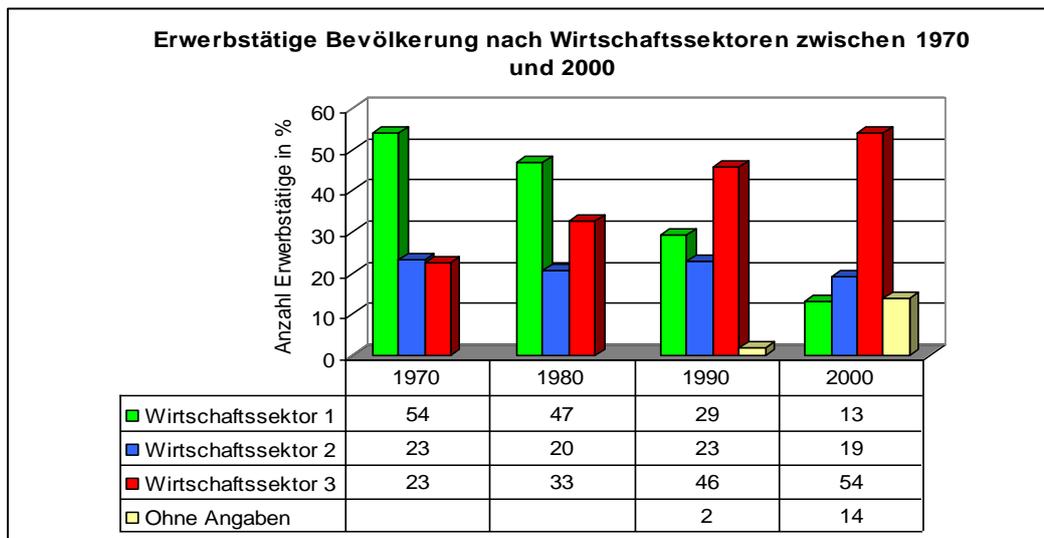


Abbildung 6

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

#### 5. Landwirtschaftsbetriebe

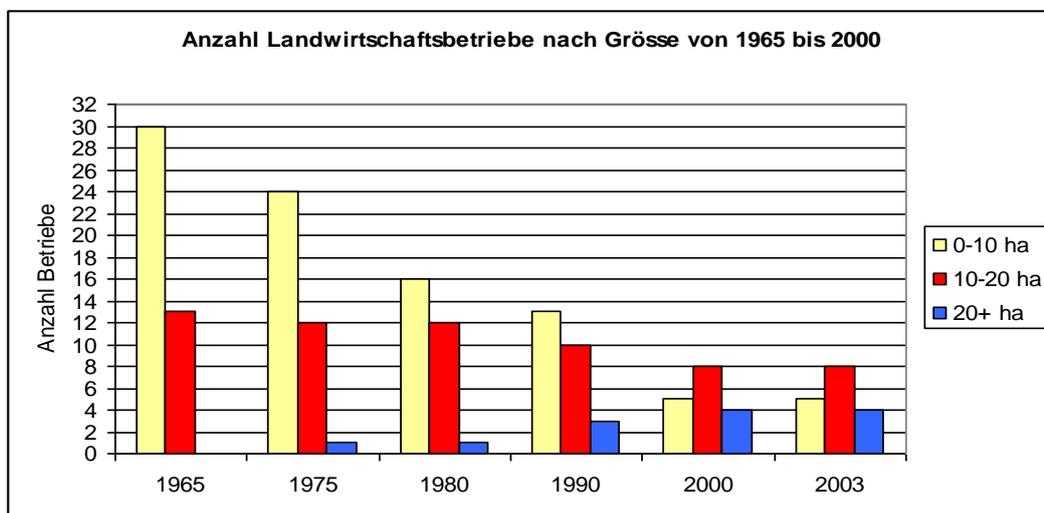


Abbildung 7

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

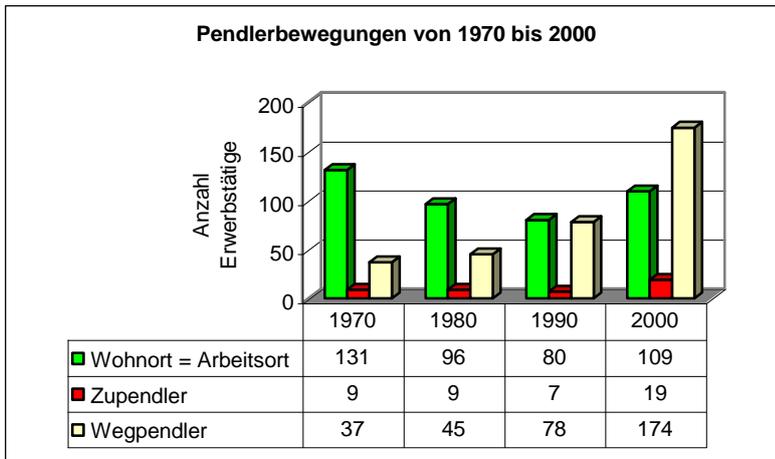


Abbildung 8 (Definition: Erwerbstätige die min. 1 Std. pro Woche arbeiten)

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).

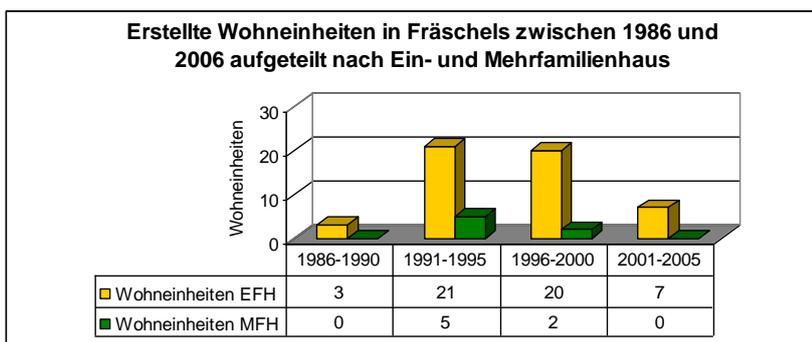


Abbildung 9

### **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**

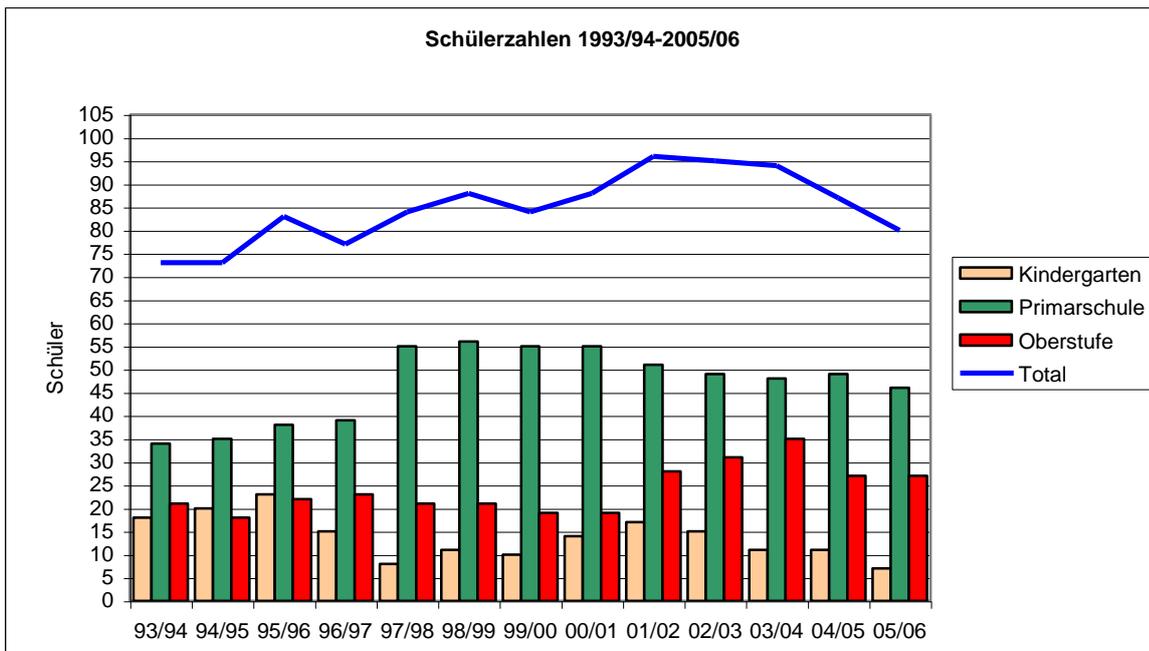


Abbildung 10

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 1999 – 2013 (Wohn- u. Mischzonen)**

**Gemeinde Fräschels: Bauzonendimensionierung für Wohn- und Mischzonen 1999 - 2013 (dito Auflage 2014, nach Absprache mit BRPA)**  
(Kursiv = nicht relevant für Berechnung da andere Nutzung oder ausserhalb Betrachtungsdauer)

Jahr:	Baubeginn:	Zone alt/neu:	Parzelle:	Bauherr / Eigentümer:	Art der Baute:	Adresse:	Fläche m <sup>2</sup> :	Bemerkung:
1999	1999	QPB/WZ	783	Hauser P.	Einfamilienhaus	Schmiedstrasse 26	662	
1999	1999	WS/WZ	816	Rütti M.	Einfamilienhaus	Tandliweg 12	713	
1999	1999	QPB/WZ	784, 733	Hostettler M.	Einfamilienhaus	Schmiedstrasse 24	869	
1999	1999	QPB/WZ	732	Biland R.	Einfamilienhaus	Rainacher 7	735	
2000	2000	QPB/WZ	903	Iseli / Westmore	Einfamilienhaus	Alpenweg 6	752	
2000	2000	QPB/WZ	237	Geiser / Richard	Einfamilienhaus	Alpenweg 44	865	
2000	2000	QPB/WZ	768	Tschanz M.	Einfamilienhaus	Schmiedstrasse 42	687	
2000	2000	QPB/WZ	771	Affolter Th.	Einfamilienhaus	Juraweg 12	730	
2001	2001	QPB/WZ	819	Riedo M. + I.	Einfamilienhaus	Schmiedstrasse 28	654	
2001	2001	QPB/WZ	750	Morgenthaler K. + S.	Einfamilienhaus	Alpenweg 4	624	
2002				Keine Bautätigkeit			0	
2003	12.06.2003	SG/PDL		Frey J.	Hochtunnel	Neuematte	0	Nicht relevant
	17.09.2003	QPB/WZ	905	Sager A.	Einfamilienhaus	Schmiedstrasse 14	598	
	21.11.2003	WS/WZ	745	Keller H.	Einfamilienhaus A	Schmiedstrasse 43	592	
2004	13.02.2004	WS/WZ	745	Keller H.	Einfamilienhaus B	Schmiedstrasse 45	575	
	09.03.2004	LWZ/LZ	124	Biologuma	Plastiktunnel	Esgeplatz	0	Nicht relevant
	12.11.2004	QPB/WZ	813	Schweizer D. + J.	Einfamilienhaus	Alpenweg 16	560	
2005	28.02.2005	LWZ/LZ	124	Biologuma	Gewächstunnel	Esgeplatz	0	Nicht relevant
	07.03.2005	LWZ/LZ	55	Lauper J.	Anbau	Hauptstrasse 75	0	Nicht relevant
	19.05.2005	LWZ/LZ	141	Aeschlimann H.	Folientunnel	Hinter der Schürmatte	0	Nicht relevant
2006				Keine Bautätigkeit			0	
2007	19.07.2007	QPB/WZ	818	Mona D. + A.	Einfamilienhaus	Alpenweg 28	760	
2008	15.04.2008	IZ/A II	130	Jenny M.	Kompetenzzentrum Hundesport	Moosgasse ca.	3'819	Nicht relevant
2009	29.07.2009	DZ/KZ	743	Zürcher U. + P.	Haus mit Fischteich	Berg 35	614	





## A 4: Plan Bauzonendimensionierung



GEMEINDE FRÄSCHELS

### BAUZONENDIMENSIONIERUNG

MASSSTAB: 1 : 2'500  
PLANGRÖSSE: 84 x 60

FASS: 2. ÖFF. AUFLAGE  
DATUM: DEZEMBER 2018

(BASIS: ZNP 2014, STAND ENDE 2013)

BOENZLI, KILCHHOFER & PARTNER  
MOOSGASSE 34, 3210 KERZERS

RAUMPLANUNG / UMWELTPLANUNG  
TEL. 031 755 72 92 / FAX 031 755 75 43

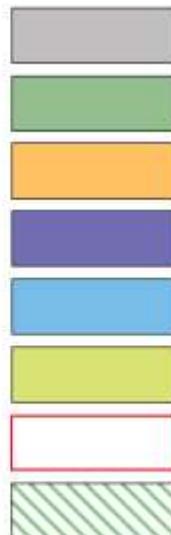
Plangrundlage : Bew. - Nr. 023 / 07.03.21. / 101  
Ingenieur- und Vermessungsbüro  
Stauffacher + Partner AG, 3280 Murten

**ALLE EINGEZONTEN FLÄCHEN SIND VOLLSTÄNDIG ERSCHLOSSEN!**

### LEGENDE

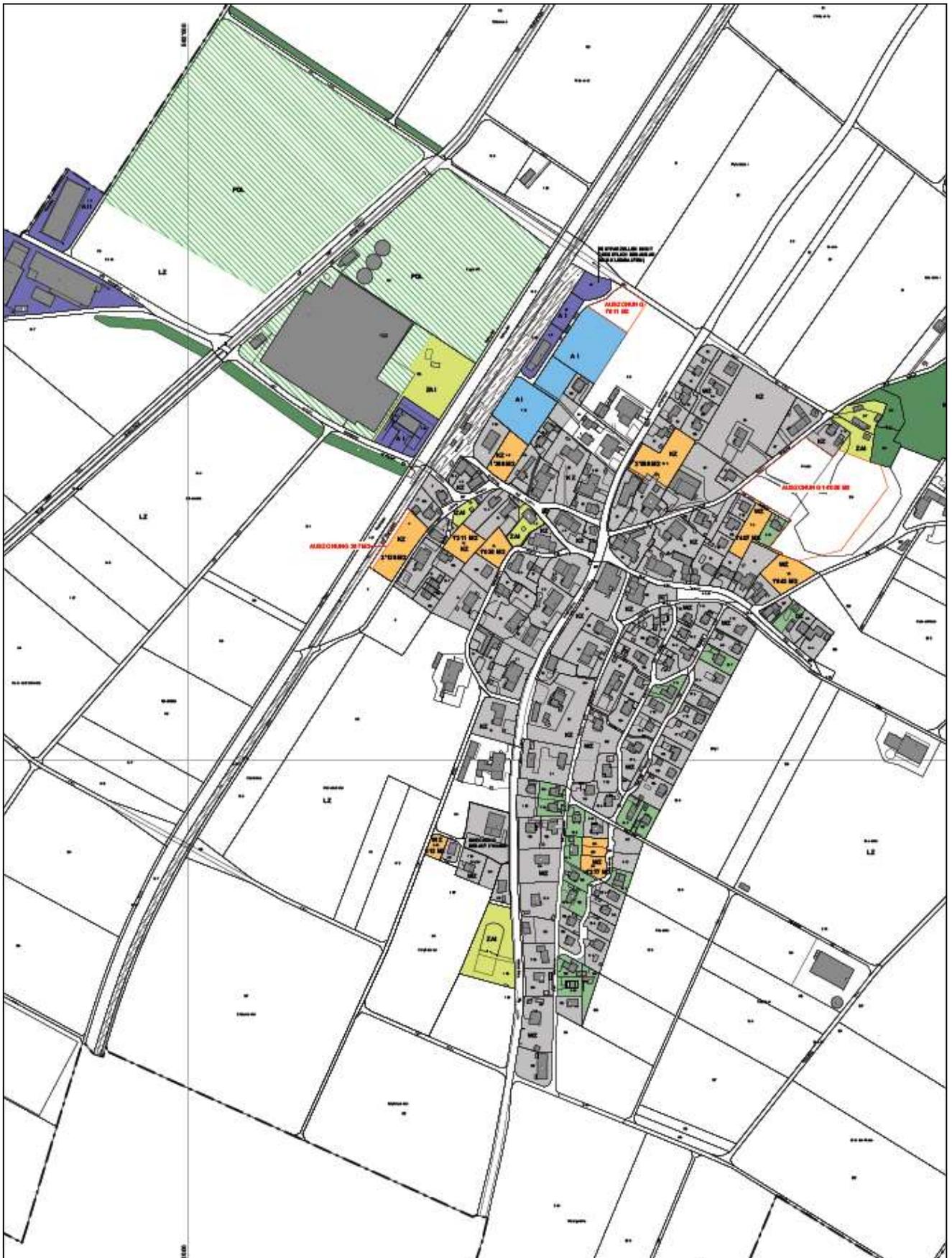
#### ZONEN

BELEGTE / BEBAUTE WOHNZONEN  
INNERHALB DER LETZTEN 15 JAHRE  
ÜBERBAUTE WOHN- / MISCHZONEN  
UNBEBAUTE WOHN- / MISCHZONEN  
ÜBERBAUTE ARBEITZONEN  
UNBEBAUTE ARBEITZONEN  
WEITERE FLÄCHEN  
AUSZONUNGEN  
PERIMATER FÜR DIVERSIFIZIERTE  
LANDWIRTSCHAFT



#### FLÄCHEN

153'212 M2  
10'990 M2 (1999 - 2013)  
13'184 M2  
27'346 M2  
8'698 M2  
13'010 M2  
16'253 M2  
115'352 M2



(siehe auch Plan Mst. 1 : 2'500)

## A 5: Übersicht Bauzonenentwicklung

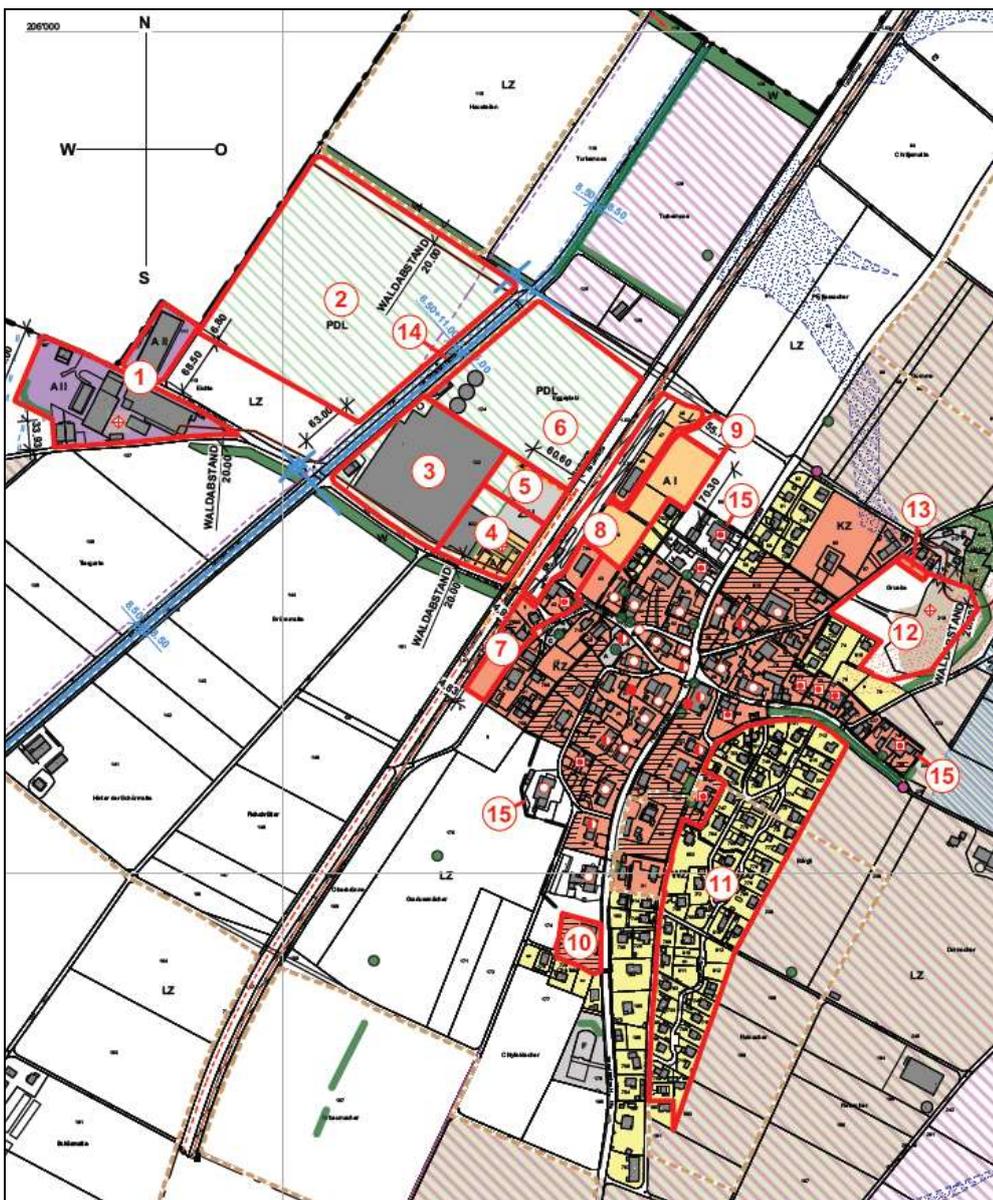
Zonen:	2007 vor OP-Rev.:	2019 nach OP-Rev.:	Grund für Differenz:
<b>KZ</b>	92'432 m <sup>2</sup>	102'380 m <sup>2</sup>	Aus DZ, div. Um- u. Auszonungen
<b>WZ</b>	34'115 m <sup>2</sup>	75'006 m <sup>2</sup>	Aus WS, inkl. QP Bärkli-Rainacher
QPB (alt)	41'624 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Aufhebung, neu WZ
WGZ (alt)	34'502 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Aufhebung, Aufteilung in KZ und A I
<b>A I</b>	0 m <sup>2</sup>	14'464 m <sup>2</sup>	Aus WGZ
<b>A II</b>	21'580 m <sup>2</sup>	21'580 m <sup>2</sup>	Aus IZ
<b>ZAI</b>	12'541 m <sup>2</sup>	13'010 m <sup>2</sup>	Aus ZBA, Umlegung Parz. 123
DBP Grube (alt)	14'452 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	Auszonung, Kleine Umlegung in KZ
<b>Total Bauzonen</b>	<b>251'246 m<sup>2</sup></b>	<b>226'440 m<sup>2</sup></b>	<b>Auszonungen total Baugebiete 16'253 m<sup>2</sup> + Eisenbahngelände 8'553 m<sup>2</sup></b>
<b>PDL</b>	20'008 m <sup>2</sup>	115'352 m <sup>2</sup>	Aus SG und Neuschaffung PDL

## A 6: Übersicht Änderungen Zonennutzungsplan

### LEGENDE

- 1 Umzonung IZ in A II
- 2 Neuer PDL (61'161 m<sup>2</sup>)
- 3 Umzonung von SG in PDL (resp. Auszonung)
- 4 Um- und Auszonungen, neuer PDL
- 5 Teilauszonung ZBA, neuer PDL
- 6 Neuer PDL (29'576 m<sup>2</sup>, bereits bebaut)
- 7 Umzonung WGZ in KZ, Auszonung West (387 m<sup>2</sup>)
- 8 Teilumzonung WGZ in KZ, Teilumzonung WGZ in A I, Teilumzonung WGZ SBB-Areal zu Eisenbahngebiet
- 9 Auszonung WGZ (1'811 m<sup>2</sup>)
- 10 Einzonung KZ (2'834 m<sup>2</sup>, bereits bebaut)
- 11 Aufhebung QPB, neu WZ
- 12 Auszonung DBP Grube in LZ (14'055 m<sup>2</sup>)
- 13 Umzonung DBP Grube in KZ (395 m<sup>2</sup>)
- 14 Partielle Anpassung Raumbedarf Fließgewässer
- 15 Neuschaffung (und Anpassung) Ortsbildschutzperimeter

(Detail-Informationen siehe Erläuterungsbericht)



(siehe auch separaten Plan A3 nachfolgend)