



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Unser Zeichen: SW/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, den 17. Juli 2024

Fräschels, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);

auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);

auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR
SGF 710.11);

auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im
Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);

auf die am 3. September 1997 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Fräschels für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (neu: Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt/RIMU) am 3. September 1997 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen der OP: Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden in den Amtsblättern Nr. 46 vom 14. November 2014 und Nr. 2 vom 11. Januar 2019 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Einsprachen: Während der öffentlichen Auflagen sind 11 Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Annahmen durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 11. März 2015 und 17. Juni 2019 angenommen.

Beschwerden: Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden drei Beschwerden bei der RIMU eingereicht. Über diese Beschwerden entscheidet die RIMU separat gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 12. Oktober 2020 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2020 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2023 wurde zudem neu betroffenen Grundeigentümern die Möglichkeit eingeräumt, Stellung zu beziehen im Hinblick auf Präzisierungen, die vom Amt für Kulturgüter (KGA) nach dem Abschluss des rechtlichen Gehörs vorgenommen wurden.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Fräschels hat in ihrem Schreiben vom 15. Dezember 2020 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Mobilität (MobA) hat sich am 8. Januar 2021 und das Amt für Kulturgüter (KGA) am 7. April 2022, am 11. Mai 2022, am 21. Juni 2022, am 30. August 2022, am 2. Dezember 2022 sowie am 4. Mai 2023 dazu geäußert.

Die Gemeinde hat zudem ebenfalls eine Stellungnahme bezüglich der Präzisierungen des KGA im Nachgang des rechtlichen Gehörs verfasst, mit Schreiben vom 14. Juli 2023. Das BRPA hat daraufhin das KGA zu einer genauen Begründung dieser Präzisierungen aufgefordert. Diese Begründung wurde dann vom KGA am 7. Dezember 2023 zuhanden der RIMU eingereicht.

III. Koordination

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass das fragliche Dossier keine Konformität mit dem regionalen Richtplan (RegRP) des Seebezirkes aufweist. Zudem ist betreffend die Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden gemäss Art. 35 Abs. 1 RPBG nicht klar, inwieweit die Nachbargemeinden in den Prozess eingebunden wurden. Das BRPA hielt schliesslich fest, dass der erläuternde Bericht insgesamt an den neuen kantonalen Richtplan (KantRP)



anzupassen sein wird. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass im Gutachten des Gemeindeverbands des Seebezirks vom 14. November 2019 mitgeteilt wird, dass der Verband das Dossier hinsichtlich der Übereinstimmung geprüft hat und hält keine Bemerkungen fest. Dies belegt die Konformität. Betreffend die Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass die planerischen Grundlagen der Gemeinde Kerzers von der Planungskommission beschafft und hinsichtlich der Koordination berücksichtigt wurden. Zudem hat die Gemeinde Fräschels ihre Pflicht wahrgenommen und alle angrenzenden Gemeinden zu insgesamt 5 Informations- und Mitwirkungsanlässe eingeladen. Schliesslich führt die Gemeinde aus, dass der erläuternde Bericht entsprechend dem neuen KantRP angepasst wird, sobald die Anforderungen zum erläuternden Bericht in der Arbeitshilfe zur OP definiert sind. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, obwohl dieser Teil nicht Bestandteil des rechtlichen Gehörs ist. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA, dass im Rahmen der nächsten OP-Revision die Konformität mit dem RegRP des Seebezirkes wie auch die Einbindung der Nachbargemeinden in den Prozess im Dossier klar zu erwähnen sind. Die Anpassung des erläuternden Berichts an den neuen KantRP ist ebenfalls erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen, da die übergeordnete Planung ohnehin verbindlich ist und der erläuternde Bericht beim jetzigen Stand der Sachlage insgesamt schlüssig ist.

IV. Beurteilung durch die RIMU

Die Gemeinde hat das vorliegende Dossier gemäss den Kriterien des alten KantRP erstellt. Der KantRP wurde am 1. Mai 2019 und am 19. August 2020 vom Bund genehmigt. Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPBG vom 2. Dezember 2008 ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Deshalb wird das fragliche Dossier nach den Kriterien des neu geltenden KantRP analysiert.

Bezüglich der Qualität und der Ausführlichkeit der eingereichten Unterlagen folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA, dass die Pläne, das Reglement sowie die weiteren Bestandteile der OP übersichtlich und gut lesbar sind. Zudem wird begrüsst, dass die Gemeinde einen Plan mit einem Überblick über die vorgenommenen Nutzungsänderungen in das Dossier eingefügt hat.

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die zwei GemRP bei einer nächsten OP-Revision zu einem Plan vereint werden sollen, damit eine unnötige Multiplikation der Pläne vermieden werden kann und gleichzeitig die Lesbarkeit aller Planinhalte der GemRP ermöglicht wird. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme diesbezüglich fest, dass die separate Fassung aus graphischen Gründen gemacht wurde und eine bessere Übersicht ermöglicht. Diese Bearbeitung erfolgte mit dem Einverständnis des BRPA. Die Zusammenführung zu einem Plan ist jedoch grundsätzlich möglich. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, obwohl dieser Punkt grundsätzlich nicht Teil des rechtlichen Gehörs ist. Die RIMU wägt ab, dass die Gemeinde im Rahmen der nächsten OP-Revision prüfen soll, ob es nicht sinnvoller ist, die zwei GemRP zusammen zu führen. Falls sie weiterhin getrennt geführt werden, ist dies im erläuternden Bericht zu begründen.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass die im GemRP vorgesehenen Richtplangebiete im erläuternden Bericht nicht näher erläutert worden sind, denn im Kapitel zur Richtplanung im erläuternden Bericht wird diesbezüglich nichts erwähnt. Da es sich bei den zwei vorgesehenen Richtplangebieten um ehemalige rechtsgültige Bauzonen handelt, welche im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision ausgezont werden, wird lediglich im Kapitel, in welchem die

Nutzungsänderungen (Auszonungen) erläutert werden, in Klammern darauf hingewiesen, dass das Gebiet als Richtplangebiet im GemRP ausgeschieden wird. Es wird jedoch nur sehr allgemein erklärt, weshalb die Gemeinde die fraglichen Flächen als Richtplangebiet ausgeschieden hat. Die Parzellennummern werden jedoch nicht erwähnt, was die Analyse teilweise erschwert hat. Überdies wird im erläuternden Bericht auf S. 14 darauf hingewiesen, dass die Um- und Auszonungen dem Teilrichtplan "Bodennutzung und Landschaft" entnommen werden können. In der Tat werden im GemRP die Auszonungen dargestellt. Diesbezüglich wies das BRPA in seinem Gesamtgutachten die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die ausgezonten Flächen nicht explizit Bestandteil des GemRP sind. Die Umzonungen sind hingegen im GemRP korrekterweise nicht ersichtlich. Bei einer nächsten OP-Revision soll die Gemeinde diesbezüglich den erläuternden Bericht und den GemRP anpassen. Überdies sollen die Richtplangebiete bei der nächsten Änderung der OP übersichtlicher dargestellt werden (insbesondere Angabe der Parzellennummern sowie detaillierte Begründung). Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass bis anhin auf Stufe Richtplan der Detaillierungsgrad der Unterlagen nicht in Frage gestellt wurde. Der erläuternde Bericht kann ergänzt werden. Die RIMU nimmt auch hier die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, obwohl auch dieser Punkt grundsätzlich nicht Teil des rechtlichen Gehörs ist. Die RIMU wägt ab, dass die Gemeinde, die vom BRPA vorerwähnten Korrekturen des GemRP und des erläuternden Berichts erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen hat.

Bezüglich der Qualität und der Ausführlichkeit der eingereichten Unterlagen hielt das BRPA im Gesamtgutachten fest, dass die Nutzungsänderungen sehr allgemein formuliert sind und auch nicht übersichtlich dargestellt werden. Im Bericht wird lediglich von Ein-, Um- und Auszonungen gesprochen, es wird jedoch nicht näher definiert, um welche Parzellen es sich dabei handelt und teilweise auch nicht, um welche Nutzungsänderung. Insbesondere da teilweise mehrere Änderungen unter einem Punkt zusammengefasst dargestellt werden, wird die Beurteilung ohne genaue Parzellenangaben und ohne exakte Beschreibung der Nutzungsänderung erschwert. Dies erschwert die Beurteilung des Dossiers insbesondere auch für die konsultierten Ämter und Organe. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, dass dies bei der nächsten Änderung der OP übersichtlicher darzustellen ist (insbesondere Angabe der Parzellennummern und Nutzungsänderung sowie detaillierte Begründung). Überdies folgt die RIMU der Abwägung des BRPA, dass im Rahmen der nächsten OP-Änderung sicherzustellen ist, dass für alle Pläne der gleiche Gebäudekaster verwendet wird und die Gewächshäuser so dargestellt werden, dass klar ersichtlich ist, dass es sich um Gebäude handelt.

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Fräschels verfügt gemäss der Übersichtskarte des KantRP über Siedlungsgebiet. Alle Richtplangebiete im GemRP und alle allfälligen neuen Einzonungen in die Bauzone im Zonennutzungsplan (ZNP) müssen innerhalb dieses Siedlungsgebietes liegen.

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und begrüsst, dass die Gemeinde die Fläche und Anzahl an Richtplangebieten im Gegensatz zum Dossier zur Vorprüfung reduziert hat.

Die präzise und eingehende Interessenabwägung im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten. Es wird jedoch bereits jetzt darauf hingewiesen, dass:

- > Die Bemerkung des KGA, dass künftige Bauzonen in Gebieten geplant werden sollen, die gemäss dem KantRP keiner Schutzkategorie unterworfen sind, um den Charakter der geschützten



Ortsbilder zu bewahren, zu berücksichtigen sein wird. Sollte es dennoch notwendig sein, sollen die entsprechenden Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen werden.

Richtplangebiet auf Art. 55 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Fräschels (teilweise)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet auf Art. 55 GB (teilweise) vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war bis anhin eine rechtsgültige Bauzone. Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor, einen Teil von Art. 55 GB auszuzonen (vgl. Kap. 1.3. nachstehend zu Auszonungen).

Gemäss dem Gutachten des KGA bildet Art. 55 GB, auf welchem sich das fragliche Richtplangebiet befindet, den Ortsausgang nach Norden. Die Parzelle befindet sich in der Umgebungszone II, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel a eingestuft wird. Gemäss KantRP handelt es sich dabei um einen Umgebungsperimeter der Kategorie 2, in dem Neubauten an den Charakter des Ortsbildes angepasst werden müssen. Die zukünftige Einzonung dieser Parzelle sollte grundsätzlich vermieden werden. Sollte inskünftig dennoch eine Einzonung vorgenommen werden, sollen entsprechende Harmonisierungsmaßnahmen getroffen werden.

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und macht sich dieses zu eigen: In der Tat liegt das fragliche Richtplangebiet innerhalb des Siedlungsgebietes. Gemäss den Vorgaben des KantRP sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Zudem liegt das fragliche Richtplangebiet weniger als 300 m von einem Siedlungskern entfernt, da es innerhalb eines solchen Siedlungskerns liegt und ist genügend durch den öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen (grösstenteils Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und kleiner Teil Niveau D). Ferner grenzt das Richtplangebiet von zwei Seiten an eine rechtsgültige Bauzone und ist entsprechend den Angaben der Gemeinde bereits erschlossen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung des Richtplangebietes auf Teilen von Art. 55 GB vor. Die eingehende Interessensabwägung bezüglich dem Kulturgüterschutz bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

Richtplangebiet auf Art. 219 GB (teilweise)

Die Gemeinde sieht ein Richtplangebiet auf Art. 219 GB (teilweise) vor. Dieses Richtplangebiet war bis anhin ebenfalls eine rechtsgültige Bauzone. Die Gemeinde sieht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vor, Art. 219 GB (teilweise) auszuzonen (vgl. Kap. 1.3. nachstehend zu Auszonungen). Dieses Richtplangebiet wurde nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv beurteilt. Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Gestützt darauf sieht die RIMU die Genehmigung des Richtplangebietes auf Art. 219 GB (teilweise) vor.

Siedlungsgrenze

Laut dem Gutachten des KGA sollte die Siedlungsgrenze am südwestlichen Ortsrand weitergeführt werden und entlang der bereits überbauten Parzellen (Art. 909, 175, 720, 910, 178, 179, 187 und 707 GB) verlaufen, damit die wichtige Ansicht auf das Ortsbild von der Ebene aus, die richtigerweise auch auf dem GemRP eingezeichnet ist und damit der im ISOS mit Erhaltungswert a

eingestufte Hangabschnitt und Ortsbildvordergrund (U-Zo II) geschützt werden. Die RIMU folgt betreffend die Forderung des KGA der fachlichen Begutachtung des BRPA und erwägt, dass am südwestlichen Ortsrand keine Siedlungsgrenze zu definieren ist. Dies aus dem Grund, da entsprechend dem KantRP grundsätzlich nur Erweiterungen der Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte vorgenommen werden können und somit die Siedlungsgrenze bereits dadurch festgelegt wird.

Die RIMU sieht die Genehmigung der von der Gemeinde festgelegten Siedlungsgrenze vor, da sie dem Perimeter des Siedlungsgebietes des KantRP entspricht.

1.2. Verdichtung

Der KantRP erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer/GFZ) in Bereichen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist. Ziel ist es, eine Konzentration der Bevölkerung in Sektoren zu garantieren, welche über einen qualitativen Anschluss an den öV verfügen. Die Arbeitszone (AZ) I befindet sich vollständig in Sektoren mit mindestens dem Niveau C der Erschliessungsgüteklasse und erfüllt damit die durch den KantRP festgelegten Grundsätze, weshalb die Anpassung der Nutzungsziffer für die vorerwähnte Zone von der RIMU genehmigt wird. Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen Kernzone (KZ) / Wohnzone (WZ) und Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) führt zu einer Verdichtung. Diese Zonen befinden sich in Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, aber auch in Sektoren, die mit einem Niveau D oder E erschlossen sind. Sie entspricht daher den durch den KantRP festgelegten Grundsätzen nur in den Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind. Deshalb hat das BRPA im Gesamtgutachten die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der KZ / WZ und ZAI, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen, negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs ein Dokument zu bestehenden und leistungsstarken Langsamverkehrsverbindungen in Richtung einer Haltestelle, mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, eingereicht. Die Gemeinde hält in diesem Dokument fest, dass von den zu verdichtenden Quartieren "Hauptstrasse Süd", "Hauptstrasse Nord", "Gruebeweg", "Berg", "Schmiedstrasse", "Alpenweg/Juraweg/Bärgliweg" und "Hintere Strasse" sachgerechte und direkte Fuss- und Veloverbindungen zum Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C vorhanden sind. Die Gemeinde erwähnt weiter, dass die Abschnitte Süd und Nord der Hauptstrasse jeweils einseitig über ein Trottoir verfügen. Somit verfügt die Ortsdurchfahrt über ein Trottoir. Auf dem Abschnitt Süd besteht beim Trottoirwechsel ein Fussgängerstreifen mit Mittelinsel. Die Verdichtungen östlich der "Hauptstrasse Süd" werden über die "Schmiedstrasse" erschlossen. Für diejenigen östlich der "Hauptstrasse Süd" stellt die "Hintere Strasse" eine Alternative zum Trottoir der "Hauptstrasse Süd" dar (insbesondere für den Veloverkehr). Bei den übrigen Strassen handelt es sich durchwegs um reine Erschliessungstrassen ohne Durchleitungsfunktion mit sehr geringem Verkehr. Sie sind durch Fusswege verbunden. Fuss- und Veloverkehr sind auf der Strasse sicher unterwegs. Zudem plant die Gemeinde die Umsetzung von Tempo 30-Zonen für alle Erschliessungstrassen. Die Querung der Hauptstrasse erfolgt über zwei Fussgängerstreifen im Dorfzentrum. Es wird angestrebt, im Rahmen einer Umgestaltung der Ortsdurchfahrt, die Fussgängerstreifen mit Mittelinsel auszustatten (wie bereits der Fussgängerstreifen Richtung südlichem Ortsausgang). Alle diese Strassen führen auf direktem Weg ins Dorfzentrum und von dort Richtung Bahnhof. Ferner hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass die

vorgesehenen Verdichtungsmöglichkeiten planerisch als angemessen und notwendig betrachtet werden können, da sie von keiner Amtsstelle weder in der Vorprüfung noch nach der 1. öffentlichen Auflage in Frage gestellt worden sind. Weiter stellt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass die Reduktion der geplanten GFZ planerisch weder sinnvoll noch zeitgemäss ist, da die Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen praktizieren sollen. Insbesondere in der Wohnzone (ehemalige Ausnützungsziffer (AZ) = 0.40 resp. Quartier Bärkli AZ = 0.25) entstehen aus demografischen Gründen zukünftig interessante Möglichkeiten zur Nachverdichtung, eine Reduktion würde Verdichtungsmöglichkeiten nach innen komplett verhindern, da die meisten Parzellen in der WZ aufgrund der tiefen AZ ausgereizt sind. In der KZ bestehen in ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Parzellen erhebliche Nutzungsreserven, welche künftig genutzt werden sollten. Schliesslich wird von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Werte der Umrechnungstabelle AZ zu GFZ gemäss Anhang des RPBG nach den Erfahrungen des Ortsplaners meistens ca. 20 % zu tief liegen.

Das MobA hat der RIMU bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen, in der es die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen analysiert. Gemäss dem MobA analysiert der Bericht zur Erschliessungsgüteklasse und dem Langsamverkehr, die Langsamverkehrsverbindungen, welche zu Gebieten führen, die eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C aufzeigen. Der Bericht sollte aber die Langsamverkehrsverbindungen analysieren, welche zu einer Haltestelle der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C führen. Im vorliegenden Fall sollte die Studie die Langsamverkehrsverbindungen sowie deren Ausbau und Qualität zum Bahnhof Fräschels analysieren. Das MobA hält in seiner Stellungnahme fest, dass betreffend die Langsamverkehrsverbindungen in Richtung Bahnhof allgemein gesagt werden kann, dass die vorliegende Infrastruktur unzufriedenstellend ist. Eine Erschliessungsstrasse ohne Trottoir ist keine sichere und insbesondere qualitative Langsamverkehrsverbindung, wie dies hingegen im Bericht dargelegt wird. Dies wäre ebenfalls der Fall, wenn die vorgesehenen Tempo 30 Zonen eingeführt werden. Zudem kann es mit einer GFZ von 0.80 in der WZ und noch deutlicher mit einer GFZ von 1.60 in der KZ zu einem insignifikanten Bevölkerungswachstum kommen. Dieses bringt ebenfalls eine Verkehrszunahme mit sich, in diesem Falle ist eine qualitative und sichere Langsamverkehrsverbindung unbedingt notwendig, sprich mindestens ein Trottoir für die WZ. Die Überquerung der Hauptstrasse für den Langsamverkehr kann, im aktuellen Zustand, nicht als qualitativ erachtet werden. Die Zufahrtsstrasse zum Bahnhof, ab der Kantonsstrasse, verfügt ebenfalls über keine Infrastruktur für den Langsamverkehr. Obwohl dieser Streckenabschnitt in der Erschliessungsgüteklasse C liegt, muss er ebenfalls qualitativ und sicher sein, da er Teil der Strecke zu den Ortsteilen ist, welche nicht in der Erschliessungsgüteklasse C liegen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat führen die von der Gemeinde im Dokument "Erschliessungsgüte öV und Langsamverkehr" vorgesehenen Langsamverkehrsverbindungen einzig in einen Sektor, welcher über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt, jedoch nicht zu einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C. Die Langsamverkehrsverbindungen sollten, wie dies das MobA in seiner Stellungnahme erwähnt, zum Bahnhof Fräschels führen. Die Verbindungsstrasse von der Kantonsstrasse zum Bahnhof verfügt jedoch über keine bestehende und attraktive Langsamverkehrsverbindung. Dies insbesondere aus dem Grund, da kein Trottoir vorhanden ist. Auch die anderen von der Gemeinde erwähnten Erschliessungsstrassen verfügen nicht über eine qualitative und sichere Langsamverkehrsverbindung. Dies wäre insbesondere bei einer markanten Bevölkerungszunahme von grosser Wichtigkeit, da dadurch auch der Verkehr zunimmt. Weiter können keine Massnahmen

für den Veloverkehr erkannt werden, wie beispielsweise einen Velostreifen entlang der Kantonsstrasse. Auch dies wäre für eine bestehende und attraktive Langsamverkehrsverbindung notwendig. Überdies stellt die RIMU fest, dass im Dokument über diese Langsamverkehrsverbindungen nichts über die Dichte an Geschäftsbetrieben und öffentlichen Diensten im Bereich der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C erwähnt wird. Auf diese Ausführungen gestützt sind die von der Gemeinde eingereichten Langsamverkehrsverbindungen nicht genügend und entsprechen nicht den Kriterien des KantRP, weshalb keine Verdichtung vorgenommen werden kann. Betreffend die Aussage der Gemeinde, dass im Rahmen der Vorprüfung und der ersten öffentlichen Auflage betreffend die Verdichtung nichts bemängelt wurde möchte die RIMU darauf hinweisen, dass zu diesem Zeitpunkt noch der alte KantRP in Kraft war. Somit zählten noch nicht die neuen Kriterien zur Verdichtung. Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPBG vom 2. Dezember 2008 ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Deshalb wurde die Anpassung der Nutzungsziffern entsprechend den Kriterien des neu geltenden KantRP beurteilt. Schliesslich stellt die RIMU bei ihrer Analyse fest, dass sich die Erschliessungsgütekategorien seit der Schlussprüfung jedoch verändert haben. Die Gemeinde Fräschels verfügt heute über eine grössere Fläche, welche mit dem Niveau C erschlossen ist, als dies noch im Rahmen der Schlussprüfung der Fall war.

Nach vorerwähnter vertiefter Abwägung beurteilt die RIMU die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ / WZ und ZAI, welche zu einer Verdichtung führen und hinsichtlich des öV nicht mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, folgendermassen:

Die RIMU sieht keine Genehmigung der angepassten Nutzungsziffern für die Art. 218, 227, 743 und 744 GB vor, welche in der KZ liegen und nicht über die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Deshalb ist für die fraglichen Parzellen eine GFZ von 1.10 festzulegen (siehe Anhang 1).

Betreffend die Parzellen der WZ im Bereich "Bühne", "Juraweg", "Alpenweg", "Schmiedstrasse", "Hauptstrasse" und "Chlyfeld", welche ausserhalb des Niveaus C liegen, sieht die RIMU keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern vor, da sich diese Sektoren ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C befinden und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Für die vorerwähnten Sektoren ist die GFZ auf 0.60 festzulegen (siehe Anhang 1).

Überdies sieht die RIMU keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern für die Art. 179 und 217 GB und Art. 219 GB (teilweise) vor, welche in der ZAI liegen und nicht über die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügen. Für die vorerwähnten Parzelle der ZAI ist die GFZ entsprechend dem alten Reglement auf 1.15 festzulegen (siehe Anhang 1).

Bedingung: Für die Art. 218, 227, 743 und 744 GB, welche sich in der KZ und ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C befinden, ist eine GFZ von 1.10 festzulegen. Für die Parzellen der WZ, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, ist die



GFZ auf 0.60 festzulegen. Schliesslich sind für die Art. 179 und 217 GB sowie Art. 219 GB (teilweise), welche sich allesamt in der ZAI befinden, eine GFZ von 1.15 festzulegen.

1.3. Bauzonendimensionierung

Wohnzone

Laut dem KantRP muss die Bauzonendimensionierung von Gemeinden, die noch über keine von der RIMU genehmigte Dimensionierung verfügen, den Kriterien des alten KantRP entsprechen. Die Gemeinde Fräschels verfügte gemäss dem Zwischengutachten sowie dem strategischen Teil des KantRP über eine Überdimensionierung.

Gemäss dem alten KantRP verfügt die Gemeinde Fräschels über einen Faktor von 1.2 zur Dimensionierung der WZ. Laut den Zahlen der eingereichten Berechnung wurden in den letzten 15 Jahren 10'990 m² überbaut (Periode von 1999 bis 2013). Gemäss den Kriterien des KantRP würde die Gemeinde somit über eine theoretische Reserve in der unbebauten WZ von 13'188 m² (10'188 m² x 1.2) verfügen. Die effektive Reserve an unbebauter WZ beträgt gemäss dem Dossier 13'184 m².

Das BRPA kam in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung zum Schluss, dass die Gemeinde Fräschels über eine Überdimensionierung von ca. 9'921 m² verfügt. Darauf gestützt begutachtete das BRPA die Bauzonendimensionierung der WZ negativ.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die im Jahre 2018 eingereichten Grundlagen der Bauzonendimensionierung den damaligen Empfehlungen und Anforderungen entsprechen, welche anlässlich der Besprechung mit dem BRPA festgelegt wurden. Es wurde empfohlen, den Bauzonenkonsum auf die 1. Auflage zu beziehen, um möglichst wenig Flächen auszonen zu müssen. Die überbauten Flächen ab 2013 wurden nicht in die Berechnungen für die Kapazitäten einberechnet. Weiter muss erwähnt werden, dass die Gemeinde mit der 2. Auflage Auszonungen von 16'253 m² ordentlicher Bauzonen vornimmt (zuzüglich 8'553 m² an Eisenbahngebiet). Zudem wurde der Gemeinde nahegelegt, die Flächen pragmatisch überbaut / nicht überbaut ohne Differenzierung zu bewerten. Diese Praxis entspricht auch dem Vorgehen anderer Gemeinden. Eine nach Erkenntnis des BRPA notwendige weitere Auszonung von 9'921 m² erschlossenem Bauland ist für Fräschels eine Zerstückelung in nicht bebaubare / bebaubare Zonen und nicht mehr tragbar. Die Gemeinde erwartet eine tragfähige und umsetzbare Beurteilung der Direktion.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die Direktion begrüsst, dass die Gemeinde bereits grosse Anstrengungen vorgenommen hat und im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorsieht, grosse Flächen auszuzonen. Die RIMU folgt der Beurteilung des BRPA und stellt gestützt auf dessen Gesamtgutachten fest, dass die von der Gemeinde eingereichte Berechnung nicht korrekt ist. Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die Differenzierung, was als überbaut / nicht überbaut zählt, pragmatisch bewertet worden ist. Diesbezüglich hält die RIMU fest, dass Gebiete, die im ZNP explizit als "bebaubare Freiflächen" bezeichnet werden, auch als unbebaut in der Bauzonendimensionierung einzuberechnen sind. Dies aus dem Grund, da offensichtlich ist, dass dieser Teil der Parzelle in Zukunft noch bebaut werden kann. Weiter weist die RIMU die Gemeinde darauf hin, dass einer korrekt dimensionierten Bauzone mehr Gewicht beizumessen ist als einer zusammenhängenden, kompakten Bauzone.

Das Ortsbild von Fräschels liegt im ISOS-Inventar von nationaler Bedeutung. Gemäss dem KantRP sind für den Erhalt eines geschützten Ortsbildes nicht bebaubare Freiräume festzulegen. Da diese Flächen nicht mehr überbaut werden können, werden diese nicht mehr der Bauzone zugerechnet. Ohne Berücksichtigung der nicht bebaubaren Flächen im ISOS-Gebiet von nationaler Bedeutung verfügt die Gemeinde Fräschels über eine Bauflächenreserve, die Wohnzonen von ca. 9'000 m² beherbergen kann. Basierend auf der Berechnung der Massnahmen für Gemeinden, die gemäss kantonalem Richtplan ursprünglich als überdimensioniert betrachtet wurden, verfügt die Gemeinde Fräschels über maximal 13'188 m² nicht bebaubare Reserven und ist somit nicht überdimensioniert.

Eine vollständige Auflistung der betroffenen Parzellen und neu ausgeschiedener nicht bebaubarer Freiflächen findet sich im Kapitel 4, Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter sowie eine Übersichtskarte der nicht bebaubaren Freiräume im Anhang 2.

Für Neueinzonungen wird hingegen die neue Bauzonendimensionierung gemäss neuem KantRP angewendet. Das Bundesrecht sieht vor, dass zuerst die Bauzonenreserven verwendet werden müssen, bevor neue Einzonungen geplant werden.

Gemäss dem geltenden KantRP hat die Gemeinde Fräschels einen bebauten Sektor, welcher in der Siedlungspriorität 4 liegt. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 4 keine Einzonung vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 0.5 ha sind.

Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügt die Gemeinde Fräschels über kein Erweiterungspotenzial.

Nutzungsänderungen

> **Änderung 10: Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die Kernzone**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die KZ vorgesehen. Diese Einzonung war bereits im Dossier zur 1. Schlussprüfung vorhanden und wurde damals im Gesamtgutachten vom BRPA insbesondere aufgrund der Nichteinhaltung des Bauzonenmoratoriums negativ beurteilt.

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Umwelt (AfU) wird durch die Sonderbestimmungen im Gemeindebaureglement (GBR) die Empfindlichkeitsstufe III beibehalten und die lärmverbundenen Anforderungen bleiben daher unverändert. Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die fragliche Einzonung sich zwar innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet und über eine GFZ von mindestens 1.0 im GBR verfügen würde. Da jedoch die Gemeinde Fräschels über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial verfügt, ist die vorgesehene Einzonung unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Überdies hat das BRPA bei seiner Analyse festgestellt, dass sich die Einzonung in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E befindet. Gemäss dem KantRP sind Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E in der Siedlungspriorität 4 nur in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone möglich, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist. Die Einzonung auf Art. 177 GB (teilweise) stellt nicht eine Lücke innerhalb der rechtskräftigen Bauzone dar, da sie an zwei Seiten an Landwirtschaftszone grenzt. Zudem ist im vorliegenden Dossier kein Nachweis über eine



sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung vorhanden. Überdies würde die Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) zu einer fragmentierten Parzelle anschliessend an die rechtsgültige Bauzone führen, welche sich in einem Gebiet mit einer anderen Nutzung befindet. Diese KZ würde nämlich an die WZ anschliessen und somit eine fragmentierte Parzelle erstellen. Dies ist ohne genaue Begründung der Gemeinde aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Schliesslich beurteilte das BRPA die Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die KZ infolgedessen negativ.

Weiter hielt das BRPA fest, dass in Art. 20 Ziff. 9 (Kernzone) des GBR für diese Parzelle besondere Bestimmungen bezüglich des Lärms festgelegt sind. Aufgrund der negativen Begutachtung dieser Einzonung soll Ziff. 9 aus dem GBR gestrichen werden.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sich die Liegenschaft im Dorf und innerhalb des Ortsbildschutzbereichs befindet. Der Lösungsansatz beruht auf Empfehlungen aus dem Vorprüfungsverfahren. Die vom BRPA aufgeführten Argumente sind grundsätzlich begründet. Es macht jedoch planerisch keinen Sinn, die landwirtschaftlich nicht mehr genutzte Liegenschaft in der Landwirtschaftszone zu belassen und damit eine sinnvolle Nutzung zu verhindern. Deshalb wird die Direktion aufgefordert, ihren Handlungsspielraum zu nutzen. Weiterhin haben die Nachkommen der Grundeigentümer Art. 177 GB eine Stellungnahme eingereicht, die jedoch erst am 3. Juni 2024 eintraf und nicht während des rechtlichen Gehörs, welches im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2020 publiziert wurde, einging. Aus diesem Grund tritt die RIMU nicht auf die Stellungnahme ein. Selbst wenn auf sie einzutreten wäre, könnte den darin vorgebrachten Argumenten aus den nachfolgenden Gründen nicht Folge gegeben werden.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse macht sich die Direktion jedoch das Gutachten des BRPA zu eigen: In der Tat befindet sich die fragliche Einzonung zwar innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und würde über eine GFZ von mindestens 1.0 im GBR verfügen. Die Gemeinde Fräschels verfügt jedoch über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Ebenfalls fehlend ist eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Die RIMU stellt bei seiner Analyse jedoch fest, dass sich die fragliche Einzonung neu innerhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D befindet. Somit würde das Kriterium betreffend Erschliessung neu erfüllt. Weiter würde die Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) jedoch zu einer fragmentierten Parzelle anschliessend an die rechtsgültige Bauzone führen, welche sich in einem Gebiet mit einer anderen Nutzung befindet. Diese KZ würde nämlich an die WZ anschliessen und somit eine fragmentierte Parzelle erstellen. Dies ist ohne genaue Begründung der Gemeinde aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen **sieht die RIMU keine Genehmigung der Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die KZ vor.**

Aufgrund der vorerwähnten Nichtgenehmigung der Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die KZ **sieht die RIMU auch keine Genehmigung der besonderen Bestimmungen bezüglich des Lärms in Art. 20 Ziff. 9 (Kernzone) des GBR vor.** Art. 20 Ziff. 9 ist gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

> **Änderung 7: Umzonung von Art 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 GB in die KZ**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung von Art. 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die KZ vorgenommen. Gemäss dem

erläuternden Bericht handelt es sich dabei um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung. Im erläuternden Bericht wird ein Teil dieser Änderung unter dem Punkt "Änderung 8" erklärt und aufgeführt, wohingegen die Änderung auf den vorerwähnten Parzellen auf dem Plan der Nutzungsänderungen als "Änderung 7" dargestellt wird.

Das AfU stellte in seinem Gutachten fest, dass sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung befindet. Deshalb kann dieser Änderung gemäss dem Gutachten des AfU lediglich dann zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass jegliche Bauvorhaben und neue Nutzungen im Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben, einer Risikoevaluation unterstellt sind. Darauf gestützt beurteilte das AfU die Umzonung mit der Bedingung positiv, falls der vom AfU in seinem Gutachten geforderte Artikel über die chemischen und technischen Risiken (Erdgashochdruckleitung) ins GBR aufgenommen wird (vgl. Kap. 3.).

Gemäss der Analyse des BRPA handelt es sich bei der fraglichen Umzonung um eine Verdichtung. Die von dieser Umzonung betroffenen Parzellen liegen innerhalb eines Bereichs mit der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und erfüllen die Kriterien des KantRP zur Vornahme einer Verdichtung. Ferner stellte das BRPA bei seiner Analyse fest, dass die von der Gemeinde vorgenommene Anpassung aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll wäre, da es sich um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuelle, mehrheitlich vorherrschende tatsächliche Nutzung handelt. Bei Art. 4 GB handelt es sich jedoch um eine nicht bebaute Parzelle. Das BRPA hielt im Gesamtgutachten fest, dass die Gemeinde über eine Überdimensionierung der WZ verfügt. Umzonungen, die unbebauten Parzellen betreffen, können nicht positiv begutachtet werden, da sie die Überdimensionierung verschärfen. Eine negative Beurteilung einzig von Art. 4 GB würde zu einer fragmentierten Parzelle innerhalb der rechtsgültigen Bauzone führen, die sich in einem Gebiet mit einer anderen Nutzung befindet, was grundsätzlich aus raumplanerischer Sicht ebenfalls nicht sinnvoll wäre. Darauf gestützt beurteilte das BRPA die Umzonung von Art. 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die KZ negativ.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme zum rechtlichen Gehör, dass sie das planerische Ziel der Aufhebung unklarer Mischzonen verfolgt. Es handelt sich somit um eine Anpassung der Zone an die effektiven Gegebenheiten. Der vom AfU geforderte Artikel bezüglich der Erdgas-Hochdruckleitung kann aufgenommen werden, allerdings ändert ausser der Zonenbezeichnung bezüglich der Nutzung wenig. Aus dem Gesamtgutachten geht schliesslich nicht verständlich hervor, wieso das BRPA die Anpassung aus raumplanerischer Sicht einerseits als grundsätzlich sinnvoll bewertet, andererseits wegen der nicht überbauten Parzelle Art. 4 GB in der Folge eine negative Beurteilung abgibt.

Die RIMU nimmt auch hier sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. In der Tat führt die fragliche Umzonung zu einer Verdichtung. Da die Parzellen der Umzonung jedoch innerhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, werden die Kriterien des KantRP betreffend Verdichtung erfüllt. Weiter stellt die RIMU gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA fest, dass die Umzonung aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll wäre, da es sich um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuelle, mehrheitlich vorherrschende tatsächliche Nutzung handelt. Wie in Kapitel 1.3 festgehalten, ist die Gemeinde nicht überdimensioniert. Aus diesem Grund nimmt das BRPA eine Neubeurteilung des Sachverhalts vor, und begutachtet die geplante Umzonung positiv.

Darauf gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonung von Art. 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die KZ vor.

> **Änderung 8: Umzonung von Art. 2 GB (teilweise) in Eisenbahngebiet**

Im Rahmen der Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Umzonung von Art. 2 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in Eisenbahngebiet vor.

Gemäss dem Gutachten des AfU befindet sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung. Deshalb kann dieser Änderung gemäss dem Gutachten des AfU lediglich dann zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass jegliche Bauvorhaben und neue Nutzungen im Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben, einer Risikoevaluation unterstellt sind. Darauf gestützt beurteilte das AfU die Umzonung positiv mit der Bedingung, dass der vom AfU in seinem Gutachten geforderte Artikel über die chemischen und technischen Risiken (Erdgashochdruckleitung) ins GBR aufgenommen wird (vgl. Kap. 3.).

Bedingung: Die RIMU folgt dem positiven Gesamtgutachten des BRPA und sieht eine Genehmigung der Umzonung von Art. 2 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in Eisenbahngebiet (Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone) mit der Bedingung vor, dass in das GBR ein Artikel über chemische und technische Risiken (Erdgas-Hochdruckleitung) aufgenommen wird, dies entsprechend dem Gutachten des AfU (vgl. Kap. 3.).

> **Änderung 13: Umzonung von Art. 218 GB (teilweise) in die Kernzone**

In der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Umzonung eines Teils von Art. 218 GB von der ehemaligen Zone Detailbebauungsplan (DBP) "Grube" in die KZ vor. Die Gemeinde schreibt im erläuternden Bericht, dass es sich dabei um eine geringfügige Anpassung aufgrund einer Landveräusserung der Gemeinde an einen anliegenden Nachbar handelt.

Die RIMU macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: In der Tat, befindet sich die fragliche Umzonung nicht im Siedlungsgebiet gemäss der Übersichtskarte des KantRP. Der vorliegend umzuzonende Teil von Art. 218 GB befand sich bis anhin in der ehemaligen Zone DBP "Grube", welche jedoch eine Bauzone nach Art. 15 RPG darstellte. Deshalb sollte auf dem KantRP im vorliegenden Bereich grundsätzlich Siedlungsgebiet vorhanden sein und es kann festgehalten werden, dass es sich tatsächlich um eine Um- und nicht um eine Einzonung handelt.

Die Umzonung an sich erscheint raumplanungsrechtlich sinnvoll. Bei der vorliegenden Umzonung handelt es sich in der Tat auch um eine Verdichtung. Die vorliegende Anpassung befindet sich jedoch in einem Sektor, der neu nur über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus D verfügt. Sie entspricht aufgrund dessen nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung. Die im Rahmen des rechtlichen Gehörs eingereichte Langsamverkehrsverbindung konnte gestützt auf die Stellungnahme des MobA nicht gutgeheissen werden (vgl. Kap. 1.2). Darauf gestützt fehlt weiterhin die für die Verdichtung notwendige bestehende und leistungsstarke

Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C.

Bedingung: Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU somit die Genehmigung der Umzonung von Art. 218 GB (teilweise) mit der Bedingung vor, dass keine Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer erfolgt bzw. Verdichtungs- oder Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des KantRP konform sind.

Weitere Nutzungsänderungen

- > **Änderungen 2, 3, 4, 5 und 6: Ausscheidung eines Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) auf Art. 122 (921), 124, 922 (921) und 925 GB sowie Art. 123 GB (teilweise) und Aufhebung der Spezialzone für Gemüsebau auf Art. 122 GB**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde auf den Art. 122 (921), 124, 922 (921) und 925 GB sowie Art. 123 GB (teilweise) die Ausscheidung eines PDL vor. Im Zwischengutachten wurde dieser PDL, welcher damals noch über eine etwas grössere Fläche verfügte, aufgrund eines ungenügenden Nachweises der Erfüllung der Kriterien für einen PDL, negativ begutachtet. Auf Art. 122 (921) GB sieht die Gemeinde gleichzeitig mit der Ausscheidung dieses PDL die Aufhebung der ehemaligen Spezialzone "Gemüsebau" vor. Diesbezüglich wies das BRPA darauf hin, dass es sich nicht wie im erläuternden Bericht erwähnt, um eine Umzonung handelt, sondern um eine Aufhebung der Spezialzone und einer anschliessenden Ausscheidung eines PDL. Überdies handelt es sich auch nicht um eine Auszonung, da die Spezialzone nach Art. 18 RPG nicht eine AZ darstellt, wie dies im Bericht erwähnt wird. Auf den Art. 922 GB und Art. 123 GB (teilweise) wurden für die Ausscheidung dieses PDL Auszonungen aus der Bauzone vorgenommen (vgl. Kapitel zu Auszonungen).

Gemäss dem KantRP sind die PDL der Landwirtschaftszone überlagert. Sie sind für die Aufnahme mehrerer Einrichtungen oder für den Bedarf einer Gemeinschaft von Landwirten zu dimensionieren und liegen in Gebieten, für welche die Erschliessung wirtschaftlich tragbar ist. Sie dürfen nicht in geschützten Landschaften oder in Landschaften, welche in einem Inventar von nationaler oder kantonaler Bedeutung vorkommen, ausgeschieden werden und dürfen prinzipiell weder in Grundwasserschutzzonen, noch in Gebieten, welche Naturgefahren ausgesetzt sind, ausgeschieden werden. Solche Perimeter sollten, wenn möglich zudem in der Nähe von Industrie- und Gewerbezone ausgeschieden werden, um eine gute Eingliederung von neuen Bauten und Anlagen zu garantieren. Sie müssen über folgende Erschliessungsanlagen verfügen: ausreichende Strassenzufahrt, ausreichende Wasserversorgung und erforderliche Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers. Sie sind ausserdem in erster Linie auf Flächen vorzusehen, die sich weniger zum Ackerbau eignen, um damit die besten Flächen für den herkömmlichen Ackerbau zu erhalten.

Im Bericht wird von der Gemeinde festgehalten, dass die betroffene Landschaftskammer das äussere Ortsbild nur minimal beeinträchtigt und der Standort über eine Erschliessung, welche in einem sehr guten Zustand ist, verfügt.

Das Amt für Landwirtschaft (LwA; neu Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft) hielt in seinem Gutachten zur Schlussprüfung keine Aspekte bezüglich dieses PDL fest. Nach Rücksprache mit der Sektion Landwirtschaft verwies dieses bezüglich dem PDL auf sein Zusatzgutachten vom 20. März 2017 zum Zwischengutachten in welchem festgehalten wird, dass der von der Gemeinde

ausgeschiedene PDL erlaubt, die bestehende Treibhausfläche zu verdoppeln und gemäss der kommunalen Absprache der Perimeter dem Bedarf von 2 bis 3 Betrieben entspricht. Die Sektion Landwirtschaft begrüsst und unterstützt denn auch die Idee des Konzentrationsprinzips. Obwohl der Perimeter auf Fruchtfolgeflächen (FFF) liegt, wird er von der Sektion Landwirtschaft schliesslich positiv begutachtet, da auf dem Gemeindegebiet kein anderes vorteilhafteres Land vorhanden ist und das Konzentrationsprinzip der Bauten in der Landwirtschaftszone durch die Ausscheidung dieses Perimeters beachtet wird.

Das Amt für Wald und Natur (WNA) erwähnte in seinem Gutachten, dass in einem kleinen Bereich der PDL und ein Wildtierkorridor von lokaler Bedeutung einander überlappen. Die in Art. 25 GBR formulierten Bestimmungen bezüglich der Überbaubarkeit dieser Parzelle im Bereich des Wildtierkorridors entsprechen den Vorgaben, weshalb sich das WNA bezüglich dem PDL auf Art. 925 GB positiv äusserte.

Überdies hielt das AfU in seinem Gutachten fest, dass sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung befindet. Den Änderungen 2, 3, 5 und 6 stimmte es ohne Bedingung zu. Betreffend der Änderung 4, welche das AfU in seinem Gutachten gänzlich mit Bedingung beurteilt hat, hielt es nach Rücksprache fest, dass der Ausscheidung eines PDL auf Art. 922 GB ebenfalls ohne Bedingung zugestimmt werden kann. Im Übrigen bemerkte es im Sinne eines Hinweises, dass es insbesondere im Bereich des PDL auf Art. 124 GB zur Ansammlung von oberflächlich abfliessendem Wasser kommen kann. Diesem Umstand sollte bei der Bebauung der Parzellen Rechnung getragen werden.

Das BRPA nahm die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellte fest, dass der PDL gemäss dem erläuternden Bericht für den Bedarf einer Gemeinschaft von 2 bis 3 Landwirten dimensioniert ist. Zudem befindet sich der Perimeter in der Nähe der rechtsgültigen Bauzone. Weiter kann festgestellt werden, dass sich auf den Art. 122 (921), 124 und 922 (921) GB bereits Gewächshäuser befinden. Auf Art. 123 GB (teilweise) und Art. 925 GB ist jedoch noch keine Nutzung vorhanden. Ob für diese Parzellen bereits ein konkretes Projekt vorgesehen ist und dessen Bedarf somit gerechtfertigt ist, ist aus dem erläuternden Bericht nicht klar ersichtlich. Im Bericht steht zwar, dass für Art. 925 GB bereits ein Vorgesuch eingereicht wurde, das BRPA stellte jedoch fest, dass dieses Baugesuch schliesslich ausserhalb des PDL zu liegen kommt (auf Art. 113 GB). Auch ist anhand des Berichts nicht klar ersichtlich, welche Vergrösserung auf den bereits bebauten Parzellen explizit geplant ist. Es wird lediglich erwähnt, dass die ortsansässigen Betriebe nach einer geeigneten Lösung für eine bodenunabhängige Gemüseproduktion suchen. Das BRPA begrüsst grundsätzlich, dass die Gemeinde den Gemüsebau an einem Ort konzentrieren will und deshalb einen PDL für die ortsansässigen Landwirte ausscheidet, welche Bedarf angemeldet haben und somit eine geordnete Ansiedlung von Landwirtschaftsbetrieben ermöglicht wird. Es musste aber festgestellt werden, dass der effektive Bedarf von der Gemeinde zu wenig erläutert wird.

Die Aufhebung der Spezialzone Gemüsebau auf Art. 122 GB wurde vom BRPA positiv begutachtet. Die Ausscheidung eines PDL auf den Art. 122 (921), 124, 922 (921) und 925 GB sowie Art. 123 GB (teilweise) beurteilte das BRPA hingegen negativ, insbesondere aufgrund der unzureichenden Begründung des effektiven Bedarfs negativ.

Der Vollständigkeit halber wurde hinsichtlich des PDL dennoch darauf hingewiesen, dass das BRPA bezüglich der FFF feststellen kann, dass auf dem gesamten Gemeindegebiet FFF vorhanden sind und der fragliche PDL deshalb in einem Bereich auf FFF zu bevorzugen ist, in dem bereits Aktivitäten vorhanden sind, die für die Nutzung von FFF weniger geeignet sind. Dies würde an der

gewählten Stelle zutreffen. Hinzukommt, dass sich der vorgesehene PDL in der Nähe der rechtsgültigen Bauzone befindet.

Das BRPA stellte hinsichtlich der Dimensionierung des Perimeters im Übrigen fest, dass auf kleinen Teilen des Art. 890 GB noch Teile von den Gewächshäusern von Art. 124 GB zu liegen kommen. Der Teil von Art. 890 GB mit den Gewächshäusern liegt nicht mehr innerhalb des PDL. Im erläuternden Bericht ist diesbezüglich keine Erklärung vorhanden. Die Gemeinde hat in diesem Bereich den PDL entlang der Parzellengrenze gezogen. Aus raumplanerischer Sicht sollte der PDL entlang der Grenze der Gewächshäuser gezogen und geplant werden. Sollte die Gemeinde an der Ausscheidung des PDL festhalten wollen, soll sie dessen Dimensionierung überdenken und gegebenenfalls anpassen.

Schliesslich konnte festgehalten werden, dass mit Bezug auf die Aspekte der geschützten Landschaften oder Landschaften, welche in einem Inventar von nationaler oder kantonaler Bedeutung vorkommen oder in Bezug auf die Existenz der Grundwasserschutzzonen und der Naturgefahren von den Ämtern keine Bedingungen oder negative Begutachtungen eingereicht worden sind. Auch bezüglich der erforderlichen Anlagen zur Erschliessung (für eine hinreichende Strassenzufahrt), zur hinreichenden Wasserversorgung und zur Ableitung und Reinigung des Abwassers äusserten sich die Ämter nicht weiter dazu. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass diese Aspekte der Ausscheidung des Perimeters nicht entgegenstehen.

Bei Ziff. 5 des Art. 25 (Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft) GBR soll bei einer Beibehaltung des Perimeters folgender Satz aus dem Reglement gestrichen werden: "[...] Für die Notversorgung während Dürreperioden kann Grundwasser und Wasser aus dem Grand Canal entnommen werden, was aber vorgängig eine Bewilligung vom Amt für Umwelt Sektion Gewässer erfordert. [...]" Dies aus dem Grund, da die Modalitäten der Nutzung des Wassers aus dem Grand Canal aktuell durch die zuständigen Staatsstellen neu überarbeitet und diskutiert werden und das Resultat dieser Arbeiten unabhängig von der Nennung im vorliegenden GBR-Artikel Geltung haben wird.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die alte Spezialzone Gemüsebau vom BRPA bisher als ordentliche Bauzone bewertet wurde. Ein PDL ist nach planerischer Auffassung Landwirtschaftsland mit einem überlagerten Perimeter. Mit der Idee des Konzentrationsprinzips begutachtet die Sektion Landwirtschaft den PDL positiv. Auch das BRPA begrüsst aus raumplanerischen Überlegungen grundsätzlich den PDL, verlangt jedoch eine weitergehende Erläuterung der Gemeinde. Der geplante PDL ist heute bereits etwa zur Hälfte genutzt. Vor der 2. Auflage haben insgesamt 2-3 Betriebe ihr Interesse an einem Landerwerb angemeldet. In der Zwischenzeit haben Christian Hurni Gemüse und die Batati GmbH gemäss der Beilage ihr alleiniges Interesse am Erwerb an Flächen im Umfang von 61'161 m² angemeldet und begründet. Aus raumplanerischer Sicht ist der PDL gemäss der Stellungnahme der Gemeinde eine einmalige Gelegenheit, die Bebauung mit Gewächshäusern an einem verkehrstechnisch optimalen und bezüglich Orts- und Landschaftsbild erträglichen Ort zu konzentrieren. In den Schreiben der Landwirte wird festgehalten, dass ein Gewächshaus mit Verarbeitungshalle gebaut werden soll. Auf $\frac{3}{4}$ der Fläche sollen Peperoni für den Schweizer Detailhandel produziert werden. Zudem sollen Süsskartoffel-Jungpflanzen gezüchtet werden. Diesbezüglich sei ein Gewächshaus notwendig, da dies im Freiland nicht möglich ist. Weiter soll ein Eventraum erstellt werden, damit der Bevölkerung die regionale Produktion nähergebracht werden kann. Das BRPA möchte an dieser Stelle festhalten, dass ein Eventraum nicht zonenkonform ist, da ein solcher nicht direkt der Landwirtschaft dient. Zudem wird erwähnt, dass in Gewächshäusern ökologischer produziert



werden kann, da Nützlinge eingesetzt werden können oder eine kontrollierte Düngerabgabe in ein Substrat vorgenommen werden kann. Die Möglichkeit des Baus von Gewächshäusern wird das Einkommen der Bauern in der Zukunft sichern und die Betriebe zukunftsorientiert ausrichten. Dies sei wichtig, da der Gemüseanbau in dieser Region von grosser Bedeutung ist. Weiter wird festgehalten, dass einzig eine Zentralisierung von Gewächshäusern CO₂-neutrale Gewächshäuser erlaubt, da sie somit z.B. an einen Wärmeverbund angeschlossen werden können. Schliesslich wird in der Beilage erwähnt, dass der fragliche Perimeter an bereits bestehende Gewächshäuser anschliesst und somit optische und technische Synergien entsprechend genutzt werden können. Die Gemeinde erwartet deshalb einen positiven Entscheid der Direktion zur Wahrung der Planungssicherheit. Bezüglich der Formulierung von Ziff. 5 Art. 25 GBR wird darauf verwiesen, dass diese vom AfU entsprechend verlangt wurde. Gerne wird die Gemeinde die Problematik erneut besprechen.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Die Direktion hält fest, dass es sich vorliegend tatsächlich um eine Aufhebung der Spezialzone und eine anschliessende Ausscheidung eines PDL handelt und nicht um eine Umzonung, wie dies von der Gemeinde im erläuternden Bericht festgehalten wird. Die RIMU nimmt gestützt auf die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, dass im Bereich des PDL sowohl Peperoni wie auch Süsskartoffel-Jungpflanzen angebaut werden sollen. Damit besteht für den auszuschheidenden PDL ein Bedürfnis. Es ist zwar nicht genau klar, welche Fläche für den Anbau dieser Peperoni und Süsskartoffel-Jungpflanzen benötigt wird. Die Direktion kommt jedoch zum Schluss, dass in diesem Bereich tatsächlich bereits Gewächshäuser bestehen und das Gebiet von Fräschels im Seeland liegt, einem Ort mit grosser Gemüseproduktion. Weiter stellt die Direktion fest, dass, da auf dem gesamten Gemeindegebiet FFF vorhanden sind, der fragliche PDL deshalb in einem Bereich auf FFF zu bevorzugen ist, in dem bereits Aktivitäten vorhanden sind, die für die Nutzung von FFF weniger geeignet sind. Dies trifft an der gewählten Stelle zu. Zudem befindet sich der vorgesehene PDL in der Nähe der rechtsgültigen Bauzone. Weiter ist zu begrüssen, dass die Gemeinde den Gemüsebau an einem Ort konzentrieren will. Dadurch können tatsächlich Synergien genutzt werden (z.B. Wärmeverbund). Ferner kann festgehalten werden, dass mit Bezug auf die Aspekte der geschützten Landschaften oder Landschaften, welche in einem Inventar von nationaler oder kantonaler Bedeutung vorkommen oder in Bezug auf die Existenz der Grundwasserschutzzonen und der Naturgefahren von den Ämtern keine Bedingungen oder negative Begutachtungen eingereicht worden sind. Auch bezüglich der erforderlichen Anlagen zur Erschliessung (für eine hinreichende Strassenzufahrt), zur hinreichenden Wasserversorgung und zur Ableitung und Reinigung des Abwassers äusserten sich die Ämter nicht weiter dazu. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass diese Aspekte der Ausscheidung des Perimeters nicht entgegenstehen. Schliesslich stellt die Direktion fest, dass die Sektion Landwirtschaft in seinem Gutachten positiv war, da auf dem Gemeindegebiet kein anderes vorteilhafteres Land vorhanden ist. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion gestützt auf das Gutachten des BRPA fest, dass auf kleinen Teilen des Art. 890 GB noch Teile von den Gewächshäusern von Art. 124 GB zu liegen kommen. Der Teil von Art. 890 GB mit den Gewächshäusern liegt nicht mehr innerhalb des PDL. Aus raumplanerischer Sicht ist der PDL entlang der Grenze der Gewächshäuser zu ziehen. Die Dimensionierung ist somit anzupassen.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen sieht die RIMU die Genehmigung der Aufhebung der Spezialzone Gemüsebau auf Art. 122 GB sowie die Ausscheidung eines PDL auf den Art. 122 (921), 124, 922 (921) und 925 GB sowie Art. 123 GB (teilweise) mit folgenden Bedingungen vor:

Bedingung: Die Gemeinde hat die Dimensionierung des PDL im Bereich von Art. 124 und 890 GB gemäss dem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA anzupassen.

Bedingung: Bei Ziff. 5 des Art. 25 (Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft) GBR ist folgender Satz aus dem Reglement zu streichen: "[...] Für die Notversorgung während Dürreperioden kann Grundwasser und Wasser aus dem Grand Canal entnommen werden, was aber vorgängig eine Bewilligung vom Amt für Umwelt Sektion Gewässer erfordert. [...]" Dies aus dem Grund, da die Modalitäten der Nutzung des Wassers aus dem Grand Canal aktuell durch die zuständigen Staatsstellen neu überarbeitet und diskutiert werden und das Resultat dieser Arbeiten unabhängig von der Nennung im vorliegenden GBR-Artikel Geltung haben wird.

Nicht angegebene Nutzungsänderungen

Das BRPA stellte in seinem Gutachten fest, dass im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung von der Gemeinde eine weitere Nutzungsänderungen vorgenommen worden ist, ohne dass diese im Bericht erläutert wird. Die RIMU folgt diesbezüglich der Begutachtung des BRPA und unterstreicht diesbezüglich die Notwendigkeit, dass diese Änderung, auch wenn sie nur kleinflächig ist, in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen ist. Andernfalls ist das Dossier nur wenig transparent und es wird den betroffenen Personen und den kantonalen Ämtern und Organen nicht ermöglicht bzw. erschwert, diese Nutzungsänderungen nachzuvollziehen und zu diesen allenfalls Stellung zu nehmen.

> Geringfügige Anpassungen an die heutige Nutzung

Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA sieht die RIMU die Genehmigung der geringfügigen Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung auf Art. 807 GB (teilweise) vor. Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Arbeitszonen (AZ)

Laut dem KantRP muss die Dimensionierung von Gemeinden, die noch über keine von der RIMU genehmigte Dimensionierung verfügen, den Kriterien des alten KantRP entsprechen. Die Gemeinde Fräschels verfügte gemäss dem Zwischengutachten über eine Überdimensionierung seiner AZ. Im Dossier zur 2. Schlussprüfung hat die Gemeinde eine entsprechende Berechnung eingereicht.

Das BRPA kam in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung zum Schluss, dass die Gemeinde Fräschels über eine Überdimensionierung von ca. 2'464 m² verfügt. Darauf gestützt begutachtete das BRPA die Bauzonendimensionierung der AZ negativ.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die kaum möglichen Nutzungen der Art. 47 und 48 GB sowie die ausgesparte Wegparzelle Nr. 46 gemäss BRPA eine theoretisch überdimensionierte AZ I von 2'464 m² ergeben. Weitere Auszonungen sind planerisch nicht sinnvoll, die Überführung in die Landwirtschaftszone macht keinen Sinn, da diese landwirtschaftlich nicht nutzbar ist.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stützt sich die RIMU jedoch auf das Gesamtgutachten des BRPA und stellt fest, dass die eingereichte Berechnung nicht korrekt ist:

- > Die Art. 47 und 48 GB sind nicht überbaut. In der Berechnung der Bauzonendimensionierung der AZ werden diese beiden Parzellen jedoch als bebaut dargestellt. Die Gemeinde begründet im erläuternden Bericht denn auch, dass die Art. 47 und 48 GB entlang dem Bahnareal durch die Aussparung der künftigen Detailerschliessung entstanden sind und eine schwer überbaubare Form aufweisen. Gemäss Architekten seien nur Kleinbauten möglich, weshalb die Parzellen für die Berechnung als bebaut bewertet werden. Die Parzellen sind jedoch tatsächlich unbebaut. Auch wenn die Parzellen gemäss Architekten nur schwer zu überbauen und grundsätzlich nur Kleinbauten möglich sind, sind diese Parzellen in der Bauzonendimensionierung tatsächlich als unbebaut zu zählen, solange sie nicht tatsächlich bebaut sind. Darauf gestützt können die fraglichen zwei Parzellen nicht als bebaut begutachtet werden. Zudem möchte die RIMU festhalten, dass Parzellen auch ausgezont werden, wenn sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden können. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit ist kein Kriterium, ob eine Parzelle ausgezont werden kann oder nicht, insbesondere wenn die Gemeinde über eine überdimensionierte AZ verfügt.
- > Im ZNP und auf dem Plan zur Bauzonendimensionierung wird ein Weg ausgeschieden, welcher in der Realität jedoch nicht existiert. Falls dieser Weg tatsächlich bestünde, würde es sich um eine Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone handeln. Da dieser Weg aber noch nicht bestehend ist, ist diese Fläche als unbebaute Fläche in der Bauzonendimensionierung der AZ mitzuzählen (ca. 740 m²).
- > Gemäss Arbeitshilfe zur OP wird für die Bauzonendimensionierung eine Tabelle benötigt, welche die Angaben pro Parzelle quadrameterscharf beinhaltet. Diese ist im vorliegenden Dossier nicht vorhanden. Im erläuternden Bericht wird lediglich das Total der bebauten Fläche an AZ sowie das Total der Fläche an unbebaute AZ angegeben. Dies hat die Analyse der Bauzonendimensionierung erschwert. Diese Tabelle soll bei der Überarbeitung der Bauzonendimensionierung der AZ noch angefügt werden, damit eine exakte Analyse vorgenommen werden kann.

Die RIMU stellt auf die vorerwähnten Aspekte fest, dass die Berechnung der Bauzonendimensionierung der AZ nicht korrekt erstellt worden ist. Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt verfügt die Gemeinde Fräschels über eine Überdimensionierung von ca. 2'464 m². Die Bauzonendimensionierung ist somit nicht mit den Kriterien des alten KantRP konform. Die RIMU fordert, dass dieser Umstand bei einem Baugesuch, welches auf einer unbebauten Parzelle innerhalb der Bauzone eingereicht wird, beachtet wird, bis eine mit dem KantRP konforme Dimensionierung eingereicht wird.

Die Gemeinde sieht im vorliegenden Dossier keine neue Einzonung in die AZ vor.

> **Änderung 1: Umzonung von Art. 111, 130, 915, 916, 917, 918 und 919 GB in die Arbeitszone II**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird auch die Umzonung von Art. 111, 130, 915, 916, 917, 918 und 919 GB von der ehemaligen Industriezone in die AZ II vorgesehen. Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass es sich dabei nicht um eine Umzonung, sondern lediglich um eine Namensänderung, handelt, da sich die Bestimmungen der Zone nicht verändert haben.

Das AfU stellte in seinem Gutachten fest, dass sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung befindet, konnte jedoch ohne Bedingung zustimmen.

Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA sieht die RIMU die Genehmigung der Namensänderung vor.

> **Änderung 4: Umzonung von Art. 123 GB (teilweise) und 761 GB in die Arbeitszone I**

Bereits im Rahmen des Zwischengutachtens wurde vom BRPA betreffend die Änderung 4 festgestellt, dass nicht erläutert wurde, welche Umzonungen genau vorgenommen werden und dass für eine richtige Nachvollziehbarkeit die Parzellen- und Quadratmeterangaben erläutert werden müssen. Im erläuternden Bericht wird denn auch lediglich erwähnt, dass aufgrund von Grundstückveräusserungen und den entsprechenden Nutzungen die Bauzone geringfügig angepasst wird.

Im erläuternden Bericht zur 2. Schlussprüfung wurden im Vergleich zum Bericht zur 1. Schlussprüfung keine weiteren Angaben ergänzt. Schliesslich stellte das BRPA bei seiner Überprüfung wie bereits im Rahmen des Zwischengutachtens fest, dass es sich bei der Änderung 4 insgesamt um zwei Teilumzonungen (Wohn- und Gewerbezone in AZ I und Wohn- und Gewerbezone in ZAI vgl. dazu Kap. zu ZAI) sowie um eine Teilauszonung (vgl. Kap. 1.3 zu Auszonungen) und die Ausscheidung eines PDL (vgl. Kap. 3.1. zu PDL) handelt.

Bei der Änderung 4 wird somit unter anderem auf Teilen von Art. 123 GB und auf Art. 761 GB eine Umzonung von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I vorgenommen. Gemäss dem erläuternden Bericht handelt es sich dabei um die Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung.

Gemäss dem Gutachten des AfU befindet sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung. Deshalb kann dieser Änderung gemäss dem Gutachten des AfU lediglich dann zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass jegliche Bauvorhaben und neue Nutzungen im Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben, einer Risikoevaluation unterstellt sind. Darauf gestützt kann die Umzonung aus Sicht des AfU nur dann positiv beurteilt werden, wenn der vom AfU in seinem Gutachten geforderte Artikel über die chemischen und technischen Risiken (Erdgashochdruckleitung) ins GBR aufgenommen wird (vgl. Kap. 3.).

Das BRPA stellte in seinem Gutachten fest, dass die Umzonung zu einer Verdichtung führt. Die fragliche Umzonung liegt jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb die durch den KantRP festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Verdichtung erfüllt werden. Wie bereits im Zwischengutachten festgehalten, handelt es sich um bereits bebaute Parzellen, die eine gewerbliche Nutzung aufweisen. Laut dem KantRP müssen Nutzungsänderungen in eine AZ innerhalb der Region jedoch kompensiert werden, wenn kein RegRP besteht, damit die kantonale Quote zwischenzeitlich nicht erhöht wird. Der RegRP des Seebezirks wurde noch nicht entsprechend den Kriterien des neuen KantRP bezüglich AZ aktualisiert. Somit ist eine Kompensation der geplanten Umzonung in die AZ I notwendig. Die auf Art. 123 GB (teilweise) und Art. 671 GB vorgenommene Umzonung in die AZ I wird im vorliegenden Dossier jedoch nicht kompensiert. Darauf gestützt wurde die Umzonung der Art. 123 GB (teilweise) und Art. 761 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I vom BRPA negativ beurteilt.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die Überführung von Art. 761 GB von der Wohn- und Gewerbezone aufgrund der Nutzung gegeben ist. Dass die Situation nun im Zusammenhang mit dem nicht aktualisierten RegRP des Seebezirks negativ beurteilt wird, mag



grundsätzlich korrekt sein, ist aber aufgrund der geringen Fläche in der Region nicht relevant. Zudem findet die Gemeinde dies aufgrund der Verfahrensdauer nicht zielführend. Ferner hält die Gemeinde fest, dass die Flächen gesamthaft nicht verändert werden. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wird die Direktion gebeten, die Beurteilung des BRPA zu überdenken.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse macht sich die Direktion jedoch das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: In der Tat führt die fragliche Umzonung zu einer Verdichtung. Die Umzonung liegt jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb die durch den KantRP festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Verdichtung erfüllt werden. Wie bereits im Zwischengutachten festgehalten, handelt es sich um bereits bebaute Parzellen, die eine gewerbliche Nutzung aufweisen. Laut dem KantRP müssen Nutzungsänderungen in eine AZ innerhalb der Region jedoch kompensiert werden, wenn kein RegRP besteht, damit die kantonale Quote zwischenzeitlich nicht erhöht wird. Der RegRP des Seebezirks wurde noch nicht entsprechend den Kriterien des neuen KantRP bezüglich AZ aktualisiert. Somit ist eine Kompensation der geplanten Umzonung in die AZ I notwendig. Die auf Art. 123 GB (teilweise) und Art. 761 GB vorgenommene Umzonung in die AZ I wird im vorliegenden Dossier jedoch nicht kompensiert. Deshalb kann der Umzonung nicht zugestimmt werden, auch wenn es sich einzig um eine kleinflächige Umzonung handelt und dadurch die Zonenbestimmung der aktuell vorhandenen Nutzung angepasst würde.

Darauf gestützt **sieht die RIMU keine Genehmigung der Umzonung der Art. 123 GB (teilweise) und Art. 761 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I vor.**

> Änderung 8: Umzonung von Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) in die AZ I

Im Rahmen der Gesamtrevision sieht die Gemeinde ebenfalls eine Umzonung von Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I vor. Diese Umzonung wird gemäss dem erläuternden Bericht vorgenommen, damit zukünftige Nutzungskonflikte vermieden werden können und da das Gebiet über einen optimalen öV-Anschluss verfügt.

Auch hier stellte das AfU in seinem Gutachten fest, dass sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung befindet. Deshalb kann dieser Änderung gemäss dem AfU lediglich dann zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass jegliche Bauvorhaben und neue Nutzungen im Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben, einer Risikoevaluation unterstellt sind. Darauf gestützt kann die Umzonung aus Sicht des AfU nur positiv beurteilt werden, wenn der vom AfU in seinem Gutachten geforderte Artikel über die chemischen und technischen Risiken (Erdgashochdruckleitung) ins GBR aufgenommen wird (vgl. Kap. 3.).

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass auch diese Umzonung zu einer Verdichtung führt. Die fragliche Umzonung liegt jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, wodurch die durch den KantRP festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Verdichtung erfüllt werden. Bei Art. 45 GB handelt es sich um eine bereits bebaute Parzelle, die bereits eine gewerbliche Nutzung aufweist. Wie vorerwähnt müssen Nutzungsänderungen in eine AZ innerhalb der Region gemäss dem KantRP jedoch kompensiert werden, wenn kein RegRP besteht, damit die kantonale Quote zwischenzeitlich nicht erhöht wird. Der RegRP des Seebezirks wurde noch nicht entsprechend den Kriterien des neuen KantRP bezüglich AZ aktualisiert. Somit ist eine

Kompensation der geplanten Umzonung in die AZ I notwendig. Die auf Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) vorgenommene Umzonung in die AZ I wird im vorliegenden Dossier nicht kompensiert. Weiter verfügt die Gemeinde über eine Überdimensionierung der AZ (vgl. Kap. 1.3.). Ausser Art. 45 GB sind alle anderen Parzellen unbebaut. Umzonungen, die unbebaute Parzellen betreffen, können nicht positiv begutachtet werden, da sie die Überdimensionierung verschärfen. Aus diesem Grund konnte die Umzonung der Art. Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) vom BRPA nicht positiv beurteilt werden.

Ferner hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass unbebaute Parzellen, welche in eine AZ umgezont werden, auf den Wirkungsbereich eines Baubewilligungsgesuchs beschränkt sein müssen, das gleichzeitig zur Änderung der OP eingereicht wird. Falls innerhalb von 5 Jahren nicht gebaut wird, muss die Rückkehr zur Landwirtschaftszone im GBR vorgesehen sein. Gemäss dem KantRP können keine unbegründeten Reserveflächen in der AZ mehr kreiert werden. Im vorliegenden Dossier ist jedoch kein Baugesuch ersichtlich, welches auf den unbebauten Art. 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) realisiert werden sollte. Deshalb könnte die fragliche Umzonung auch aufgrund dieses Umstandes vom BRPA nicht positiv beurteilt werden.

Darauf gestützt beurteilte das BRPA die Umzonung von Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I negativ.

Vollständigkeitshalber verwies das BRPA trotz der negativen Begutachtung noch auf das Gutachten des MobA, welches in seinem Gutachten zu Art. 22 (Arbeitszone I) GBR festhält, dass dieser so angepasst werden soll, dass der Anteil für Lebensmittel an der möglichen Verkaufsfläche (Dienstleistungs- und Handelsbetriebe) maximal 20% beträgt. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde Fräschels im Umkreis des Bahnhofes im Fahrplanjahr 2019 über eine Erschliessungsgüte C gemäss dem kantonalen Verkehrsplan (KVP) verfügt. Falls in der AZ I auf den Art. 54, 55 und 716 GB Verkaufsgeschäfte angesiedelt werden sollen, soll sich der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel auf maximal 20% beschränken, um die Vorgaben des KVP bezüglich der Erschliessung mit dem öV einzuhalten. Sollte die Gemeinde an der fraglichen Umzonung festhalten wollen, müsste sie die vom MobA geforderten Anpassungen hinsichtlich Art. 22 GBR vornehmen.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass die negative Beurteilung aufgrund des nicht aktualisierten RegRP des Seebezirks und der damit verbundenen Kompensation die Gemeinde bei einer Lösungsfindung blockiert. Die Umzonung ist lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten und nicht eine grundsätzliche Änderung der Nutzung. Zudem muss unbedingt die gute Erschliessungsgütekategorie C berücksichtigt werden. Eine Rückführung eines baureifen Gebietes in die Landwirtschaftszone ist unter diesem Aspekt nicht sinnvoll. Schliesslich werden die Flächen gesamthaft nicht verändert. Die Gemeinde findet den Verweis auf eine fehlende Grundlage des RegRP grundsätzlich korrekt aber aufgrund der Verfahrensdauer nicht zielführend. Deshalb bittet die Gemeinde die Direktion die negative Beurteilung des BRPA zu überdenken. Schliesslich bemängelt die Gemeinde in der Stellungnahme, dass ein Vorprüfungsgesuch auf Art. 48 GB einzig aufgrund der bekannten Problematik und ohne Interessensabwägung negativ beurteilt wurde.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das ausführliche Gutachten des BRPA zu Kenntnis. Bei eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass einzig Art. 45 GB bebaut ist. Die restlichen Parzellen der Umzonung (Art. 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise)) sind noch unbebaut. Somit kann es sich bei dieser Umzonung nicht lediglich um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten handeln und nicht um eine grundsätzliche Änderung der Nutzung, wie dies die Gemeinde in ihrer Stellungnahme ausführt. In der Tat verfügen die



fraglichen Parzellen über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C. Dieser Umstand genügt jedoch nicht, damit eine Umzonung gutgeheissen werden kann. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und macht sich dieses zu eigen: Die fragliche Umzonung führt zu einer Verdichtung. Sie liegt jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C, wodurch die durch den KantRP festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Verdichtung erfüllt werden. Bei Art. 45 GB handelt es sich um eine bereits bebaute Parzelle, die bereits eine gewerbliche Nutzung aufweist. Nutzungsänderungen in eine AZ müssen innerhalb der Region gemäss dem KantRP jedoch kompensiert werden, wenn kein RegRP besteht, damit die kantonale Quote zwischenzeitlich nicht erhöht wird. Der RegRP des Seebezirks wurde noch nicht entsprechend den Kriterien des neuen KantRP bezüglich AZ aktualisiert. Somit ist eine Kompensation der geplanten Umzonung in die AZ I notwendig. Die auf Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) vorgenommene Umzonung in die AZ I wird im vorliegenden Dossier nicht kompensiert. Weiter verfügt die Gemeinde über eine Überdimensionierung der AZ (vgl. Kap. 1.3.). Ausser Art. 45 GB sind alle anderen Parzellen unbebaut. Umzonungen, die unbebaute Parzellen betreffen, können nicht positiv begutachtet werden, da sie die Überdimensionierung verschärfen. Weiter müssen unbebaute Parzellen, welche in eine AZ umgezont werden, auf den Wirkungsbereich eines Baubewilligungsgesuchs beschränkt sein, das gleichzeitig zur Änderung der OP eingereicht wird. Falls innerhalb von 5 Jahren nicht gebaut wird, muss die Rückkehr zur Landwirtschaftszone im GBR vorgesehen sein. Gemäss dem KantRP können keine unbegründeten Reserveflächen in der AZ mehr kreierte werden. Im vorliegenden Dossier ist jedoch kein Baugesuch ersichtlich, welches auf den unbebauten Art. 47, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) realisiert werden sollte. Betreffend das Vorgesuch, welches die Gemeinde in ihrer Stellungnahme erwähnt, möchte die RIMU darauf hinweisen, dass das Bau- und Raumplanungsamt eine eingehende Analyse vorgenommen hat. Solange jedoch nicht sicher ist, ob der Umzonung auf der Parzelle, auf welcher das Vorgesuch liegt, zugestimmt werden kann, ist dies im Gutachten zum Vorgesuch entsprechend zu erwähnen.

Darauf gestützt sieht die RIMU keine Genehmigung der Umzonung von Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I vor.

Vollständigkeitshalber verweist die RIMU trotz der Nichtgenehmigung auf das Gutachten des MobA, welches in seinem Gutachten zu Art. 22 (Arbeitszone I) GBR festhält, dass dieser so angepasst werden soll, dass der Anteil für Lebensmittel an der möglichen Verkaufsfläche (Dienstleistungs- und Handelsbetriebe) maximal 20% beträgt. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde Fräschels im Umkreis des Bahnhofes im Fahrplanjahr 2019 über eine Erschliessungsgüte C gemäss dem kantonalen Verkehrsplan (KVP) verfügt. Falls in der AZ I auf den Art. 54, 55 und 716 GB Verkaufsgeschäfte angesiedelt werden sollen, soll sich der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel auf maximal 20% beschränken, um die Vorgaben des KVP bezüglich der Erschliessung mit dem öV einzuhalten. Sollte die Gemeinde an der fraglichen Umzonung festhalten wollen, müsste sie die vom MobA geforderten Anpassungen hinsichtlich Art. 22 GBR vornehmen.

Ferner hält die RIMU fest, dass die vorliegenden Parzellen nicht in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden, wie dies die Gemeinde in ihrer Stellungnahme ausführt.

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Gemäss den im KantRP festgelegten Grundsätzen werden die ZAI vorwiegend auf der Grundlage des Nachweises eines konkreten Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG in den

nächsten 15 Jahren dimensioniert, abhängig von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum.

Im Zwischengutachten wurde vom BRPA gefordert, dass die Gemeinde die genaue Nutzung im ZNP darstellt und im GBR definiert. Die RIMU begrüsst, gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, dass die Gemeinde dieser Forderung nachgekommen ist.

> **Änderung 4: Umzonung von Art. 123 (727) GB (teilweise) in die ZAI**

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass die Änderung 4 ebenfalls die Umzonung von Art. 123 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die ZAI beinhaltet.

Weiter hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass im Rahmen des Zwischengutachtens festgehalten wurde, dass nicht erläutert wurde, welche Umzonungen bei der Änderung 4 genau vorgenommen werden und dass für eine richtige Nachvollziehbarkeit die Parzellen- und Quadratmeterangaben erläutert werden müssen. Im erläuternden Bericht wird denn auch lediglich erwähnt, dass aufgrund von Grundstückveräusserungen und den entsprechenden Nutzungen die Bauzone geringfügig angepasst wird. Im erläuternden Bericht zur 2. Schlussprüfung wurden im Vergleich zum Bericht zur 1. Schlussprüfung denn auch keine weiteren Angaben ergänzt.

Das AfU stellte in seinem Gutachten fest, dass sich die vorliegende Änderung innerhalb des Konsultationsbereiches der Erdgas-Hochdruckleitung befindet. Nach Rücksprache mit dem AfU konnte betreffend der Umzonung in die ZAI vom AfU eine positive Beurteilung ohne Bedingung abgegeben werden, da es sich bei der vorliegenden ZAI um ein Pumpwerk handelt und deshalb die Personendichte nicht erhöht wird.

Die RIMU macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen und erwägt, dass die fragliche Umzonung im erläuternden Bericht nicht präzise erläutert wird. Gemäss dem GBR handelt es sich auf Art. 123 GB jedoch um eine ZAI für die Pumpstation der ARA. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA beurteilt die RIMU diese Umzonung aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll, da sich die Nutzung der heutigen Aktivität anpasst. Die RIMU möchte diesbezüglich jedoch darauf hinweisen, dass ohne detaillierte Erläuterung und Begründung zukünftig keine Erweiterung der ZAI möglich ist.

Auf die vorerwähnten Ausführungen sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonung von Art. 123 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die ZAI vor.

Auszonungen

Folgende in der Gesamtrevision vorgesehenen Auszonungen werden gestützt auf die positive Begutachtung des BRPA von der RIMU genehmigt:

- > Teile von Art. 922 GB, aus der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone (Änderung 4);
- > Teile von Art. 123 GB, aus der ZAI (Änderung 5);
- > Teile von Art. 4 GB, aus der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone (Änderung 7);
- > Teile von Art. 55 GB, aus der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone (Änderung 9);
- > Teile von Art. 219 GB, aus der ehemaligen Zone DBP "Grube" (Änderung 12).

Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.



2. Energie

Kommunaler Energieplan

Der kommunale Energieplan wurde vom Amt für Energie (AfE) validiert. Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

Gemeinderichtplan

Das AfE hielt in seinem Gutachten fest, dass gemäss dem neu geltenden KantRP diejenigen Gebiete in den GemRP aufgenommen werden müssen, welche sich für Fernwärme eignen und jene, die sich für erneuerbare Energien eignen. Deshalb soll die Gemeinde den GemRP mit Angaben ergänzen, aus denen die Energiegebiete, gestützt auf den KantRP, klar hervorgehen.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die Anpassung der Richtplanung gemäss Fernwärme und erneuerbaren Energien sinnvoll ist, der Gemeinde aufgrund der nachträglichen Änderung des KantRP jedoch nicht bekannt war.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stützt sich diesbezüglich auf das Gesamtgutachten des BRPA, welches sie sich zu eigen macht: Da es sich um eine neue Forderung handelt, ist diese Anpassung im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen. Die RIMU lädt die Gemeinde ein, diese Anpassungen direkt mit dem AfE zu koordinieren.

3. Natur, Landschaft und Umwelt

Belastete Standorte

Gemäss dem Gutachten des AfU ist im GBR zu erwähnen, dass sich belastete Standorte jederzeit ändern können. Diesbezüglich stellt die Direktion jedoch klar, dass ein solcher Inhalt nicht im Reglement aufgeführt werden kann, weil er eine evolutive Bestimmung darstellt.

Bedingung: Diese Information ist jedoch in den erläuternden Bericht zu integrieren.

Naturgefahren

Das AfU und die Naturgefahrenkommission (NGK) weisen in ihren Gutachten darauf hin, dass die Hochwassergefahrenkarte im Grossen Moos derzeit überarbeitet wird. Die RIMU folgt diesbezüglich dem AfU und der NGK, dass falls mit der neuen Hochwassergefahrenkarte weitere Gefahrenstufen auf dem Gemeindegebiet vorhanden sind, Art. 11 GBR zu den Naturgefahren bei der nächsten OP-Revision entsprechend anzupassen ist.

Waldfeststellungen

Festgestellte Waldgrenzen sind gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0) in den ZNP einzutragen. Entsprechend dem Gutachten des WNA sind die im Jahre 1996 festgestellten Waldgrenzen für die Bereiche "Gruebe", "Neue Matte", "Hausteilen" und "Turbemoos" nicht im ZNP eingetragen. Die RIMU folgt dem Gutachten des BRPA und macht sich dieses zu eigen: Da diese Anpassung im Rahmen des Zwischengutachtens nicht gefordert wurde, ist diese Korrektur erst im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen.

Zudem sollen gemäss dem Gutachten des WNA die im ZNP in den Bereichen "Gruebe", "Brünnmatte" und "Eichte" eingezeichneten Waldabstandslinien von 20 m gelöscht werden, da es sich dabei nicht um einen reduzierten Abstand, sondern um den im kantonalen Gesetz vorgesehenen Abstand handelt. Auch hier wägt die RIMU ab, dass diese Korrektur erst im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen ist, da sie im Rahmen des Zwischengutachtens nicht gefordert wurde.

Landschaftsschutz- und Landschaftsschonperimeter

Die Sektion Landwirtschaft hielt in seinem Gutachten zu den Art. 14 (Landschaftsschutzperimeter) und Art. 15 (Landschaftsschonperimeter) GBR fest, dass die Nutzungsarten für diese Flächen, wie auch die darauf zulässigen Bauten bereits abschliessend durch das Bundesrecht geregelt sind. Diese zwei Artikel können keine Vorschriften vorsehen, die nicht mit den Bestimmungen von Art. 16 RPG übereinstimmen. Deshalb sollen sämtliche Vorschriften, welche die landwirtschaftliche Nutzung der Zone behindern, entfernt werden. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA wägt die RIMU nach eingehender Analyse ab, dass die in Art. 15 GBR festgelegten Bestimmungen die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigen, da standortgebundene Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung) für die Landwirtschaft und den bodenabhängigen Gartenbau möglich sind, soweit sie das Gesamtbild oder charakteristische Einzelelemente der Landschaft nicht beeinträchtigen und sich harmonisch in das Landschaftsbild einpassen. Deshalb hat die Gemeinde bezüglich dieses Artikels keine Anpassungen vorzunehmen.

Bedingung: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA ist Art. 14 Ziff. 2 GBR folgendermassen abzuändern: "Im Landschaftsschutzperimeter ist die Erstellung von standortgebundenen Bauten und Anlagen (inkl. Erschliessung) ist zu vermeiden. für die Landwirtschaft und den bodenabhängigen Gartenbau möglich, sofern der Schutzzweck nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Für standortgebundene Projekte Es ist ein der Nachweis zu erbringen, dass andere Standorte nicht möglich sind und der Schutzzweck nicht massgeblich beeinträchtigt wird. [...]." Dies aus dem Grund, da die Bestimmungen "Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist zu vermeiden. Für standortgebundene Projekte ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Standorte nicht möglich sind und der Schutzzweck nicht massgeblich beeinträchtigt wird." für die landwirtschaftliche Nutzung der Zone zu stark einschränkend wirken können.

Chemische und technische Risiken

Wie bereits in Kap. 1.3. erwähnt, kommen gewisse Nutzungsänderungen, welche die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP vornimmt, innerhalb des Konsultationsbereichs der Erdgas-Hochdruckleitung zu liegen. Gewisse dieser Änderungen können vom AfU denn auch nur positiv beurteilt werden, wenn sichergestellt wird, dass jegliche Bauvorhaben und neue Nutzungen im Konsultationsbereich der Erdgas-Hochdruckleitung, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben, einer Risikoevaluation unterstellt werden. Die RIMU folgt diesbezüglich dem Gesamtgutachten des BRPA, dass der Art. 41 GBR zur Erdgashochdruckleitung, der gestützt auf die bisherige Begutachtung durch das BRPA gestrichen werden sollte, in leicht abgeänderter Form doch wieder ins GBR einzufügen ist.

Bedingung: Folgende Bestimmungen ist somit als neuen Artikel ins GBR einzufügen:

¹ Wohnnutzungen inkl. allfälligen Erweiterungen oder andere Nutzungen, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben und sich innerhalb eines Bereiches von 50 m ab der Achse der Erdgashochdruckleitung befinden, sind grundsätzlich untersagt. Allfällige Ausnahmen sind vor einer Bewilligung mit einer entsprechenden Risikoevaluation zu überprüfen.

² Bauvorhaben und neue Nutzungen im Bereich zwischen 50 bis 200 m ab der Achse der Erdgashochdruckgasleitung, welche eine Erhöhung der Personendichte zur Folge haben, sind nach Absprache mit dem Amt für Umwelt und der Gemeinde vor einer Bewilligung mit einer Risikoevaluation zu prüfen.

4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Das Ortsbild der Gemeinde Fräschels ist im ISOS von nationaler Bedeutung aufgeführt. Betreffend die im Gutachten des KGA gewünschte Ergänzung des "Wasserreservoirs Berg 41A" auf Art. 228 GB in den Ortsbildschutzperimeter des ZNP und der Ortsbildschutzperimeter der dem eingezeichneten Perimeter auf Art. 744 GB entsprechenden Tiefe auf Art. 226 GB zu erweitern stellte das BRPA fest, dass bereits im Zwischengutachten festgehalten wurde, dass dies im Rahmen der Vorprüfung nicht gefordert wurde. Deshalb konnte die Gemeinde entscheiden, ob sie diese Korrektur im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision oder im Rahmen der nächsten OP-Revision umsetzen möchte. Da die Gemeinde diese Korrektur im Rahmen der 2. Schlussprüfung nicht vorgenommen hat, wägt das BRPA ab, dass diese Anpassung im Rahmen der nächsten OP-Revision von der Gemeinde vorgenommen werden soll. Entsprechend soll dann auch im Anhang 2 (Geschützte Bauten und Objekte) des GBR dieses Objekt mit Inventarwert C und Schutzkategorie 3 verzeichnet werden. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass das fragliche Wasserreservoir vor der zweiten öffentlichen Auflage der OP-Revision, aufgrund der Einsturzgefahr, abgebrochen worden ist. Die Gemeindeversammlung vom 1.12.16 genehmigte das Vorhaben und den Kredit. Die Direktion nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und stellt fest, dass sich gestützt auf die Ausführungen der Gemeinde die vom KGA und dem BRPA geforderte Anpassung betreffend das "Wasserreservoirs Berg 41A" erübrigt. Es sind diesbezüglich somit keine Anpassungen vorzunehmen.

Ferner hielt das KGA in seinem Gutachten fest, dass der Ortsbildschutzperimeter auf Art. 170 GB um das geschützte Gebäude herum weitgreifender sein soll, da gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG) die Umgebung von geschützten Gebäuden ebenfalls zu schützen ist. Die Gemeinde hält diesbezüglich in ihrer Stellungnahme fest, dass der Perimeter etwas kleiner als gemäss der Vorgabe des KGA ist. Die Reduktion wurde mit dem KGA abgesprochen und erfolgte aufgrund der Lage in der Landwirtschaftszone. Die Gemeinde lehnt die weitere Vergrösserung des Ortsbildschutzperimeters bis an den Rand der Baugrenze ab, da die Gründe für die Ausdehnung nicht nachvollzogen werden können. Schliesslich hält die Gemeinde fest, dass die Einsprachen zum Ortsbildschutzperimeter zu den bereits auf den Art. 58, 740 und 753 GB betroffenen Neubauten nach der 1. Auflage durch die Gemeinde gutgeheissen wurden, da die Ausweitung des Perimeters sich letztendlich willkürlich über zu grosse Räume erstreckt. Auf den besagten Parzellen befinden sich keine geschützten Gebäude oder diese wurden erst in neuerer Zeit erstellt. Das KGA hat sich betreffend die Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls in einer Stellungnahme geäussert. Es hält fest, dass die Verbindung zum Grossen Moos für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit ist. Dies aus dem Grund, da in diesem Gebiet ein erhaltener Übergang von historischem Kern zur Umgebung besteht, der eine wichtige Rolle in der Definition der Struktur und des Verhältnisses des Ortsbildes mit seiner Umgebung spielt. Dieser wichtigen Ansicht auf das Ortsbild von der Ebene aus, die richtigerweise auch auf dem GemRP eingezeichnet ist, sowie dem im ISOS mit Erhaltungswert a eingestuften Hangabschnitt und Ortsbildvordergrund (U-Zo II) ist grosse Sorge zu tragen. Da sich Art. 170 GB in der Landwirtschaftszone befindet, kann der Ortsbildschutz so belassen werden. Bei einem allfälligen

Bau in der Landwirtschaftszone auf Art. 170 GB, der jedoch möglichst verhindert werden soll, muss Art. 22 KGSG jedoch trotzdem Anwendung finden und die allfällige Baute so gestaltet und angesiedelt werden, dass die bestmögliche Anpassung an die geschützten Bauten und die kleinstmögliche Beeinträchtigung der Ortsbildansicht und der Öffnung auf das grosse Moos gewährleistet wird. In dem am KGA zur Gutachtung vorgelegten Dossier sind Art. 58, 913, 64, 713, 740, 753, 739, 37, 31 und 800 GB im Ortsbildschutzperimeter integriert. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In der Tat befindet sich Art. 170 GB in der Landwirtschaftszone. Darauf gestützt ist der Ortsbildschutzperimeter entsprechend der heutigen Ausdehnung zu belassen. Die Direktion folgt jedoch dem KGA, dass bei einem allfälligen Bau in der Landwirtschaftszone auf Art. 170 GB der Art. 22 KGSG trotzdem Anwendung findet und die allfällige Baute so gestaltet und angesiedelt werden, dass die bestmögliche Anpassung an die geschützten Bauten und die kleinstmögliche Beeinträchtigung der Ortsbildansicht und der Öffnung auf das grosse Moos gewährleistet wird. Betreffend die Art. 58, 740 und 753 GB folgt die Direktion der Analyse des KGA, dass sich diese Parzellen gemäss dem ZNP der zweiten öffentlichen Auflage weiterhin im Ortsbildschutzperimeter befinden.

Wie im Gesamtgutachten zur 1. Vorprüfung gefordert, hat die Gemeinde auf dem ZNP die bebaubaren Freiflächen gekennzeichnet. Das KGA hielt in seinem Gutachten jedoch fest, dass der ortsbildprägenden Struktur und den Freiräumen, die bedeutsam für das Ortsbild sind, nicht genügend Rechnung getragen worden ist. Im Gutachten des KGA wird denn auch erwähnt, dass die westliche Seite der Hauptstrasse besonders gut erhalten ist. Sie besteht, ausser dem Gebäude auf Art. 52 GB, ausschliesslich aus geschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden. Das ISOS betont den "recht intakten" Hauptstrassenraum, der von traufständigen Höfen begrenzt ist. Dies ist bedingt durch die "Bildung grosszügiger Hofräume und das Vordringen der Zwischenbereiche in den Strassenraum", der durch den "Abstand, den die Häuser gegenüber dem Strassenrand einhalten" erlaubt wird. Ferner begutachtet das ISOS die "Regelmässigkeit" der Bebauung mit "längsgestellten, von hohen Walmdächern bedeckten Bauernhäusern" und die "prägnanten Hochtennzufahren der nördlichsten Höfe". Auch wird auf "gepflegte Zier- und Planzengärten, asphaltierte Vorplätze, Miststöcke, Brunnen, Wiesen" hingewiesen, die den Strassenraum als Zwischenbereiche bestimmen. Auf diese Ausführungen gestützt kommt das KGA in seinem Gutachten zum Schluss, dass dieser für das Ortsbild sehr bedeutsame Strassenraum und die nahe Umgebung von geschützten Gebäuden nicht durch Neubauten beeinträchtigt werden darf. Dementsprechend sind laut dem Gutachten die als bebaubare Freiflächen bezeichneten Freiräume an der Strassenfront auf Art. 177, 18, 21, 22, 56 und 57 GB für das Ortsbild bedeutsame Freiräume, die als solche bewahrt werden müssen. Sie sollen folglich nicht als bebaubar bezeichnet werden. Ferner wird das Gebäude auf Art. 33 GB vom ISOS als Fremdkörper und störendes Element bezeichnet. Weitere solche störende Elemente sollen gemäss dem KGA vermieden werden. Deshalb sollte die Bezeichnung als bebaubare Flächen der östlichen Strassenfront auf Art. 32 GB und insbesondere auf Art. 35 und 913 GB aufgegeben werden. Die Gemeinde hat sich in ihrer Stellungnahme dahingehend geäussert, dass der Schutz der Freiräume nicht nachvollziehbar ist, da dieser einer materiellen Enteignung gleich kommt und deshalb abgelehnt wird. Zudem erachtet die Gemeinde die Regelungen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters sowie die normalen baurechtlichen Rahmenbedingungen bereits als äusserst umfassend zur Bewahrung des Ortsbildes. Die Bezeichnung der bebaubaren Freiflächen kann deshalb gemäss der Stellungnahme der Gemeinde komplett vom ZNP und aus dem GBR kann gestrichen werden.

Das KGA hat sich in seiner Stellungnahme, gestützt auf die Stellungnahme der Gemeinde, auch betreffend die bebaubaren Freiflächen geäussert. In seiner Stellungnahme begründet es eingehend

die Notwendigkeit der Ausscheidung von vollständig unbebaubaren Flächen. Fräschels ist ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung und muss gemäss dem KantRP in der Kategorie 2 geschützt werden. Die Unterscheidung von bebaubaren und nicht bebaubaren Freiräumen ist eine behördenverbindliche Anforderung des KantRP. Dieser legt auch fest, dass im Rahmen der OP-Revision eine Erläuterung der kulturellen Elemente und Herausforderungen des Ortsbildes vorzunehmen ist. Die Beschreibung der Ziele und der zu erhaltenden charakteristischen Elemente ist eine behördenverbindliche Mindestanforderung des KantRP, die sich aus den kommunalen Aufgaben ergibt. Auf diese von der Gemeinde, respektive dem Raumplanungsbüro durchzuführende Analyse des Ortsbildes, dessen charakteristischen Elemente und der damit verbundenen Herausforderungen und Ziele sollen sich die festgelegten Massnahmen abstützen. Im vorliegenden Fall scheint dem KGA, dass der Festlegung der bebaubaren Freiräume den (auch vom ISOS hervorgehobenen) Zwischenräumen und dem Strassenraum nicht genügend Rechnung getragen wird. Die westliche Seite der Hauptstrasse ist besonders gut erhalten. Sie besteht, ausser dem Gebäude auf Art. 52 GB, ausschliesslich aus geschützten oder Ortsbildprägenden Gebäuden. Das ISOS betont den "recht intakten" Hauptstrassenraum, der von traufständigen Höfen begrenzt ist. Dies ist bedingt durch "die Bildung grosszügiger Hofräume und das Vordringen der Zwischenbereiche in den Strassenraum", der durch den "Abstand, den die Häuser gegenüber dem Strassenrand einhalten" erlaubt wird. Ferner begutachtet das ISOS die "Regelmässigkeit" der Bebauung mit "längsgestellten, von hohen Walmdächern bedeckten Bauernhäusern" und die "prägnanten Hochtennzufahrten der nördlichsten drei Höfe." Auch wird auf "gepflegte Zier- und Pflanzengärten, asphaltierte Vorplätze, Miststöcke, Brunnen, Wiesen" hingewiesen, die den Strassenraum als Zwischenbereiche bestimmen. Diese Strassenräume mit ihren wesentlichen Elementen und Zwischenräumen sind für die Erhaltung der historischen Struktur des Ortsbildes und der Abfolge der Volumina wichtig und stellen in diesem Sinne bedeutende, schützenswerte Freiräume dar. In diesem Sinn sollte die Festlegung der bebaubaren Freiräume besser auf die bedeutenden Charakteristiken des Ortsbildes abgestimmt sein.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis. In der Tat stellt die Festlegung der bebaubaren Freiräume eine Anforderung des KantRP dar, durch welche eine unkoordinierte Entwicklung und Zerstörung der erhaltenswerten Freiräume innerhalb der Ortsbilder der Kategorie 1 und 2 vermieden werden soll. Gemäss dem KantRP liegt das Ortsbild von Fräschels in der Kategorie 2, für welche die bebaubaren von den nicht bebaubaren Freiflächen zu unterscheiden sind. Aufgrund dieser Vorgaben zur Festlegung der unbebaubaren Freiräume für Fräschels besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse zur Erhaltung der Struktur und des Charakters des Ortsbildes, welches das private entgegenstehende Interessen sowie das Interesse der Gemeinde an der eigenmächtig festgesetzten OP überwiegt. Namentlich wäre es raumplanerisch nicht vertretbar und mit den Vorgaben des KantRP nicht konform, wenn von der fraglichen Verpflichtung zur Festlegung der unbebaubaren Freiräume abgesehen wird. Die vorgesehene Massnahme eignet sich zum Ziel des Schutzes des Ortsbildes und ist ebenso erforderlich zur Erreichung dieses Zwecks. Diese planerische Massnahme wird von der RIMU als mildester Eingriff erwogen, sodass auch der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

Im Nachgang des rechtlichen Gehörs vom 23. Oktober 2020 hat das KGA zusätzliche, neue nicht bebaubare Freiflächen definiert, damit einerseits das Ortsbild hinsichtlich nicht bebaubarer Freiräume die Anforderungen des neuen KantRP erfüllt. Von dieser Massnahme sind diverse Parzellen neu betroffen, namentlich Art. 13, 14, 15 (ganz), 19, 20, 23, 24, 33 (ganz), 34, 44 (ganz), 701, 703, 744 und 886 GB (sofern nicht anders vermerkt, alle teilweise), deren Grundeigentümer im Rahmen eines ausserordentlichen, rechtlichen Gehörs vom 19. Juni 2023 die Möglichkeit zur

Stellungnahme eingeräumt wurde. Fast alle kontaktierten Grundeigentümer sowie die Gemeinde selbst äusserten sich zu dieser Massnahme. Deshalb hat das BRPA das KGA zu einer detaillierten Stellungnahme sämtlicher vorgesehener nicht bebaubaren Freiräume aufgefordert, die am 12. Dezember 2023 eintraf.

Darin begründet das KGA unter anderem mit Bezugnahme auf die Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS die Ausscheidung der nichtbebaubaren Freiräume. Das KGA verweist darauf, dass alle betroffenen Parzellen zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A und teilweise der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a zugeordnet sind. Gemäss ISOS hat das Erhaltungsziel A die Absicht, das Erhalten der Substanz zu gewährleisten. Aus Sicht ISOS bedeutet die Substanzerhaltung, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Für Ortsbildteile mit Erhaltungsziel a definiert das ISOS die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, d. h. die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die spezifischen Begründungen zu den jeweiligen Freiräumen und ihren Besonderheiten sind nachfolgend genauer aufgeführt.

Art. 13 GB – Stellungnahme Grundeigentümer: Die betroffene Grundeigentümerin äussert sich in ihrer Stellungnahme ablehnend gegen die Festlegung eines unbebaubaren Freiraumes auf ihrem Grundeigentum. Insbesondere moniert sie, dass durch diese Massnahme keine weitere Überbauung der Parzelle möglich wäre.

Begründung KGA zu Art. 13 GB: Das KGA beschreibt in seiner Stellungnahme die Situation folgendermassen: Die Parzelle liegt am unteren Siedlungsrand des historischen Siedlungskerns, wobei der südwestliche Teil der Parzelle der ISOS Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a (Wiesland mit Gemüsefeldern) zugeteilt ist und gehört zu einer Aneinanderreihung von Grünräumen, welche den Bezug der Siedlung zum Umland ermöglichen. Der südöstliche Teil der Parzelle, zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A gehörend, grenzt an das geschützte Dorfschulhaus Brünnenrain 15. Die Ausscheidung eines nicht bebaubaren Freiraumes auf Art. 13 GB hat vor allem den Zweck, den Nahbereich von geschützten Häusern zu erhalten und andererseits ist für die Erhaltung und Lesbarkeit des Ortsbildes gemäss KantRP besonders auf intakte Siedlungsränder zu achten. Aus diesem Gründen erachtet das KGA die Freiräume auf Art. 13 GB als nicht bebaubar.

Art. 14 GB – Stellungnahme Grundeigentümer: Die Grundeigentümer der genannten Parzelle kritisieren die geplante Ausscheidung eines nicht bebaubaren Freiraumes auf ihrer Parzelle. Sie befürchten, dass diese Massnahme einen erheblichen Wertverlust nach sich zieht, welchen sie nicht hinnehmen wollen. Sie wollen die freie Fläche für eine allfällige Überbauung bewahren. Des Weiteren fassen sie die Festlegung als nicht bebaubaren Freiraum als Rückzonung auf, und kritisieren, dass diese Festlegung erst nachträglich erfolgte, nachdem die OP-Revision bereits öffentlich auflag.

Begründung KGA zu Art. 14 GB: Die Parzelle liegt am unteren Siedlungsrand des historischen Siedlungskerns. Während der überbaute Teil der Parzelle zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A gehört, liegt der nordwestliche, unbebaute Teil der Parzelle in der ISOS Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a und wird beschrieben als Wiesland mit Gemüsefeldern. Für den vorliegenden Freiraum bedeutet dies, dass die Erhaltung und Lesbarkeit des Ortsbildes besonders auf intakte Siedlungsränder angewiesen ist. Aus diesem Grund sind die Freiflächen am



Siedlungsrand zu erhalten. Sie bilden den Ortsbildvordergrund und ermöglichen den räumlichen Bezug der Siedlung zu ihrem Umland.

Art. 15 GB – Stellungnahme Grundeigentümer: Die betroffenen Grundeigentümer legen in ihrer Stellungnahme verschiedene Gründe dar, die aus ihrer Sicht gegen die Ausscheidung von nicht bebaubaren Freiräumen auf seinem Grundstück sprechen. Insbesondere monieren sie, dass durch diese Massnahme keine weitere Überbauung der Parzelle möglich wäre, da auch derjenige Teil der Parzelle, welcher von der Massnahme nicht tangiert wird und überbaut werden könnte, aus topografischen Gründen ebenfalls nicht überbaut werden kann. Insgesamt resultiere daraus ein erheblicher Wertverlust für die Parzelle. Aus Sicht der Grundeigentümer wäre eine Überarbeitung des nicht bebaubaren Freiraums angezeigt, damit wenigstens noch ein Teil der Parzelle einer Überbauung zugeführt werden kann.

Begründung KGA zu Art. 15 GB: Das KGA hält in seiner Stellungnahme weiterhin daran fest, einen nicht bebaubaren Freiraum auf Art. 15 GB auszuschneiden. Die Parzelle liegt am unteren Siedlungsrand des historischen Siedlungskern. Die Parzelle liegt zum grössten Teil im ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A. Der nordwestliche Teil der Parzelle ist der Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a zugeordnet, welche als Wiesland mit Gemüsefeldern beschrieben wird. Dieser Teil der Parzelle gehört zu einer Aneinanderreihung von Grünräumen, welche den Bezug der Siedlung zu ihrem Umland ermöglicht. Die Freiflächen am Siedlungsrand sind zu erhalten. Der südöstliche Teil der Parzelle hingegen gehört zum ISOS Siedlungsgebiet 1 und grenzt an die überbauten Parzellen entlang der Hinteren Strasse. Ein Baubereich entlang der Hinteren Strasse, nordwestlich begrenzt auf die Flucht der benachbarten Baute ist auf der Parzelle Art. 15 GB möglich, da sich in unmittelbarer Nähe der Parzelle keine geschützte Baute befindet.

Begründung KGA zu Art. 19 und 20 GB: Die Parzellen Art. 19 und Art. 20 GB gehören zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A. Sie gehören zum Freiraum zwischen den geschützten Bauernhäusern Hintere Strasse 7, Hauptstrasse 35 und Hauptstrasse 33. Die bäuerlichen Zwischenräume haben für die Lesbarkeit und die Wirkung der historischen Bausubstanz eine wichtige Bedeutung und sind zu erhalten. Die Parzellen bilden auch den Siedlungsrand und Ortsbildvordergrund am Übergang zum Umland, weshalb die besagten Freiräume zusätzlich ortsbildrelevant sind. Von Seiten der Grundeigentümer ist keine Stellungnahme eingetroffen, die sich gegen diese Massnahme aussprechen.

Begründung KGA zu Art. 23 und 24 GB: Die Parzellen Art. 23 und Art. 24 GB gehören zum ISOS Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A. Der südliche Teil der Parzelle 24, sowie die Parzelle 23 befinden sich im Nahbereich des geschützten Bauernhauses Hintere Gasse 16. Die bäuerlichen Zwischenräume haben für die Lesbarkeit und die Wirkung der historischen Bausubstanz eine wichtige Bedeutung und sind zu erhalten. Von Seiten der Grundeigentümer ist keine Stellungnahme eingetroffen, die sich gegen diese Massnahme aussprechen.

Art. 33 GB – Stellungnahme Grundeigentümer: Die Eigentümer der besagten Parzelle äussern sich in ihrer ablehnenden Stellungnahme besorgt darüber, welche zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten überhaupt noch existieren. Ebenfalls machen sie durch die vorgesehene Massnahme einen Wertverlust ihres Grundeigentums geltend, für welchen sie eine Kompensation anstreben.

Begründungen KGA zu Art. 32, 33, 34, 35 und 701 GB: Die Parzellen liegen im ISOS Siedlungsgebiet 1 (Mehrstrassendorf am Hangfuss, durchzogen von Kantonsstrasse) mit Erhaltungsziel A. Die westlichen Teile der Parzellen Art. 32, 34, und 701 GB, sowie die gesamten Parzellen Art. 33 und 35 GB definieren den Hauptstrassenraum, welcher aufgrund der beidseits

intakten Strassenränder eine hohe räumliche Qualität besitzt. Der Strassenraum wird gemäss ISOS hangseitig durch Wiesenborde und Weghecken gefasst und auf der gegenüberliegenden Seite durch die Aufreihung von traufständigen Höfen in dichter Folge, durch grosszügige Hofräume und das Vordringen der Zwischenbereiche in den Strassenraum begrenzt. Die obgenannten Parzellen bilden allesamt das Gegenüber von geschützten Höfen, wobei die Parzellen Art. 35 und 701 GB zusätzlich die Umgebung des geschützten Wirtshauses zum Sternen an der Schmiedstrasse 65 und des geschützten Bauernhauses an der Schmiedstrasse 59 definieren. Die hohe Qualität des Strassenraums wird insbesondere durch eine ungestörte Topografie und Vegetation der Hangseite bestimmt, weshalb die Freiflächen auf den westlichen Teilen der Parzellen Art. 32, 34 und 701 GB sowie auf den gesamten Parzellen Art. 33 und 35 GB zu erhalten sind.

Begründung KGA zu Art. 44 GB: Die Parzelle Art. 44 gehört zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A. Der Freiraum, der an den räumlich intakten Quergassenraum Brünnenrain angrenzt, liegt im Nahbereich von mehreren geschützten Bauten. Der charakteristische Zwischenraum hat für die Lesbarkeit und die Wirkung der historischen Bausubstanz eine wichtige Bedeutung und ist zu erhalten. Von Seiten der Grundeigentümer ist keine Stellungnahme eingetroffen, die sich gegen diese Massnahme aussprechen.

Begründung KGA zu Art. 703 GB: Die Parzelle liegt am unteren Siedlungsrand des historischen Siedlungskern. Während der überbaute Teil der Parzelle zum ISOS Siedlungsgebiet 1 mit Erhaltungsziel A gehört, liegt der unbebaute Teil der Parzelle in der ISOS Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a und wird beschrieben als Wiesland mit Gemüsefeldern. Für die Erhaltung und Lesbarkeit des Ortsbildes ist besonders auf intakte Siedlungsränder zu achten. Die Freiflächen am Siedlungsrand sind zu erhalten. Sie bilden den Ortsbildvordergrund und ermöglichen den räumlichen Bezug der Siedlung zu ihrem Umland. Von Seiten der Grundeigentümer ist keine Stellungnahme eingetroffen, die sich gegen diese Massnahme aussprechen.

Art. 744 GB – Stellungnahme Grundeigentümer: Die Grundeigentümer dieser Parzelle haben sich ebenfalls mit einer Stellungnahme zur Ausscheidung eines nicht bebaubaren Freiraumes auf dieser Parzelle geäussert. Sie kritisieren im Schreiben insbesondere die Einschränkung, dass auf der betroffenen Parzelle keine Bauten mehr möglich sind und sind mit dieser Massnahme nicht einverstanden.

Begründung KGA zu Art. 744 GB: Das KGA begründet die Festlegung des nicht bebaubaren Freiraumes damit, dass die Parzelle, wie die vorhergehenden Parzellen auch, innerhalb des ISOS Siedlungsgebietes 1 mit Erhaltungsziel A zu liegen kommt. Der südliche Teil der Parzelle liegt am perspektivischen Endpunkt des neben dem Wirtshaus Sternen ansteigenden, einseitig bebauten Hohlwegs, welcher nordseitig durch mehrheitlich umgebaute Kleinbauer- und Taunerhäuser gesäumt ist. Der auszuschheidende Freiraum auf Parzelle Art. 744 GB befindet sich an exponierter Lage am intakten Siedlungsrand. Nicht zuletzt auf Grund dieser Lage ist der Freiraum, am Ende der einheitlichen Bebauung und im Ortsbildhintergrund gelegen, als ortsbildrelevant zu betrachten und dementsprechend zu erhalten.

Begründung KGA zu Art. 913 GB: Diese Parzelle wurde bereits im Schlussgutachten als nicht bebaubarer Freiraum vermerkt. Unproblematisch für eine Bebauung ist der nördliche Teil der Parzelle, welcher vom Strassenraum aus gesehen in zweiter Reihe hinter den bereits bestehenden neueren Wohnhäusern liegt. Hingegen ist der Freiraum, welcher sich zwischen dem geschützten Bauernhaus Gruebeweg 15 und dem Hauptstrassenraum, sowie zwischen den Wohnhäusern im Norden und den geschützten, zur Hauptstrasse hin traufständigen, Bauernhäusern an der Hauptstrasse 58 und am Gruebeweg 5 aufspannt, von grosser Bedeutung für das Ortsbild. Die heutige Wiese mit

Obstbäumen auf Art. 913 GB bildet den Rahmen für die Wirkung der angrenzenden geschützten Bauten. Der Obstbaumgarten als charakteristischer bäuerlicher Zwischenraum hat zudem für die Erhaltung und Lesbarkeit der historischen Struktur des Ortsbildes eine wichtige Bedeutung. An exponierter Lage ist die Parzelle Art. 913 GB auch ein wichtiger Puffer zwischen der Bebauung am nördlichen Ortseingang und dem älteren Siedlungskern, welcher durch Neubauten in der Nahumgebung bedrängt und beeinträchtigt würde. Aus diesen Gründen darf der Bereich der Parzelle entlang der Hauptstrasse bis und mit zum geschützten Bauernhaus Gruebeweg 15 nicht bebaubar sein.

Der Grundeigentümer von Art. 913 GB hat eine Stellungnahme mit Datum von 21. Juli 2023 sowie 16. August 2023 eingereicht, die aber erst nach dem ordentlichen rechtlichen Gehör, welches im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 2020 publiziert wurde, eintraf. Somit wird die betreffende Stellungnahme in der vorliegenden Genehmigung nicht berücksichtigt, da der nicht bebaubare Freiraum auf Art. 913 GB vom KGA bereits im Rahmen des Gutachtens zur Schlussprüfung gefordert wurde. Somit kann die betreffende Stellungnahme in der vorliegenden Genehmigung als verspätet eingereicht nicht mehr berücksichtigt werden. Selbst wenn auf sie einzutreten wäre, könnte den darin vorgebrachten Argumenten aus den zuvor aufgeführten Gründen nicht Folge gegeben werden.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RIMU der umfassenden, fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, dass folgende Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: Die als bebaubare Freiflächen bezeichneten Freiräume an der Strassenfront auf Art. 18, 21, 22, 32, 35, 56, 57, 177 und 913 GB für das Ortsbild bedeutsame Freiräume, die als solche bewahrt werden müssen, sind als nicht bebaubar zu bezeichnen. Auch die Bezeichnung als bebaubare Flächen der östlichen Strassenfront auf Art. 32 GB und insbesondere auf Art. 35 und 913 GB ist aufzugeben. Diese Flächen sind im ZNP als unbebaubare Freiräume einzutragen (siehe auch Anhang 2).

Ebenso sind die folgenden Parzellen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, die vom KGA im Nachgang des rechtlichen Gehörs neu teilweise oder gänzlich als nicht bebaubar ausgeschieden wurden, auf dem ZNP neu als solche auszuweisen:

Bedingung: Die Freiräume auf Art. 13, 14, 15 (ganz), 19, 20, 23, 24, 33 (ganz), 34, 44 (ganz), 701, 703, 744 und 886 GB (sofern nicht anders vermerkt, alle teilweise) stellen für das Ortsbild bedeutsame Freiräume dar, und sind dementsprechend auf dem ZNP als nicht bebaubar auszuweisen (siehe auch Anhang 2).

Weiter hielt das KGA in seinem Gutachten fest, dass die Lokalisierung des Grenzsteins Gruebeweg 0Gs auf dem ZNP (Art. 692 GB) nicht mit der Liste im Anhang des GBR übereinstimmt und deshalb überprüft und entsprechend korrigiert werden soll. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass der Grenzstein nicht bekannt ist und damit offensichtlich ein Fehler. Die Liste im Anhang des GBR wird angepasst. Auch hier hat sich das KGA in einer Stellungnahme zur Stellungnahme der Gemeinde geäußert. Anlässlich der Bestandsaufnahmen im Dezember 2011 wurde der Grenzstein an der Position 2582819 / 1205257 auf Art. 219 GB vorgefunden. Grenzsteine sind generell durch den Bund oder den Kanton geschützt. Er muss folglich im GBR und auf dem ZNP beibehalten werden. Falls dieser Grenzstein tatsächlich nicht mehr vorhanden ist, sollte seine aktuelle Lokalisierung ermittelt werden. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie jene des KGA zur Kenntnis und macht sich nach eingehender Analyse die

fachliche Begutachtung zu eigen: In der Tat sind Grenzsteine generell durch den Bund und den Kanton geschützt. Da der fragliche Grenzstein bei einer Erhebung im Jahre 2011 tatsächlich vorgefunden worden ist, wägt die Direktion ab, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Der Grenzstein Gruebeweg 0Gs auf Art. 692 GB ist sowohl auf dem ZNP wie auch im GBR beizubehalten. Falls der Grenzstein tatsächlich nicht mehr vorhanden ist, hat die Gemeinde seine aktuelle Lokalisierung zu ermitteln und in die OP-Instrumente zu integrieren.

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR) ist im Bereich "Obermoos" auf dem ZNP ein Perimeter nicht korrekt dargestellt und soll entfernt werden. Gemäss den Daten die das AAFR dem zuständigen Raumplanungsbüro am 22. August 2018 übermittelt hat, wurde dieser archäologische Perimeter nämlich korrigiert und ist nun im Bereich "Hausteilen" an seinem richtigen Platz. Die RIMU sieht folglich keine Genehmigung des archäologischen Perimeters im Bereich "Obermoos" vor.

Bedingung: Die Gemeinde hat den archäologischen Perimeter im Bereich "Hausteilen" darzustellen.

Das AAFR erwähnt in seinem Gutachten, dass im Bereich "Chronholz" neue Siedlungsspuren entdeckt worden sind und deshalb ein weiterer archäologischer Perimeter im ZNP eingetragen werden soll. Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und wägt ab, dass da diese Korrektur im Rahmen des Zwischengutachtens nicht gefordert wurde, erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist. Die RIMU lädt die Gemeinde ein, direkt mit dem AAFR Kontakt aufzunehmen, um den Perimeter im Bereich "Chronholz" in digitaler Form zu erhalten.

Gemeindebaureglement

Bedingung: Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass Art. 7 (Ortsbildschutzperimeter) GBR mit einem Satz ergänzt werden soll, dass klar hervorgeht, dass die Schutzvorschriften des Art. 7 GBR die Zonenvorschriften überlagern. Wie bereits im Zwischengutachten vom BRPA festgehalten, ist der vom KGA in seinem Gutachten vorgeschlagene Satz gemäss dem Kantonsgerichtsentscheid vom 7. März 2017 (602 2015 82) zu streng. Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA, weshalb Art. 7 GBR mit folgendem Satz zu ergänzen ist: "Die speziellen Zonenvorschriften gelten vorbehältlich der Vorschriften zum Ortsbildschutz".

Laut dem Gutachten des KGA könnte Art. 7 Ziff. 3 Bst. i GBR mit folgendem Satz ergänzt werden: "Bei Bedarf sind Kiese, Natur- oder Zementsteinpflaster, Gittersteine oder Rasengitter zu werden". Die RIMU stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und wägt ab, dass diese Anpassung im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Bedingung: Entsprechend dem Gutachten des KGA wird im Anhang "Gebrauchsanleitung zum Beurteilungssystem Gestaltung von Bauten" des GBR erwähnt, dass ihre Massnahmen die Material- und Detailgestaltungsvorschriften weitgehend erübrigen. Die in Art. 6 und 7 des GBR festgelegten Bestimmungen dürfen aufgrund dieses Beurteilungssystems aber auf keinen Fall umgangen werden und bleiben vorrangig geltend. Die RIMU folgt dem Gutachten des KGA, dass dies klar ersichtlich zu machen und entsprechend zu korrigieren ist.

5. Mobilität

Das MobA hielt in seinem Gutachten fest, dass der VALTRALOC-Perimeter auf dem GemRP gekennzeichnet und im erläuternden Bericht Verkehr als solcher erwähnt werden soll. Die RIMU



folgt diesbezüglich dem Gutachten des BRPA, dass nach Rücksprache mit dem MobA diese Bedingung nicht umzusetzen ist, da der VALTRALOC von Fräschels bereits im Jahre 2000 durchgeführt wurde. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde betreffend den VALTRALOC-Perimeter zur Kenntnis.

Bedingung: Gestützt auf das Gutachten des BRPA ist die Formulierung "[...] räumlich einen Ersatz für den vorgängigen Bau [...]" des Art. 8 Ziff. 2 (Strassenabstände) GBR zu präzisieren. Dies aus dem Grund, da die Bestimmungen dieser Ziffer nicht verständlich sind und die zukünftige Anwendbarkeit schwierig erscheint.

V. Weitere Instrumente

6. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA stellt auch die RIMU fest, dass das vorliegende Dossier zur Gesamtrevision der OP keine ÜÜSE enthält. Gemäss Art. 31 RPV sollte das Dossier zur Gesamtrevision der OP jedoch eine ÜÜSE enthalten. Das BRPA hält in seinem Gutachten denn auch fest, dass im Dossier zur 1. Schlussprüfung diese noch enthalten war. Weshalb die Gemeinde diese nun nicht mehr ins Dossier eingefügt hat, ist unklar. Die Gemeinde verweist im erläuternden Bericht für die Übersicht über die "bebauten" und "baureifen" Flächen denn auch auf den Plan der Bauzonendimensionierung. Auf dem Plan der Bauzonendimensionierung sind jedoch keine "baureifen" Parzellen markiert, es wird dort jedoch festgehalten, dass alle Bauzonen vollständig erschlossen sind. Im Rahmen des Zwischengutachtens wurde festgehalten, dass alle Bauzonen erschlossen sind. Da die Gemeinde im vorliegenden Dossier keine Einzonungen von unbebauten Parzellen vorsieht, wurde die ÜÜSE nicht vor der Zirkulation des Dossiers verlangt.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen des Gutachtens des BRPA hat die Gemeinde im Rahmen der nächsten OP-Revision die ÜÜSE anzufügen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

> Erschliessungsprogramm

Die Direktion macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen: Die Gemeinde erwähnt im erläuternden Bericht, dass alle Bauzonen erschlossen sind und deshalb kein Erschliessungsprogramm erstellt worden ist. Da im vorliegenden Dossier, wie vorerwähnt, die ÜÜSE fehlt, kann diese Feststellung in der Tat nicht abschliessend geprüft werden. Da gemäss dem BRPA im Rahmen des Dossiers zur 1. Schlussprüfung die ÜÜSE aufzeigte, dass alle Bauzonen erschlossen sind und die Gemeinde im vorliegenden Dossier keine Einzonungen von unbebauten Parzellen vornimmt, kann festhalten werden, dass das Erschliessungsprogramm richtigerweise nicht erstellt worden ist.

Die Direktion möchte auf das Gutachten des AfU hinweisen, dass das Erschliessungsprogramm inskünftig anzupassen sein wird, sollten dereinst neue Elemente vorliegen oder wenn sich die Umstände geändert haben, insbesondere, wenn sich neue Aufgaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Gewässerschutz stellen.

7. Detailbebauungsplan (DBP)

Gemäss Art. 68 RPBG soll die Gemeinde anlässlich der Gesamtrevision der OP prüfen, ob es zweckmässig ist, die in Kraft stehenden DBP auf ihrem Gebiet beizubehalten und dies im erläuternden Bericht erklären. Die Gemeinde kommt anhand dieser Analyse denn auch zum Schluss, dass der DBP "Bärgli – Rainacher" mit der vorliegenden Gesamtrevision aufgehoben werden soll.

Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA, sieht die RIMU die Genehmigung der Aufhebung des DBP "Bärgli – Rainacher" vor.

8. Baulinienplan

Das Dossier zur vorliegenden Gesamtrevision der OP enthält einen Baulinienplan. Gestützt auf das positive Gesamtgutachten des BRPA sieht die RIMU die Genehmigung des Baulinienplans vor.

Im Rahmen der nächsten OP-Revision hat die Gemeinde jedoch zu prüfen, ob der Inhalt des Baulinienplans in den ZNP integriert werden könnte. Dies aus dem Grund, da der Baulinienplan nur wenige Elemente enthält. Dadurch könnte eine unnötige Multiplikation der Pläne vermieden werden.

9. Baupolizeiliche Vorschriften

Bedingung: Aufgrund der negativen Beurteilung von gewissen Umzonungen von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ oder KZ (vgl. Kap. 1.3.) ist die Wohn- und Gewerbezone weiterhin bestehend. Darauf gestützt erwägt die RIMU, dass der alte Artikel zu dieser Zone wieder ins GBR einzufügen und an die geltende Gesetzgebung anzupassen ist. Zudem ist analog der Begriffsverwendung zur Arbeitshilfe zur OP die Bezeichnung Wohn- und Gewerbezone mit Mischzone zu ersetzen.

10. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 12. Oktober 2020 hat das BRPA formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, dass sie bereits aufgrund der Vorprüfung und der 1. Schlussprüfung zahlreiche Anpassungen vorgenommen hat. Soweit keine dieser Punkte bestritten wurde, schliesst die RIMU sich diesen Punkten trotzdem an. Sie sind im Rahmen der nächsten OP-Revision zu berücksichtigen, falls nichts Anderes bemerkt ist.

Zudem beauftragt sie das BRPA, folgende Korrekturen direkt im GBR vorzunehmen:

- > Art. 4 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "[...] gilt das kantonale übergeordnete Recht".;
- > Art. 6 Ziff. 3 Bst. c: Es hat zu heissen: "[...] im Dachgeschoss (~~im Sinn von Art. 55 RPBR~~) ist nur erlaubt, [...]".;
- > Art. 7 Ziff. 3 Bst. a): Es hat zu heissen: "[...] sofern sie sich in die bestehende Bebauung eingliedern, [...]".;
- > Art. 7 Ziff. 3 Bst. e): Es hat zu heissen: "[...] und die Summe ihrer Breiten darf $\frac{1}{4}$ der Länge [...]".;



- > *Art. 9 Ziff. 1:* Es hat zu heissen: "Der Abstand eines Gebäudes von Bauten und Anlagen zur Waldgrenze beträgt min. 20.00 m, sofern der Zonennutzungsplan oder ein Detailbebauungsplan keinen niedrigen anderen Abstand nach der Waldgesetzgebung bestimmt".
- > *Art. 18 Ziff. 2:* Es hat zu heissen: "[...] den Art. 37-40 KGSG und dem Art. 138 R PBG [...] die Bestimmungen von Art. 35 KGSG und von Art. 72-76 R PBG vorbehalten.";
- > *Art. 28:* Es hat "[...] die Waldschutzgesetzgebung definiert [...]". zu heissen;
- > *Art. 32:* Der Titel hat zu heissen: "Solarenergieanlagen";
- > *Art. 36 Ziff. 3:* Es hat zu heissen: "[...] geforderten Massnahmen [...]".

Das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen muss jedoch in jedem Fall mit der Gesamtheit der festgestellten formellen Bedingungen abgeändert werden.

VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP, den Baulinienplan und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Die Berechnung der Bauzonendimensionierung der AZ;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der KZ und WZ, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen sowie der Art. 179 und 217 GB und Art. 219 GB (teilweise), welche sich allesamt in der ZAI und ebenfalls ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden (vgl. Anhang 1);
 - > Die Einzonung von Art. 177 GB (teilweise) in die KZ, im ZNP;
 - > ~~Die Umzonung von Art. 4 (teilweise), 5, 42, 695, 700 und 763 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die KZ, insbesondere aufgrund der Überdimensionierung der WZ, im ZNP;~~
 - > Die Umzonung von Art. 45, 47, 48, 54 und 716 GB sowie von Art. 55 GB (teilweise) von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I, im ZNP;
 - > Die Umzonung der Art. 123 GB (teilweise) und Art. 761 GB von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die AZ I;
 - > Die auf den Art. 18, 21, 22, 56, 57 und 177 GB sowie auf den Art. 32, 35 und 913 GB gekennzeichneten bebaubaren Freiflächen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters;
 - > Die auf den Art. 13, 14, 15 (ganz), 19, 20, 23, 24, 33 (ganz), 34, 44 (ganz), 701, 703, 744 und 886 GB gekennzeichneten bebaubaren Freiflächen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters;
 - > Der nicht korrekt dargestellte archäologische Perimeter im Bereich "Obermoos";
 - > Der folgende Teil des GBR (ganz oder teilweise, für Details siehe Erwägung IV vorstehend): Art. 20 Ziff. 9 und Art. 25 Ziff. 5.

3. Die von der RIMU obenstehend unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden.
5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist teilweise mit den unter den Erwägungen IV., V. und VI. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Fräschels zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 14'660.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP (inkl. Baulinienplan) und GBR wird durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt innert 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Der vorliegende Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Fräschels, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > interessierte Dritte;



- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > das Oberamt des Seebezirks, Schlossgasse 1, Postfach, 3280 Murten (1 Ex.).

Anhang 1

Bereiche mit abweichender GFZ



Anhang 2

Fräschels

Vorschlag der nicht bebaubaren Freiräume vom KGA am 30.11.2022 und Detailausschnitte



Schwarz schraffierte Flächen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters (in blau) stellen nicht bebaubare Freiräume dar, mit Ausnahme der rechts abgebildeten Detailausschnitte.

