

Protokoll zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung



Termin: **Dienstag, 10. Oktober 2017, 19.30 Uhr**
Lokalität: **Gemeindeverwaltung (Schulhaus) Fräschels**
Vorsitz: **Peter Hauser, Gemeindeammann**
Protokoll: **Christine Tschachtli, Gemeindeschreiberin**
Stimmzähler: **Alois Schwarzenberger und Werner Kramer**

Es sind total 66 Personen anwesend. **Stimmberechtigt sind 61 Personen.**
Nicht stimmberechtigt sind: 3 Pressevertreter (Margrit Sixt, Anzeiger von Kerzers, Murtenbieter / Etelka Müller, Freiburger Nachrichten, Raphael Reichen Radio Freiburg), Jörg Bönzli (Ortsplaner der Gemeinde Fräschels) sowie die Gemeindeschreiberin, welche ihren Wohnsitz nicht in der Gemeinde hat.

Traktanden:

Erster Teil:

1. **Informationen zur Dorfzone (Kernzone) ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters**
 2. **Diskussion**
-

Zweiter Teil – Anträge zu Händen der Gemeindeversammlung:

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2017**
2. **Finanzierung Ortsplanungsrevision**
 - 2.1 Information Kostenaufwand Ortsplanungsrevision per 31.12.2016
 - 2.2 Nachtragskredit Ortsplanungsrevision
3. **Volksvertretung Planungskommission**
4. **Informationen**
5. **Verschiedenes**

Begrüssung / Einberufungsverfahren / Stimmberechtigung / Traktandenliste

Der Vorsitzende Peter Hauser begrüsst die Anwesenden zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung. Im Speziellen heisst er die Pressevertreter, Ortsplaner Jörg Bönzli sowie allfällige Besucher herzlich willkommen.

Hinweise zur Einberufung

Der Vorsitzende eröffnet die ausserordentliche Gemeindeversammlung mit dem Hinweis, dass die Einberufung der Gemeindeversammlung gesetzeskonform erfolgt ist (gemäss Artikel 12 des kantonalen Gesetzes über die Gemeinden GG):

Einladung inklusive Botschaft an jeden Haushalt von Fräschels, mit öffentlichem Anschlag und im Amtsblatt Nr. 39 vom 29.09.2017. Die Botschaft zur Gemeindeversammlung und das Protokoll vom 22.05.2017 konnten zudem bei der Gemeindeverwaltung oder auf der Homepage eingesehen werden.

Der Vorsitzende orientiert über den Ablauf der Versammlung:

Artikel 7 Verhandlungsablauf (ARzGG)

¹ Der Verhandlungsablauf bestimmt sich nach der in der Einladung enthaltenen Traktandenliste.

² Anträge, welche die Reihenfolge der Traktandenliste betreffen, sind unmittelbar nach Bekanntgabe derselben zu stellen und unverzüglich zu behandeln.

Artikel 16 Beratungen (GG)

a) Traktanden

² Die an der Versammlung teilnehmenden Aktivbürger können zu den in Beratung stehenden Geschäften andere Anträge stellen. Das gleiche Recht steht im Rahmen ihrer Aufgaben den Kommissionen zu.

³ Jeder Aktivbürger kann der Versammlung mit einem Ordnungsantrag vorschlagen, den Verlauf der Beratungen zu ändern.

Artikel 17 b) Verschiedenes

¹ Nach Erledigung der Geschäfte der Tagesordnung kann jeder Aktivbürger zu anderen der Versammlung zustehenden Geschäften Anträge stellen. Die Versammlung entscheidet noch an der gleichen oder an der nächsten Sitzung, ob den Anträgen Folge geleistet werden soll; in diesem Fall werden sie dem Gemeinderat überwiesen, der dazu Stellung nimmt und sie innert Jahresfrist der Versammlung zur Beschlussfassung unterbreitet; der Entscheid kann allerdings nur ein Grundsatzentscheid sein, wenn der Antrag eine längere Prüfung erfordert.

² Ferner kann jeder Aktivbürger dem Gemeinderat über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung Fragen stellen. Der Gemeinderat antwortet sofort oder an der nächsten Versammlung.

³ Der Wortlaut der Anträge und der Fragen sowie der Antworten, die darauf gegeben werden, wird ins Protokoll aufgenommen.

Verfahren in der Versammlung Artikel 14 a) (ARzGG)

Der Vorsitzende informiert, dass gemäss Artikel 14 a), Ausführungsreglement zum Gesetz über die Gemeinden (ARzGG), allfällige Anträge auf Nichteintreten oder Rückweisung eines Geschäfts vom jeweiligen Antragsteller vor dessen Behandlung zu bekunden ist:

Artikel 14 (ARzGG) Verfahren in der Versammlung

a) Eintreten

Die Versammlung stimmt zuerst über allfällige Anträge auf Nichteintreten oder Rückweisung ab.

Anträge auf Nichteintreten oder Rückweisungsanträge (Artikel 16, Absatz 3 GG und Artikel 14 a) ARzGG)

Bei einem Nichteintretensantrag geht es darum, dass die Beratung abgelehnt wird. Eine Rückweisung ist angebracht, wenn eine Gemeindeversammlung ein Geschäft nicht als entscheidungsreif erachtet oder sie nicht in der Lage ist, eine Vorlage sachgerecht zu ändern.

Traktanden

Der Vorsitzende verliest die Traktanden. Mittels eines Ordnungsantrags (Artikel 16 GG), seitens einer oder eines Stimmberechtigten an der Versammlung, kann die Reihenfolge der Behandlung der Geschäfte in vorliegender Traktandenliste verändert werden. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass ein solcher Antrag an dieser Stelle beantragt werden müsste.

Brigitte Huber-Batt erkundigt sich aufgrund der erhaltenen Einladung zu dieser Versammlung, ob im 1. Teil nur Diskussionen vorgesehen sind und dann erst im 2. Teil die eigentliche Gemeindeversammlung (GV) durchgeführt werde. Der Vorsitzende erwähnt, dass es sich alle aufgeführten Traktanden innerhalb der heutigen Versammlung befinden. Im 2. Teil der GV sind die Traktanden mit jenen Anträgen aufgeführt, bei denen die GV die Kompetenz hat, abzustimmen / zu wählen.

Gegen die Reihenfolge der Traktanden werden keine Einwände erhoben. Die Versammlung genehmigt ohne Gegenstimme die vorliegende Traktandenliste.

Stimmzähler

In Anwendung von Artikel 14 des Gesetzes über die Gemeinden (GG) müssen zwei Stimmzähler/innen bestimmt werden. Da aus der Versammlung keine Vorschläge erfolgen, schlägt der Vorsitzende Alois Schwarzenberger und Werner Kramer als Stimmzähler vor. Die Beiden werden in stiller Wahl gewählt.

Der Vorsitzende orientiert über die Stimmberechtigung:

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Fräschels angemeldeten, volljährigen Schweizerinnen und Schweizer sowie die in Fräschels niedergelassenen Personen ausländischer Nationalität, sofern sie seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen ihren Aufenthalt im Kanton Freiburg bekunden. Falls nicht stimmberechtigte Personen an den Abstimmungen teilnehmen, machen sie sich strafbar. Nicht stimmberechtigte Personen werden als Gäste bezeichnet und werden separat platziert (Artikel 2 ARzGG).

Die Versammlung wird mit technischen Hilfsmitteln aufgezeichnet (Artikel 12 ARzGG). Die Daten werden nach Genehmigung des Protokolls gelöscht.

Erster Teil:

1. Informationen zur Dorfzone (Kernzone) ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters

2. Diskussion

Obwohl die Ortsplanung nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt und auch die öffentliche Auflage der Ortsplanung bereits erfolgt ist, möchte

der Gemeinderat den Initianten die Gelegenheit geben, um über die von ihnen vorgebrachten Themen und Fragen öffentlich mit anderen Bürger/innen und dem Gemeinderat gemeinsam zu diskutieren.

Der Vorsitzende übergibt zunächst das Wort an Thomas Sommer, Mitinitiant dieser ausserordentlichen Gemeindeversammlung:

Thomas Sommer stellt sich vor. Er ist zusammen mit seiner Familie Anwohner der beiden profilierten Bauprojekte. Zum Verständnis macht er einen Rückblick, was aus seiner Sicht bisher geschehen ist:

Im Februar 2017 wurde auf der Parzelle im Brünnenrain (Nr. 43) profiliert. Aufgrund ihrer Anfrage gab es eine Informationsveranstaltung für die Anwohner/innen mit dem Gemeinderat und dem Landbesitzer. Weitere Projekte seien nicht geplant, habe der Landbesitzer und Projektverfasser an dieser Sitzung mitgeteilt. J. + T. Sommer haben festgestellt, dass es sich nach ihrem Ermessen um ein grosses Bauprojekt handelt, welches nicht ins Dorf passt. Im Anschluss wurden insgesamt ca. 10 Einsprachen zu diesem Bauprojekt eingereicht. Der Gemeinderat hat auf eine Einigungsverhandlung verzichtet, aufgrund des komplexen Umfangs der eingegangenen Einsprachen.

Im April 2017 hat der Kanton die Ortsplanungsrevision (OPR) zurückgewiesen. Die Gemeindeversammlung wurde vom Gemeinderat am 22.05.17 orientiert inklusive Kosten der OPR. T. Sommer weiss nicht für was dieses Geld ausgegeben wurde. (Der Vorsitzende erwähnt, dass diesbezüglich im Verlauf dieser Versammlung informiert wird).

Im Juni 2017 wurde vom selben Projektverfasser ein praktisch identisches Baugesuch lanciert (auf der Parzelle Nr. 700). J. + T. Sommer haben erneut gefunden, dass dieses Projekt nicht ins Dorf / die Umgebung passt und auch hierzu Einsprachen eingereicht. Erneut hat der Gemeinderat auf eine Einigungsverhandlung verzichtet, aus denselben vorgängig erwähnten Gründen. Aufgrund ihrer Anfrage fand am 10.07.17 eine Besprechung mit dem Gemeindeammann statt. Die Initianten hatten Vorschläge / Ideen. Der Ammann habe mitgeteilt, dass er auf die Petition von T. Sommer als Einzelperson nicht eingehen könne und habe ihnen die Einholung von Unterschriften vorgeschlagen mit einem Antrag für die Einberufung einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung.

Daraufhin haben sie (J. + T. Sommer sowie B. + K. Huber-Batt) einen Antrag um die Durchführung einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung formuliert und Unterschriften bei Stimmberechtigten der Gemeinde gesammelt, wovon 129 Unterschriften eingegangen sind.

Im August haben sich die Initianten vertieft mit den Unterlagen befasst. Gewisse Dinge des Baureglements wurden nach ihrem Ermessen bei beiden Bauprojekten nicht eingehalten. Brigitte Huber-Batt wird diese im Verlauf der Versammlung vorstellen. Ein auf Wunsch der Initianten informelles Treffen mit dem Gemeinderat hat nicht stattgefunden. Auf Einladung des Gemeinderates hat danach ein formelles Treffen stattgefunden, wobei die Initianten informiert wurden, dass keine ausserordentliche Gemeindeversammlung stattfindet. Begründung: In diesem Gesuch fehlten Geschäfte, welche in der Kompetenz einer Gemeindeversammlung liegen (s. Informationsschreiben des Gemeinderates an die Bevölkerung vom 23.08.17).

Im September 2017 haben die Initianten erneut Anlauf genommen, Anträge für die Durchführung einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung formuliert, Unterschriften gesammelt und anschliessend bei der Gemeindeverwaltung eingereicht (total 77 Unterschriften). Daraufhin erfolgte die Einladung zur

heutigen Versammlung. Die Initianten waren erstaunt über den Artikel in der Presse (FN vom 04.10.17), dass wir im Dorf Streit haben und dass die Bauten im Grundsatz bestritten seien. Dies ist aus ihrer Sicht nicht der Fall.

Es geht den Initianten um die zwei Grossprojekte, welche nach ihrem Ermessen nicht konform sind mit dem Gemeindebaureglement und welche seitens der Gemeinde mit positiven Gutachten an den Kanton weitergeleitet wurden. Es besteht aus Sicht von T. Sommer das Risiko, dass der Projektverfasser / Grundstückbesitzer bei der Gemeinde Schadenersatz verlangen könnte, falls die Baugesuche vom Oberamt ebenfalls positiv beurteilt werden, die Einsprachen ihrerseits jedoch weitergezogen und abschliessend vom Kantons- und Bundesgericht negativ beurteilt würden.

Im Weiteren interessieren die Initianten die Kosten der Ortsplanungsrevision (OPR).

Der Vorsitzende Peter Hauser nimmt zum Votum von T. Sommer wie folgt Stellung: Der Gemeinderat hat die OPR sistiert, sie wurde nicht zurückgewiesen. Hiermit hat die Gemeinde Fräschels die Möglichkeit das grösste Problem, namentlich die Bauzonenüberdimensionierung zu lösen, alle anderen Dinge sind korrigierbar.

Ein Gesuchsteller muss sich nicht rechtfertigen, wenn er unmittelbar ein weiteres Gesuch einreicht.

Der Gemeindeammann hat bei der erwähnten Besprechung T. Sommer mitgeteilt, dass der Gemeinderat einen glasklaren Antrag für die Durchführung einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung benötigt. Gewisse Abläufe sind auch für den Gemeinderat neu und müssen zunächst abgeklärt werden. Der Gemeinderat musste in Bezug auf die Anliegen der Initianten vor Beginn der Sommerferien bis zum heutigen Zeitpunkt Sonderschichten einlegen. Man kann dem Gemeinderat nicht alles in die Waagschale werfen, wenn etwas geklemmt hat. Der Gemeinderat versucht, am Schluss die richtige Lösung zu finden.

Im Verlauf der Versammlung wird auf das Gemeindebaureglement noch zurückgekommen. Es wurde gesagt, dass die Baugesuche nicht konform sind. Inzwischen hat der Gemeinderat Einsicht in das Gutachten vom Kanton zum ersten Baugesuch (Parzelle Nr. 43) erhalten. Es wurde kein Verstoß festgestellt. Es ist noch nicht garantiert, ob dieses Projekt in dieser Form gebaut wird. Das Bau- und Raumplanungsamt BRPA erstellt fürs ganze Dorf global bis auf Weiteres zu Baugesuchen auf un bebauten Parzellen negative Gutachten wegen der Bauzonenüberdimensionierung. Wir haben viele Parameter im Kontrollsystem (kantonale Amtsstellen, Oberamt); der Gemeinderat kann nicht einfach „irgendwas durchwinken“.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Brigitte Huber-Batt, Mitinitiantin der ausserordentlichen Gemeindeversammlung:

Brigitte Huber-Batt stellt sich vor. Zusammen mit ihrem Ehemann Klemens wohnt sie seit 30 Jahren in Fräschels beim Bahnhof. Die Initianten haben Unterschriften gesammelt und waren enttäuscht nach der ersten Absage des Gemeinderates. Es wurde eine zweite Versammlung lanciert, weil sie trotzdem mit den Bürgern reden möchten, obwohl die Ortsplanung Sache des Gemeinderates ist. Damit eine ausserordentliche Gemeindeversammlung durchgeführt werden konnte, wurden die Finanzen der Ortsplanungsrevision als Antrag eingebracht.

Es wissen alle, dass es um den Zonennutzungsplan der Gemeinde geht. Was die Initianten stört ist der Teil ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs.

Die Initianten haben bemängelt, dass die «Traufseitige Fassadenhöhe» aus dem Gemeindebaureglement herausgenommen wurde. Aus Sicht der Initianten wäre die Ortsplanungsrevision noch abänderbar gewesen, d.h. dass die Seitenwände wieder im Gemeindebaureglement eingetragen würden im Zuge dieser Revision (erneute Auflage). Sie wollen nicht Bauprojekte blockieren. Nach ihrer Feststellung hat das Volk nichts gegen MFH, jedoch ist die Bevölkerung schockiert, was mit dem neuen Baureglement möglich ist.

B. Huber-Batt nimmt Bezug auf das Gemeindebaureglement, Artikel 22 in der Dorfzone: Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters gibt es sehr viele Gesetze. Ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters sind diese kurzgefasst, hier kann sie den Gemeinderat bestätigen, dass alles eingehalten ist.

B. + K. Huber-Batt haben keine Einsprachen zu den beiden Bauprojekten erstellt, da sie Vertrauen in die Arbeit des Gemeinderates haben und davon ausgegangen sind, dass sie bei allfälligen Ausnahmegesuchen kontaktiert würden. Im Verlauf der ersten Unterschriftensammlung kamen Zweifel auf.

Beim Artikel 33 des neuen Gemeindebaureglements geht es um die Dachgestaltung. Gemäss Absatz 1 sind nur Sattel- und Walmdächer erlaubt. Bei beiden Bauten sind Satteldächer projektiert, somit ist dieser Aspekt in Ordnung. Absatz 4 lautet: «Die Dachneigung eines Hauptdaches muss zwischen 20 und 45 Grad betragen (Altgrad, Winkel = 90 Grad).»

Beide Bauprojekte haben eine Dachneigung von 20 Grad.

Absatz 5 lautet: «Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Firstrichtung und der Dachneigung der bestehenden Bauweise anzupassen.»

Die Firstrichtungen der beiden Bauprojekte sind konform.

B. + K. Huber-Batt haben inzwischen die Dachneigungen der umliegenden aus ihrer Sicht relevanten bestehenden Bauten eruiert, welche sie der Versammlung präsentieren:

<u>Liegenschaftsparzellen</u>	<u>Dachneigung</u>	<u>Bemerkungen</u>
42 (Caflisch)	34 Grad	Haus vormals erhaltenswert, jetzt zurückgestuft
763 (Huber-Batt)	34 Grad	Haus nicht geschützt
715 (M. Schwab)	37 Grad	geschütztes Haus
16 (Schulhaus)	28 Grad	geschütztes Haus
49 (H. P. Kramer)	42 Grad	geschütztes Haus
44 (Köchli)	41 Grad	geschütztes Haus
700	23 Grad	Schopf, wird für 2. Projekt abgebrochen

Fazit:

Durchschnitt aller Wohnhäuser exkl. Schopf:	36 Grad
Durchschnitt aller Wohnhäuser inkl. Schopf:	34 Grad

Nach Ermessen der Initianten wäre ein Spielraum zwischen 32 – 36 Grad für die Dachneigungen in Ordnung, 20 Grad finden sie etwas daneben. Die Initianten sind erstaunt, dass man diesen Sachverhalt bei den erwähnten Baugesuchen als konform beurteilt. Sie wollen wissen, weshalb dieser Artikel in der Dorfzone keine Gültigkeit hat bzw. wo dieser gültig ist. Falls dieser Artikel nicht angewendet wird: weshalb steht dieser im Baureglement?

B. Huber-Batt findet, dass es Wert ist, darüber zu diskutieren, da dieser Sachverhalt aus ihrer Sicht einen grossen Einfluss hat. Die Dorfzone hat noch mehr Gebiete, die überbaut werden können. Sie betrifft diese Situation nicht so

sehr, ob dieser Artikel eingehalten ist, die unmittelbaren Anstösser jedoch schon. Vom Moos her gesehen ist die aktuelle Dachgestaltung des Dorfes eine einheitliche Ansicht. Bisher wurde dieser Artikel immer berücksichtigt (Firstrichtung und Dachneigung) und war bereits im vorgängigen Baureglement vorhanden.

Bei beiden Baugesuchen sind je 9 Wohnungen geplant. Es ist klar, dass bei einer Dachveränderung je eine Wohnung weniger gebaut werden könnte. Man müsste nur das bestehende Gesetz anwenden.

Man könnte auch heute noch sagen, dass wir uns in der Dorfzone an diesen Artikel halten und könnte auch diesbezüglich Überlegungen machen für die Wohnzone. Früher existierte eine Baukommission, welche mit demselben Artikel gearbeitet hat.

Die Initianten möchten gerne mit den Anwesenden über den vorgestellten Sachverhalt diskutieren.

Der Vorsitzende dankt B. Huber-Batt für ihre Erläuterungen. Er orientiert – was bereits erwähnt wurde – dass der Gemeinderat für die Ortsplanung zuständig ist. Während der öffentlichen Auflage hatte die Bevölkerung jedoch im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens die Möglichkeit sich hierzu zu äussern. Es ist schwierig, wenn im Nachhinein ein erfolgter Prozess in Frage gestellt wird. Zu den Fragen der Initianten betreffend dem Verdichteten Bauen nimmt er wie folgt Stellung:

Auszug aus «Raum 2030» des Bau- und Raumplanungsamts Freiburg

Am 1. Mai 2014 ist die Teilrevision des Eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft getreten. Die neue Gesetzgebung, welche die Zersiedelung bremsen soll, muss bis 2019 in die Gesetzgebung und die Raumplanung des Kantons integriert werden. Die Volksabstimmung vom 3. März 2013 hat zu einer neuen Philosophie für die Raumentwicklung geführt. Die Devise lautet Verdichtung: Um die Landschaft zu schützen, sollen insbesondere kompaktere Siedlungen geschaffen werden.

Dazu zitiert P. Hauser aus dem **Erläuternder Bericht zum Verordnungsentwurf zur Änderung des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR), Stand 13. Mai 2016**

Es sollen die materiellen Baunormen gelockert werden, um den Gemeinden in Einklang mit der vom neuen Bundesrecht vorgegebenen Richtung und den Grundsätzen des künftigen kantonalen Richtplans die Möglichkeit zu geben, Massnahmen zur Verdichtung und Siedlungsrevitalisierung zu treffen. **Artikel 1 Abs. 2 Bst. a) bis RPG und der neue Artikel 10 Bst. c) bis RPBG verlangen nämlich von den mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, dass diese mit konkreten Massnahmen die Siedlungsentwicklung hauptsächlich nach innen lenken.**

Die Siedlungsverdichtung ist ein Prozess, der die optimale Auslastung und Nutzung der bestehenden Bausubstanz fördert (Nutzungsänderungen, Vergrösserungen, Nutzung der Dachgeschosse, Aufstockungen usw.).

Mit der RPG-Revision wurde die Gemeindeautonomie bei der Bauzonendimensionierung aufgehoben. **Weil die Gemeinden die Pflicht haben, die bestehenden Bauzonen zu verdichten**, ist es wichtig, ihnen bei der Wahl und Umsetzung der auf ihre Situation angepassten Massnahmen einen grösseren Spielraum zu lassen. Doch obwohl das RPBG und Ausführungsreglement, die gegenwärtig in Kraft sind, den Gemeinden einen breiten Fächer an Bestimmungen anbieten, um den bebauten Raum zu regeln,

führt die kumulierte Anwendung der Vorgaben bezüglich GFZ (Geschossflächenziffer), ÜZ, Stockwerke, Höhe und Abstände oft dazu, dass das Baupotenzial der Bauzonen insbesondere in der Wohnzone nicht optimal genutzt werden kann. Aus diesem Grund sollen die Regeln betreffend Ausnützung mit der Änderung der Artikel 80 und 81 RPBR deutlich gelockert werden: Die Gemeinden sind neu frei bei der Festlegung der Höchstwerte oder können ganz auf die Festlegung bestimmter Ziffern (namentlich der Überbauungsziffer ÜZ) verzichten, sofern die anderen Vorschriften genügen – und zwar unabhängig von der Bauzonenart. Auf diese Weise können sie Lösungen finden, die optimal auf ihre Situation angepasst sind.

Der Vorsitzende eröffnet hierzu die Diskussion:

Brigitte Huber-Batt ist der Meinung, dass bei diesen Bauprojekten der politischen Forderung zum verdichteten Bauen sehr entsprochen wurde und orientiert über die neuen Berechnungen (Umwandlung der Ausnützungsziffer in Geschossflächenziffer). Das heisse nicht, dass ein Gesetz noch etwas gelockert werden sollte, welches der Bürger anders sieht, wie z. B. bei der Dachneigung.

Der Vorsitzende erwähnt, dass die Abläufe bei beiden Baugesuchen alle regulär und gesetzeskonform erfolgt sind inklusive öffentlicher Auflage. Der Gemeinderat hat einen Ermessungsspielraum. Es ist jedoch schwierig, wo dieser beginnt bzw. aufhört. Der Gemeinderat hat den Projektverfasser Cordey informiert, dass er die Dachneigung von 20 Grad zwingend einhalten muss. Inzwischen wurden von diversen Amtsstellen des Kantons Gutachten zum Bauprojekt der Parzelle 43 erstellt. Das Kulturgüteramt hat zu diesem Projekt keine Stellungnahme abgegeben, da sich dieses ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters befindet.

Gemäss Gutachten vom Amt für Mobilität muss die Einstellhalle gemäss VSS-Norm auf 11 Parkplätze reduziert werden. Das Amt für Umwelt hat ein ungünstiges Gutachten erstellt. Gemäss ihren Angaben muss das Oberflächenwasser über das Grundstück versickern, weil die Gemeinde nicht garantieren kann, dass unser Leitungssystem dies fassen kann. Im Weiteren ist ein ungünstiges Gutachten vorliegend betreffend Höhe der Böschung, ansonsten wurde nichts beanstandet. Der Vorwurf, dass der Gemeinderat positive Gutachten zu nicht konformen Bauten erstellt, ist nicht legitim.

Brigitte Huber-Batt findet es ernsthaft ein Problem, dass die Seitenhöhe («Traufseitige Fassadenhöhe») im neuen Baureglement herausgenommen wurde und bei der Prüfung die Dachneigung der umliegenden Bauten nicht mehr berücksichtigt wird. Im Ortsbildschutzperimeter ist die «Traufhöhe» geregelt. Wenn der Artikel betreffend Dachneigung nicht angewendet wird, müsste dieser aus dem Baureglement entfernt werden. Wenn die Baugesuche plötzlich so beurteilt werden, hat sie ein Problem.

Der Vorsitzende erwähnt, dass die ehemalige Baukommission (tätig bis anfangs 2016) bereits Baugesuche nach neuem Baureglement geprüft hat. Diese Bauten sind bereits erstellt. Der Kanton hat mitgeteilt, dass es betreffend Seitenhöhe im Ermessen des Gemeinderates liegt, ob diese im Gemeindereglement aufgeführt ist oder nicht.

Jörg Brauen ist der Meinung, dass der Gemeinderat den Artikel betreffend Dachneigung durchziehen soll. Verdichtung hat nichts mit dem Dach zu tun.

Annette Schwab hat sich beim kantonalen Kulturgüteramt (KGA) erkundigt, ob sie in Bezug auf die Gestaltung des an ihre geschützte Liegenschaft

angrenzenden Bauprojekts etwas unternehmen kann, was vom KGA negativ beantwortet wurde, da sich das Bauprojekt ausserhalb des Ortsbildschutzbereichs befindet.

Erich Jungo stellt fest, dass sich die projektierten Neubauten in der gleichen Zone befinden wie jenes von B. + K. Huber-Batt. Die Dachgestaltung sollte ähnlich sein. Ein Spielraum von 20 – 45 Grad ist weit.

Werner Kramer erwähnt, dass er früher Mitglied in der Planungskommission war. Damals hatte er unter anderem den Auftrag das Dorf zu präsentieren. Er ging hierfür ins Moos und stellte fest, dass sich das Dorf mit den Dächern harmonisch ins Gelände einfügt. Dies ist für ihn zentral. Die Neubauten wären ein ganz anderer Stil. Die Frage ist, ob wir dies wollen oder nicht. Mit den umliegenden Zonen ist dies aus seiner Sicht nicht konform.

Eduard Heiniger informiert, weshalb er sich als Mitinitiant engagiert hat. Er stellt fest, dass gegenwärtig schweizweit betreffend verdichtetem Bauen Probleme vorhanden sind, über welche in der Presse berichtet werden. Was ihn beschäftigt ist Folgendes:

In diesem Jahr waren drei kleine Gewitter, jedes Mal hat es bei ihrer Liegenschaft den Schachtdeckel abgehoben und es drang Wasser in den Keller ein. Es gibt diverse Punkte in der Gemeinde, bei denen wir seit Jahren kämpfen. Nach seinem Ermessen wird diesbezüglich nichts unternommen. Er möchte wissen, was der Gemeinderat diesbezüglich geplant hat.

Alles Oberflächenwasser wird ins Auffangbecken geleitet, die Zivilschutzanlage soll saniert werden und dort drüben entsteht dann die Überschwemmung.

Zu den diskutierten Neubauten und der geplanten Versickerung des Oberflächenwassers hat er folgende Meinung:

Vor Jahren war vor der Barriere eine Absenkung und beim Bahndamm hatten wir Probleme mit dem Oberflächenwasser. Diese konnten mit Mühe behoben werden. Nun soll das Oberflächenwasser bei den Neubauten wieder versickern. Dann haben wir dieses Wasser wieder auf der Strasse und sind gleich weit wie vorher.

Er ist grundsätzlich nicht gegen das Bauen. Nach seiner Meinung wurde durch den Entscheid des Gemeinderates (keine Durchführung einer ausserordentlichen GV) die Demokratie gestoppt.

Der Vorsitzende erwähnt, dass die Grundfläche der Parzellen – ob nach altem / neuem Baureglement oder mit anderer Dachneigung – trotzdem bebaut werden kann. Die Problematik der Entwässerung ist bekannt. Der Gemeinderat nimmt seine Ausführungen gerne zur Kenntnis.

Theres Brauen wohnt seit 25 Jahren in Fräschels, ihr gefällt das Dorf. Sie schätzt die Arbeit des Gemeinderates. Die OPR hatte sie bisher nicht genau angeschaut und wusste nicht, dass Neubauten grösser und höher bauen dürfen als bisher. Die letzten Neubauten im Bärgli (neu Wohnzone) durften bereits höher und flacher bauen. Diese erzeugen nach ihrem Ermessen mehr Schatten. Sie findet, dass diese nicht ins Quartier passen.

Betreffend die erwähnten Neubauten beim Bahnhof / im Brünnenrain befürchtet sie, dass das angrenzende Backsteinhäuschen von einem dieser MFH aufgrund der Dimension und Dachschräge quasi erdrückt wird. Sie findet es schade fürs Dorf, wenn alle Ressourcen voll ausgeschöpft werden.

Der Vorsitzende erwähnt, dass im neuen Baureglement nicht alles Bestehende vom alten Baureglement aufgehoben wurde. Im Bärgli wurden bereits zwei Bauten erstellt, die nach dem neuen Baureglement gebaut wurden. Diesbezüglich sind keine Einsprachen eingegangen.

Jürg Hostettler war einige Jahre Mitglied der ehemaligen Baukommission und hofft, dass den projektierten Bauten ein wenig mehr Dachneigung gegeben würde, dann gäbe dies feine Häuser.

Annette Schwab stört, dass für je 9 Parteien gebaut wird und weshalb man die Parteien nicht auf maximal 6 begrenzen kann. Im Weiteren hat sie Mühe mit der Höhe des an ihre Liegenschaft angrenzenden projektierten MFH. Als das zweite Bauprojekt profiliert wurde (Parzelle 700) hatte sie das Gefühl, dass dieses weniger hoch sei, was nicht der Fall ist. Das erste Projekt erscheint aus ihrer Sicht extrem höher, da sich dieses im Hang befindet.

Der Vorsitzende erwähnt, dass die Gebäudehöhe bereits im bestehenden «alten» Baureglement 12 m betrug. Die Anzahl der Wohnparteien kann nicht begrenzt werden.

Brigitte Huber-Batt will nicht jeweils pauschal Einsprachen machen. Sie ging bisher davon aus, wenn etwas ausgesteckt wurde, dass dem so ist. Bei diesen Projekten habe sie angenommen, dass der Gemeinderat eine Ausnahme gemäss Artikel 5 des Gemeindebaureglements bewilligt hat. Sie habe erst im Nachhinein realisiert, dass kein Ausnahmegesuch vorliegt und die Gemeinde sie bei einer Ausnahme per Einschreiben hätte informieren müssen.

Der Vorsitzende erwähnt, dass der Gemeinderat keine Ausnahme gewährt hat.

B. Huber-Batt informiert, dass der Projektverfasser Cordey ihnen zu Beginn erste Entwürfe vorgestellt hat mit anderer Dachneigung bzw. mit einer Neigung, in etwa wie es die bestehenden umliegenden Bauten haben. Im Verlauf des Projekts hat er irgendwann die Dachneigung verändert. Er hat ihr erklärt, dass er dies gemacht habe, weil das Gemeindebaureglement wenig Dachlukarnen zulässt (s. Gemeindebaureglement Artikel 33, Absatz 6).

Der Vorsitzende erwähnt, dass bereits beim eingereichten Vorgesuch an die Gemeinde die Dachneigung 20 Grad betragen hat. Entwürfe mit anderer Dachneigung hat die Gemeinde nicht erhalten.

B. Huber-Batt orientiert, dass die Initianten – wenn das Baureglement hätte geändert werden können – dem Gemeinderat einen Vorschlag unterbreitet hätten für die Möglichkeit zum Bau von mehr Dachlukarnen als im Artikel 33, Absatz 6 beschrieben zur Erhöhung der Lebensqualität der angrenzenden Bewohner (mehr Dachöffnung und Anpassung der Dachneigung).

Der Vorsitzende erwähnt, dass für Veränderungen des Baureglements das Rad zurückgedreht werden müsste. Dies wäre ein Thema gewesen während der öffentlichen Auflage Ende 2014.

Der Wunsch von B. Huber-Batt ist – wenn das Baureglement nun nicht mehr verändert werden kann – dass mit jenen Instrumenten die vorliegend sind, die bisher bestehenden Dachneigungen von rund 30 Grad bei Neubauten durchgezogen werden.

Tanja Arn will betreffend dem erwähnten Neubau (Parzelle 43) wissen, wie der Gemeinderat das negative Umweltgutachten und der Empfehlung zur Versickerung des Oberflächenwassers bewertet. Sie fragt sich, was dies für die Gemeinde und die zukünftigen Kosten betreffend das Problem mit der Oberflächenentwässerung bedeutet. Sie findet das Votum vom ehemaligen Werkmeister E. Heiniger sehr wichtig. Die Gemeinde muss Überlegungen machen, was für Infrastrukturkosten auf uns zukommen. Sie erkundigt sich, was der Gemeinderat hierzu unternehmen kann im Wissen darum, dass die Natur nicht alles Wasser auffangen kann. Vorherige Generationen hatten sich sicher

Gedanken gemacht, weshalb die Dachneigungen bisher auf diese Weise gestaltet wurden.

Der Vorsitzende erwähnt, dass der Gemeinderat im Moment zu den laufenden Bauverfahren keinen Einfluss hat. Das Oberamt des Seebezirks ist schlussendlich Bewilligungsbehörde. Das kantonale Amt für Umwelt muss mit seinem Gutachten beurteilen, ob die Bedingungen erfüllbar sind mit der Variante „Versickerung“ und unsere Infrastruktur hierfür nicht zusätzlich beansprucht wird. Der Gemeinderat kann nicht garantieren, dass die bestehende Infrastruktur das Wasser auffangen kann. Es ist noch nicht sicher, ob der Bau in dieser Form realisierbar ist.

Der Gemeinderat hat dem Oberamt geschrieben, dass er keine Ausnahmen gewährt.

Jacqueline Sommer will ergänzend zur Dachneigung sagen, dass sie sich diesbezüglich bei einem Juristen und Immobilienfachmann erkundigt hat. Der Fachmann ist der Meinung, dass der Artikel berücksichtigt werden muss. Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Gemäss Klemens Huber-Batt besteht noch ein weiteres Problem und verweist hierzu auf Artikel 35 im Gemeindebaureglement betreffend Hecken und Sträucher (Umgebungsgestaltung). Absatz 3 lautet: «Für jedes Einfamilienhaus muss mindestens ein Baum gepflanzt werden, für Mehrfamilienhäuser ein Baum pro Wohnung. Es sind ausschliesslich einheimische Laub- und Nadelhölzer zugelassen.»

Der Vorsitzende bestätigt diesen Artikel, welcher bei den Neubauten berücksichtigt werden muss. Der Gemeinderat geht der Sache nach, wie dies konkret umgesetzt wird.

K. Huber-Batt erwähnt, dass er diesen Sachverhalt bereits an der Orientierungsversammlung im März angesprochen hat, seither ist nichts geschehen.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis und wird – wie bereits erwähnt – die Angelegenheit abklären. K. Huber-Batt will wissen, wer die Situation ansonsten noch prüft, da es sich hierbei um einen Bestandteil des Gemeindebaureglements handelt.

Der Vorsitzende informiert, dass das Oberamt ebenfalls prüfen muss, ob die Konformität mit dem Baureglement gewährleistet wird.

Theres Brauen informiert, dass im Jahr 1992 gefordert wurde, dass jedes Haus drei Bäume pflanzen muss.

Jörg Brauen möchte wissen, ob der Gemeinderat den Artikel betreffend Dachneigung nun umsetzt.

Der Vorsitzende erwähnt, dass er hierzu heute Abend keine Antwort geben kann, das wäre nicht seriös.

Eduard Heiniger findet das Gemeindebaureglement gut, vor Jahren war in der Schmiedstrasse eine Ausgleichsfläche mit hohen Bäumen. Diese ist nun weg, an dieser Stelle wurde gebaut.

Bei den Neubauten, müssten je 9 Bäume gesetzt werden. Hohe Bäume haben Wurzelausleger in einem 3-fachen Umfang der Baumkrone. Ein grosser Baum benötigt täglich 400 l Wasser und würde somit Oberflächenwasser aufsaugen. Von der Natur her gesehen ist es jedoch nicht ideal, solche Bäume auf verengtem Raum anzupflanzen. Er stellt fest, dass Stämme in Lagen gesetzt werden, die nicht gerechtfertigt sind. Die Baumkronen könnten nicht optimal geschnitten werden, da zu nah an der Fassade. Oft als Alternative verwendete Säulenbäume sind gezüchtet und nicht einheimisch.

Ortsplaner Jörg Bönzli versichert, dass ihm das Ortsbild der Gemeinde Fräschels auch ein grosses Anliegen ist. Er will sich nicht äussern zu den erwähnten Baugesuchen, da er diese nicht kennt. J. Bönzli hat grundsätzlich zu den Reglementen einige Bemerkungen: Er erläutert, dass die Höhe und Abstände im Gemeindebaureglement nicht verändert wurden. Die Geschossflächenziffer (GFZ) wurde verändert, was der gesamten Gemeinde rund 20% mehr Nutzen ermöglicht innerhalb der Reglements konformen Abstände und Höhen.

Im Weiteren erklärt er die Herkunft vom neuen Ortsbildschutzperimeter. Dieser ist gegeben vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welcher dem Amt für Kulturgüter KGA als Basis dient. Dies stimmt mit den erwähnten Neubauten überein. Dann gibt es noch verschiedene Artikel im Gemeindebaureglement, z. B. der erwähnte Artikel 33 (Dachgestaltung). Das Baurecht ist nicht immer absolut genau. Die Prüfer der Baugesuche (Behörden) – in einer ersten Phase der Gemeinderat – müssen einen gewissen Ermessungsspielraum haben. Dies war bisher der Fall und hat sich bewährt. Zum Thema Verdichtung erwähnt J. Bönzli, dass zwar alle gerne profitieren, aber davon nicht direkt betroffen sein wollen. J. Bönzli hat die heute vorgebrachten Inputs gut gefunden, diese müssen in der Planungskommission diskutiert und im Anschluss darüber befunden werden.

Abschliessend bittet J. Bönzli die Bevölkerung dem Gemeinderat Vertrauen zu schenken – wie bereits erwähnt – wird im Baurecht ein gewisser Ermessungsspielraum benötigt.

Alois Schwarzenberger stellt fest, dass die Dachneigung bei den projektierten Neubauten ausgereizt wurde. Er möchte wissen, wie vielen Anwesenden es wichtig ist, dass der Artikel 33 „anpassen an die Umgebung“ angewendet wird und empfiehlt die Durchführung einer konsultativen Abstimmung an dieser Versammlung.

Der Vorsitzende entscheidet, dass an dieser Versammlung keine konsultative Abstimmung durchgeführt wird. Dieser Aspekt muss seriös vorbereitet werden und wird allenfalls an die Planungskommission delegiert.

Aus der Versammlung werden hierzu keine weiteren Fragen gestellt. Vor Beginn des zweiten Teils der Versammlung erfolgt eine kurze Pause.

Zweiter Teil – Anträge zu Händen der Gemeindeversammlung:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2017

Das Protokoll ist in der Gemeindeverwaltung aufgelegt und wurde auf der Homepage öffentlich publiziert. Aus der Versammlung werden keine Korrekturen oder Ergänzungen beantragt. Das Protokoll wird ohne Gegenstimme genehmigt. Der Vorsitzende dankt der Gemeindeschreiberin Christine Tschachtli für die Abfassung des Protokolls.

2. Finanzierung Ortsplanungsrevision

2.1 Information Kostenaufwand Ortsplanungsrevision per 31.12.2016

Der Finanzverantwortliche Gemeinderat Urs Schwab präsentiert erneut die Kostenzusammenstellung, wie sie an der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2017 gezeigt wurde:

Ortsplanungsrevision - Kosten 2007-2016	
Bewilligt an der GV vom 23.11.2006	
Planungskredit OP	Fr. 12'000.00
Jahr	
2007	Fr. 12'298.70
2008	Fr. 2'382.95
Total	Fr. 14'681.65
Überzogen Planungskredit OP	
	Fr. 2'681.65
Bewilligt an der Gemeindeversammlung 04.12.2008	
Honorarofferte Ortsplanungsrevision	Fr. 85'000.00
Nachtragskredit genehmigt Nov 2011	Fr. 16'886.70
Total Kredite OP	Fr. 101'886.70
Verbuchte Kosten OP per 31.12.2016	
Jahr	
2009	Fr. 34'313.05
2010	Fr. 48'672.20
2011	Fr. 18'901.45
2012	Fr. 0.00
2013	Fr. 8'876.15
2014	Fr. 41'932.40
2015	Fr. 9'232.35
2016	Fr. 0.00
Total	Fr. 161'927.60

Die Kostenüberschreitung per 31.12.2016 beträgt Fr. 60'040.90.

Die Investition «Planungskredit Ortsplanungsrevision» wurde im Jahre 2008 abgeschlossen.

Zur Ortsplanungsrevision wurden in den Jahren 2008 und 2011 Kredite im Gesamtbetrag von Fr. 101'886.70 beantragt und bewilligt. Per 31.12.2011 waren diese Kredite ausgeschöpft.

Ab 2013 musste die Planung zur öffentlichen Auflage überarbeitet werden. An der Sitzung vom 11. November 2014 hat die Finanzkommission dem Gemeinderat beantragt, über die Kosten der Ortsplanungsrevision (OPR) bei deren Beendigung gesamthaft abzustimmen. Es wurde auch verlangt, dass an den Gemeindeversammlungen über den Verlauf der OPR-Kosten orientiert werde. An der Sitzung vom 20. November 2014 hat der Gemeinderat diesem Antrag zugestimmt. Somit wurde an der Gemeindeversammlung vom 03. Dezember 2014 erstmals orientiert. Es wurde dazu die bereits bekannte Tabelle verwendet. Die Kostenüberschreitung betrug damals Fr. 9'048.95.

In der Folge wurde in den Jahren 2015/2016/2017 immer die aktualisierte Kostenzusammenstellung an den Gemeindeversammlungen präsentiert.

Es gab nie Wortmeldungen dazu, somit durfte der Gemeinderat davon ausgehen, dass dieses Vorgehen akzeptiert wird.

Das kantonale Amt für Gemeinden hat bestätigt, dass dieses Vorgehen in Ordnung ist. Die örtliche Finanzkommission ist der verlängerte Arm einer Gemeindeversammlung. Leider kann seitens der Finanzkommission heute Abend kein Mitglied vor Ort sein. Die Finanzkommission hat jedoch schriftlich bestätigt, dass sie nach wie vor an diesem Vorgehen festhält.

Somit beabsichtigt der Gemeinderat – nach Absprache mit der Finanzkommission – an diesem Vorgehen nichts zu ändern.

Da immer transparent orientiert wurde kann der Vorwand, der Gemeinderat wolle etwas beschönigen nicht gelten. Dieses Vorgehen soll dazu dienen, die Bevölkerung nicht alle Jahre mit Nachtragskrediten einzudecken.

Gemeinderat U. Schwab erkundigt sich ob hierzu Fragen bestehen:

Brigitte Huber-Batt nimmt Bezug auf die präsentierte Kostenzusammenstellung: Im 2016 ist nichts gegangen, d.h. nach ihrem Verständnis waren keine Auslagen bis zum Entscheid des Kantons zur OPR im April 2017. Die Kosten im Nachgang sind noch offen.

Der Vorsitzende erwähnt, dass U. Schwab soeben über das Vorgehen bis zum Stand per 31.12.16 informiert hat. Im Weiteren werden die Zusammenhänge hierzu vom Ortsplaner J. Bönzli erläutert mit einem Ausblick auf die Zukunft. Die OPR der Gemeinde muss durchgeführt werden.

Die Versammlung hat hierzu keine weiteren Bemerkungen oder Fragen.

Der Vorsitzende dankt Gemeinderat U. Schwab für seine Erläuterungen und übergibt das Wort für weitere Ausführungen an Ortsplaner Jörg Bönzli:

Jörg Bönzli informiert. Die Ortsplanungsrevision (OPR) ist eine Pflicht gemäss Baugesetz mit einem Rhythmus von 15 Jahren. Die letzte OPR wurde in Fräschels 1997 genehmigt. Im 2007 erfolgte eine Vorstudie für die aktuelle OPR. Im 2008 wurde mit dieser OPR begonnen. Bis 2011 erfolgten Vorbereitungsarbeiten für die Vorprüfung z. H. des kantonalen Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA).

In der Zwischenzeit (per 01.01.2010) trat ein neues kantonales Raumplanungs- und Baugesetz sowie ein neues Ausführungsreglement zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft.

Am 03. März 2013 erfolgte die Eidg. Abstimmung zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz), welches von den Stimmberechtigten angenommen wurde und am 01.05.14 in Kraft getreten ist.

Die Vorprüfung der OPR dauerte seitens des Kantons rund 2 Jahre. Die Auflage der vorliegenden OPR erfolgte vom 14.11. bis 15.12.2014. Hierzu sind nur drei Einsprachen eingegangen. Im März 2015 wurden die Unterlagen der OPR ans BRPA zur Prüfung weitergeleitet. Hiermit wurde das Genehmigungsverfahren eingeleitet, mit erschwerten Voraussetzungen aufgrund der vorgängig erwähnten gesetzlichen Veränderungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass sich seitens des BRPA seit Einleitung dieser OPR mehrere Personalwechsel ergaben, bisher haben fünf diverse Mitarbeiter die OPR Fräschels bearbeitet.

Am 13.04.17 hat das BRPA der Gemeinde einen Entwurf des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung zugestellt, nämlich ein positives Gutachten mit Bedingungen. Es handelt sich somit um keine Ablehnung der OPR. Im Mai 2017 fand hierzu eine Besprechung beim BRPA mit der neuen Kantonsplanerin statt.

Der Gemeinderat hat im Juli 2017 entschieden die OPR zu sistieren, damit nur die Änderungen erneut aufgelegt werden müssen.

J. Bönzli zählt einige Probleme in Bezug auf die OPR Fräschels auf, welche überarbeitet werden:

Die verwendete Bauzonenbemessung ist nicht mehr gültig, seit Einreichung der OPR sind diverse rechtliche Anpassungen erfolgt und werden laufend noch folgen: Gewässergesetz, Landschaftsschutzgesetz, Waldgesetz, neue Erfassung der belasteten Standorte, Gefahrenzonen, des Raumbedarfs Fließgewässer sowie Überarbeitung der Arbeitshilfe, etc.

J. Bönzli erläutert, dass die aktuelle Ausgangslage der OPR Fräschels anders sei als seine Offerte von damals. Neben den erwähnten Änderungen der rechtlichen Grundlagen wurden zudem im Kanton Freiburg ab 01.01.2010 neue Amtsstellen geschaffen. 10 Jahre für die Bearbeitung einer OPR ist zu lange, davon wurde insgesamt rund 4 Jahre auf die Berichte des Kantons gewartet. Das Baureglement der Gemeinde wurde gemäss Analyse des Kantons zum Vorprüfungsverfahren angepasst.

Die Schwierigkeit ist, nicht zu wissen, wie sich die Situation noch verändern wird. Der Gemeinderat Fräschels war sehr seriös und hat rechtzeitig mit der OPR begonnen. Gemeinden, welche diese Pflicht herausgezögert haben, profitieren nun von den Erfahrungswerten der Rahmenbedingungen des Kantons.

J. Bönzli orientiert, dass 60 – 70% der aufgeführten Kosten von ihm in der Funktion als Ortsplaner generiert wurden aufgrund der Forderungen des Kantons. Man versuche jeweils mit dem Kanton zu verhandeln, jedoch habe er, bzw. die Gemeinde hierzu relativ wenig Einfluss. Die Gemeinde Fräschels ist kein Einzelfall.

Hierzu erfolgt die Diskussion:

Brigitte Huber-Batt stellt fest, dass J. Bönzli die Situation gut erklärt hat.

Katharina Nyffenegger will wissen, wie es mit der Beteiligung von Seiten des Kantons aussieht, wenn dieser solche Kosten mit verursacht. Gemeinderat U. Schwab beurteilt die Beteiligung seitens Kantons hierzu als Chancenlos.

Eugen Zürcher erkundigt sich, ob absehbar sei, wann die gesetzlichen Änderungen aufhören.

J. Bönzli erwähnt, dass ein Ende zurzeit nicht absehbar ist und orientiert über einige aktuelle Geschäfte: Der Kanton hat die Pflicht – aufgrund der Abstimmung auf Bundesebene – die kantonale Richtplanung zu überarbeiten. Das Baugesetz vom 01.01.10 ist auf der Basis vom Raumplanungs- und Baugesetz in Revision. Hierbei wird die Mehrwertabschöpfung eine Rolle spielen (s. Eidg. Abstimmung vom März 2013). Zur Verdichtung wird es noch massivere Artikel geben. Kürzlich war eine Vernehmlassung betreffend eine Erweiterung des Eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG).

Die Gemeinde kann nicht einfach entscheiden die laufende OPR zu stoppen und dann später mit dieser weiterzufahren. Die Gemeinde hat die Pflicht ihre Ortsplanung an die gesetzlichen Gegebenheiten anzupassen, abzuwarten bringt Fräschels nichts. Ein voraussichtliches Ziel wäre eine erneute Auflage im Frühling 2018.

Grundsätzlich wurde eine rechtliche Vorwirkung für Baugesuche erlassen, da jedoch in Fräschels zurzeit eine Bauzonenüberdimensionierung besteht, wurde diese inzwischen sistiert. Das BRPA wird bis auf Weiteres zu Baugesuchen auf unbebauten Parzellen pauschal negative Gutachten erstellen, die Kompetenz für die Erteilung der Baubewilligungen hat schlussendlich das Oberamt des Seebezirks.

Jörg Brauen will wissen, ob man verpflichtet sei, die Vorgaben umgehend umzusetzen, oder ob es nicht besser wäre abzuwarten. J. Bönzli erwähnt, dass im Moment in Bezug auf die Raumplanung auf verschiedenen Ebenen relativ viel läuft. J. Brauen erkundigt sich, ob nicht die Gefahr besteht, dass mit einem neuen Gesetz wieder die gesamte OPR überarbeitet werden muss.

J. Bönzli orientiert, dass eine Teilrevision durchgeführt werden kann.

Der Vorsitzende ergänzt, dass dem Gemeinderat seitens BRPA versichert wurde, dass dies nicht der Fall ist, auch wenn der neue Richtplan in Kraft ist, wenn die Auflage nächstes Jahr erfolgt.

Thomas Sommer erkundigt sich, was für konkrete Punkte beanstandet sind, bzw. welche Kosten noch auf die Gemeinde zukommen werden. J. Bönzli kann sich zurzeit über die Kosten nicht äussern, ergänzend zu seinen Arbeiten müssen noch weitere Fachpersonen beigezogen werden (Landschaftsplaner, Verkehrsplaner, Energieplaner, etc.). Die noch zu erwartenden Kosten werden als Nächstes beziffert, diese zu budgetieren, ist enorm schwierig.

Gegenwert OPR Fräschels

J. Bönzli hat sich Gedanken gemacht, was der Gemeinde diese OPR an Substanz, bzw. konkret an Gegenwert bringt und informiert die Versammlung über seine Erkenntnisse:

Es wird kein m² neu eingezont. Die rechtlichen Grundlagen werden angepasst. Es erfolgt eine Verdichtung nach innen. Es kann mehr Wohnraum geschaffen werden. Somit können die Liegenschaften Mehrwerte erreichen.

Der Perimeter Diversifizierte Landwirtschaft (PDL) generiert zum bereits bestehenden Betrieb (Bioleguma) neu eine Fläche von 78'000 m², was ein wirtschaftlicher Wert für die Gemüsebauern im Dorf ist.

Der Vorsitzende dankt J. Bönzli für seine ausführlichen Informationen.

Die Versammlung hat hierzu keine weiteren Bemerkungen oder Fragen.

2.2 Nachtragskredit Ortsplanungsrevision

Eintretensfrage: Gemäss Ausführungsreglement zum Gesetz über die Gemeinden, Artikel 14, müssen allfällige Anträge auf Nichteintreten oder Rückweisung dieses Geschäfts jetzt bekundet werden.

Antrag Thomas Sommer

T. Sommer beantragt das traktandierte Geschäft «Nachtragskredit Ortsplanungsrevision» auf die nächste Gemeindeversammlung vom 11.12.17 zu verschieben.

Somit folgt die Abstimmung zu diesem Antrag:

Die Versammlung genehmigt den Antrag von Thomas Sommer zur Verschiebung des Traktandums «Nachtragskredit Ortsplanungsrevision» auf die nächste Gemeindeversammlung vom 11.12.17 mit grossem Mehr (5 Gegenstimmen).

3. Volksvertretung Planungskommission

Eintretensfrage: Gemäss Ausführungsreglement zum Gesetz über die Gemeinden, Artikel 14, müssen allfällige Anträge auf Nichteintreten oder Rückweisung dieses Geschäfts jetzt bekundet werden.

Es wird festgestellt, dass es den Initianten nicht klar war, dass an der heutigen Versammlung die Möglichkeit zur Erweiterung der Planungskommission besteht. Demzufolge sind sie nicht für dieses Geschäft vorbereitet.

Antrag des Gemeinderates

Somit beantragt der Gemeinderat im Einverständnis der Versammlung das traktandierte Geschäft «Volksvertretung Planungskommission» auf die Gemeindeversammlung vom 11.12.17 zu verschieben.

Es folgt die Abstimmung zu diesem Antrag:

Die Versammlung genehmigt den Antrag des Gemeinderates zur Verschiebung des Traktandums «Volksvertretung Planungskommission» auf die nächste Gemeindeversammlung vom 11.12.17 mit grossem Mehr (ohne Gegenstimme).

4. Informationen

Es folgen verschiedene Informationen des Gemeinderates:

Neuregelung Grüngutentsorgung per 01.01.2018

Urs Schwab

Ab 2018 darf das Grüngut nur noch mit Grüngut-Containern bereitgestellt werden. Grüngut in Kisten, Körben usw. wird nicht mehr mitgenommen. Die Neuregelung gilt ab der ersten Abfuhr 2018 – voraussichtlich am 26. Februar 2018.

Erich Jungo ist der Meinung, dass aufgrund dessen das Grüngut dann einmal pro Woche abgeführt werden muss.

U. Schwab erwähnt, dass die Angelegenheit noch weiterbearbeitet wird. Eine wöchentliche Entsorgung des Grünguts ist – mit Fräschels vergleichbaren Gemeinden – jedoch nicht üblich. Die Neuregelung kommt aufgrund von Beanstandungen seitens der Entsorgungsfirma zustande, da die bereitgestellten Säcke zum Teil zu schwer sind. Gemäss Abklärungen von U. Schwab führen die umliegenden Gemeinden nach und nach das System mit ausschliesslich Grüngut-Containern ein. Nähere Mitteilungen zu dieser Angelegenheit folgen zu gegebener Zeit.

Eidg. / Kant. Volksabstimmungen 2017

Christine Tschachtli

Gemäss Mitteilung des Oberamts wird das vorgängig vom Bund festgelegte Datum für Eidg. Abstimmungen am 26.11.17 nicht genutzt. Somit finden im 2017 keine Eidgenössischen oder Kantonalen Volksabstimmungen mehr statt. Blanko-Abstimmungstermine sind einsehbar bis zum Jahr 2036 bei der Schweizerischen Bundeskanzlei unter www.bk.admin.ch. Die nächste Eidg. Volksabstimmung findet am 04.03.18 statt.

5. Verschiedenes

Der Vorsitzende eröffnet die **Diskussion**:

Brigitte Huber-Batt will betreffend Dachneigungen – welche in der Planungskommission besprochen werden, wie damit zukünftig umgegangen wird – wissen, wann orientiert wird. z. B. an der nächsten Versammlung. Der Vorsitzende erwähnt, dass der Gemeinderat zunächst diese Gemeindeversammlung analysiert und im Anschluss informieren wird.

Klemens Huber-Batt will wissen, was für Auswirkungen der Entscheid des Gemeinderates auf die diskutierten Baugesuche hat.

Der Vorsitzende erwähnt, dass die laufenden Baugesuche wahrscheinlich unabhängig vom Entscheid des Gemeinderates weiter behandelt werden, es ist schwierig diese Frage zu beantworten.

Er glaubt nicht, dass es soweit kommt, dass die Gemeinde den Projektverfasser entschädigen muss, wenn dieser sein Projekt nicht wie gewünscht durchführen könnte.

Theres Brauen nimmt Bezug auf den Aussichtsplatz beim ehemaligen Reservoir im Berg. Es ist ein schöner Platz, jedoch sind nach ihrem Ermessen die zwei Bäume nicht passend, bzw. ein Baum nimmt die bisherige Aussicht. Es wäre besser, wenn die Bäume anders gesetzt würden.

Gemeinderat Urs Schwab nimmt dies zur Kenntnis und wird diese Angelegenheit nochmals prüfen.

Peter Zürcher will wissen, weshalb die Anwohner über den Abbruch des Reservoirs nicht orientiert wurden. Der Bagger war während diesen Arbeiten auf seinem Grundstück.

Gemeinderat Urs Schwab orientiert, dass dieses Projekt an der Gemeindeversammlung vom 01.12.16 genehmigt wurde. U. Schwab wollte P. Zürcher vor Baubeginn kontaktieren, befand sich jedoch zu diesem Zeitpunkt im Spital und die Information ging ihm «unters Eis», wofür er sich entschuldigt.

Peter Zürcher hat noch eine Beanstandung zum Thema Grüngutabfuhr: er hat festgestellt, dass seitens der Gemeinde Rasenabfall auf sein Grundstück geleert wurde.

Gemeinderat U. Schwab wird dies mit dem Betreffenden besprechen.

Thomas Sommer stellt einen Antrag für die Erweiterung der Baukommission. Der Vorsitzende erläutert, dass diesem Antrag nicht Folge geleistet werden kann, da die Baukommission nicht in der Kompetenz der Gemeindeversammlung liegt. Der Gemeinderat bestimmt die Baukommission. Es kann z. B. ein Bauverwalter eingestellt, eine Kommission, etc. eingesetzt werden. Der Vorsitzende betont, dass nicht der Gemeinderat die Baukommission aufgelöst hat. Bei der ehemaligen Baukommission gab es zwei Rücktritte. Danach wurde die Situation diskutiert und es wurde entschieden, die Baugesuche künftig einem Fachmann zur Prüfung zu übergeben (Outsourcing). Schlussendlich muss nach wie vor der Gemeinderat zu einem Baugesuch ein Gutachten abgeben.

P. Hauser orientiert, dass die Baukommission nicht mehr existiert und informiert über die aktuelle Organisation, welche auch von der damaligen Baukommission gutgeheissen wurde:

Gemeinderat Samuel Maeder ist Ressortverantwortlicher im Bereich Bauwesen, Gemeindeschreiberin Christine Tschachtli ist die Drehscheibe für alle administrativen Arbeiten und Stefan Meyer wurde als Fachmann für die technische Prüfung der Baugesuche eingesetzt, welcher dem Gemeinderat jeweils eine Empfehlung abgibt. Bei Baugesuchen, wo S. Meyer selbst

Projektverfasser ist, werden diese durch einen weiteren Fachmann (Jörg Bönzli) geprüft.

Die Baukommission ist noch auf der Gemeindehomepage aufgeführt, was für Verwirrung gesorgt hat. Diese wird umgehend auf der Homepage entfernt.

Aus der Versammlung werden keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt. Der Vorsitzende schliesst die Versammlung und dankt für das Interesse der anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Einen besonderen Dank richtet er an Ortsplaner J. Bönzli, seine Ratskollegin und -kollegen, sowie an die Gemeindeschreiberin. Im Weiteren dankt er den Pressevertretern für ihr Interesse.

Als Dankeschön und zum Kennenlernen der Bevölkerung hat der Gemeinderat im Anschluss ein Apéro organisiert.

Ende: 22.00 Uhr

Der Vorsitzende:

Die Gemeindeschreiberin:

P. Hauser

C. Tschachtli