

Bauverwaltung Fraubrunnen  
Dorfstrasse 10  
3308 Grafenried

Fraubrunnen, 4. Dezember 2019

## **Ortsplanungsrevision – Mitwirkung zur Nutzungsplanung Stellungnahme Forum Fraubrunnen**

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte  
Sehr geehrte Mitglieder der Arbeitsgruppe Ortsplanung

Das Forum Fraubrunnen dankt für die Möglichkeit zur Mitwirkung zur Nutzungsplanung und dem Baureglement. Wir haben die Mitwirkungsunterlagen unter anderem an unserer Mitgliederversammlung diskutiert.

Die Bemerkungen des Forum zu den vernehmlasssten Dokumenten finden Sie nachfolgend geordnet gemäss den Inhalten der verschiedenen Dokumente.

Das Forum verdankt der Kommission die grosse Arbeit, die geleistet wurde.

Wir danken für die Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Regula Furrer Giezendanner  
Präsidentin

## 1. Allgemeine Feststellungen / Bemerkungen

Grundsätzlich ist die Nutzungsplanung sorgfältig und mit den richtigen Schwerpunkten erarbeitet und präsentiert worden. Vielen Dank an alle, die dazu beigetragen haben.

Trotzdem fehlen in der Vorlage wichtige Fragen zur Entwicklung der Gemeinde. Insbesondere findet man keine Aussagen dazu, ob die Nutzungsplanung für die angestrebte Entwicklung der Gemeinde auf 5800 Einwohner im Jahr 2050 richtig dimensioniert ist. Es besteht die Befürchtung, dass die Zahl 5800 mit der Überbauung Hofmatte Nord und den drei grossen ZPP schon viel früher erreicht werden könnte. Ein dermassen rasches Wachstum ist jedoch nicht nachhaltig und führt zu einem hohen Bedarf an Infrastrukturen, Schulbauten usw.

Es darf nicht vergessen werden, dass neben den drei grossen ZPP auch die Siedlungsentwicklung nach innen in den Quartieren zu einer dichteren Bebauung und einem Anstieg der Bevölkerung führen wird. Bereits heute werden bestehende Einfamilienhäuser, die momentan mit 2 älteren Personen belegt sind und auf verhältnismässig grossen Parzellen stehen (von denen gibt es viele!), durch Doppelhäuser für zwei Familien ersetzt. Damit könnten sie mit durchschnittlich  $2 \times 4 = 8$  Personen belegt werden. Dieser Aspekt der Siedlungsentwicklung wird in den vorliegenden Unterlagen leider überhaupt nicht erwähnt. Für die Siedlungsentwicklung nach innen ist er aber ebenso wichtig wie das dichte Überbauen grösserer Areale.

### Zonenplan Siedlung

#### *Zonierungskonzept*

Das Zonierungskonzept zur Vereinheitlichung der ehemaligen gemeindebezogenen Zonen finden wir sehr gut gelungen. Die vorgeschlagene Gliederung und Umsetzung in den Dörfern macht Sinn.

### Zonen mit Planungspflicht

#### *Mühleareal*

Solange die Mühle ihren Betrieb weiterführt, drängt sich aus unserer Sicht keine Veränderung für die Nutzung des Areals auf. Wir lehnen insbesondere die Umzonung der noch nicht überbauten, bisherigen Industriezone zwischen den beiden Bächen ab. Diese Fläche eignet sich wegen der Gewässer und der notwendigen Gewässerräume nicht für eine Überbauung. Wenn schon eine Umzonung, ist sie in eine Schutzzone überzuführen.

#### *Möbelfabrik*

Die geplante Mischnutzung ist problematisch, da die bestehenden Gebäude nicht für «mässig störende Gewerbebetriebe» erstellt wurden, sondern für einen Industriebetrieb. Aus der Erfahrung der letzten Jahre mit den Beschwerden aus den verschiedenen Quartieren zu Lärm- und Geruchsimmissionen, ist ein problemloses Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nur schwer vorstellbar. Wir plädieren für den Status quo, im Wissen darum, dass der/die Eigentümer dann vermutlich keine Renditeoptimierung erreichen kann.

#### *Hofmatte Süd*

Die Einzonung der Hofmatte Süd ist planerisch zu begrüssen. Wir erwarten eine sorgfältige und durchdachte Planung, da es sich um eine zentrale Lage mit vielfältigen möglichen Nutzungen handelt. Zwingend ist eine Parzelle für einen allfälligen neuen zentralen Standort für die Gemeindeverwaltung vorzusehen, ebenso Fusswege von der Bahnhofstrasse in Richtung Schloss u.ä. und Grünflächen resp. eine Parkähnliche Anlage mit Spielflächen.

## **Bemerkungen zu weiteren Zonen**

### *Bestandeszone Aefligenstrasse*

In der Zonenbezeichnung ist sichtbar zu machen, dass es sich um eine Wohnzone handelt, die an die Auslastungsberechnung angerechnet wird (WMK-Zone).

### *Bahnhöfe*

Die vier Bahnhöfe der Gemeinde sind planerisch einheitlich zu regeln. Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich die Bahnhöfe von Grafenried und Büren zum Hof in der Landwirtschaftszone befinden, diejenigen von Fraubrunnen und Schalunen jedoch in einer Verkehrszone Bahn.

### *Landwirtschaftszone*

Nach dem Raumplanungsgesetz (RPG) gibt es Arten von Zonen: Bauzonen, Landwirtschaftszonen und Schutzzonen zu unterscheiden. Landwirtschaftszonen können keine Bauzonen sein, daher ist die Legende anzupassen und so zu gliedern, dass man sieht, welche Zonen Bauzonen, welche Landwirtschaftszonen und welche Schutzzonen sind.

Wo etwas geschützt werden soll, ist keine Landwirtschaftszone. Daher ist z.B. das Kiebitz-Schutzgebiet in der Grundnutzung als Schutzzone zu bezeichnen, desgleichen weitere Gebiete, in denen der Schutzaspekt Vorrang vor der Landwirtschaft hat.

### *Erhaltungszone nach RPV Art. 33*

Die Erhaltungszone ist keine Bauzone, sondern eine Nicht-Bauzone mit besonderen Bestimmungen.

Bitte in der Legende des Zonenplans und im Baureglement anpassen und die Zonen nach Bau- und Nichtbauzonen gliedern.

### *Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZBO)*

Etwas ratlos lassen uns die «Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen (ZBO)» zurück. Hier wurde der Grundsatz des «Aufräumens» der altrechtlichen Regelungen leider nicht mehr befolgt. Diese Zonen sollten wo immer möglich ins rechtliche Regelwerk eingegliedert werden. Im Baureglement wird auch noch die Abkürzung «BNO» verwendet, das ist wohl ein Fehler. Da die Details der Zonenordnungen auch nicht im ÖREB-Kataster aufgeführt sind, besteht keine Transparenz über diese Regelwerke.

## **Zonenplan Landschaft**

Diese Pläne sind leider schlecht lesbar, weil viele Inhalte mit Schraffuren dargestellt sind. Insbesondere stören die sehr dominant dargestellten Gefahrengebiete. Diese verdrängen die Gewässerräume, welche kaum lesbar sind. Die Gewässerräume sollten daher auch in den Zonenplänen Siedlung eingezeichnet werden.

Die Darstellung für Landschaftsschongebiete F ist nur sehr schlecht von den Kulturlandschaftsgebieten unterscheidbar.

## **Inventarplan Landschaft**

Bei genauerer Prüfung des Inventarplans Landschaft stellen wir fest, dass verschiedene, im bisherigen, noch gültigen Plan der ehemaligen Gemeinde Fraubrunnen aufgeführten Objekte nicht mehr enthalten sind. So fehlen Trockenstandorte wie das Bläumattbord, dessen Bewirtschaftung in der Vergangenheit (?)/bisher vom Kanton finanziell unterstützt wurde oder auch das vom Kanton ausgeschiedene Gebiet der geschützten Moorbläulinge entlang der Urtenen. Wurden die Übertragung dieser und anderer Landschaftsobjekte vergessen oder bewusst weggelassen? Wir bitten um eine Überprüfung alt-neu und plädieren dafür, möglichst viele der bisherigen Schutzobjekte resp. Zonen beizubehalten.

Aufgrund der Legende zum Inventarplan Landschaft wird nicht klar, welche Art von Zonen rund um das Kiebitzschutzgebiet ausgeschieden sind. Wir bitten um Ergänzung der Legende.

## Weitere Bemerkungen

- In der ZÖN 4 Schloss sollte zusammen mit dem Kanton angestrebt werden, dass der südliche Teil der Schlosswiese für Schulbauten oder als Aussenbereich der Schule (Spielbereich, Pausenplatz) genutzt werden kann.
- Mit einer gewissen Irritation nehmen wir zur Kenntnis, dass Teile des renaturierten Bruchbachs und Sagibachs auf allen Plänen als künstlich/naturfremd (entlang Bruchbachweg) oder stark beeinträchtigt (Bruchbach bis Sagibach resp. Sagibach nach der Mühle) aufgeführt sind. Sind diese Beurteilungen effektiv nach den Renaturierungen erfolgt oder haben wir es mit nicht nachgeführtem Planwerk zu tun?
- Auf dem Zonenplan Landschaft ist in Fraubrunnen in der Schürmatte ein Teich als Schutzobjekt vermerkt, der unseres Wissens nicht mehr existiert.

## Baureglement

Das Forum bewertet den vorliegenden Entwurf des Baureglements als konzise, gut strukturierte Grundlage. Trotzdem gibt es einige Anmerkungen zu machen.

### *Fachausschuss Gestaltung*

Formell wird der Fachausschuss in Artikel 2.9 eingeführt. Ein erstes Mal wird er jedoch bereits in Art. 2.7 erwähnt, ohne weitere Erläuterungen resp. ohne Einführung. Wir bitten darum, entweder den Fachausschuss früher einzuführen oder dann Art. 2.7 nach der Einführung des Fachausschusses einzufügen. Dies würde der Verständlichkeit dienen.

Grundsätzlich beurteilen wir den Fachausschuss als interessanten Ansatz für die Beurteilung von Bauvorhaben. Im Entwurf des Baureglements scheint uns dieser Ausschuss jedoch viel Gewicht resp. Vertrauen zu geniessen. Problematisch wird das dort, wo genauere Vorschriften im Reglement fehlen und der Rahmen grosszügig und relativ offen abgesteckt ist, bspw. Art. 2.1 Baugestaltung oder Art. 2.4 Dachgestaltung. Wir hoffen, dass der Ausschuss diesen Vorschusslorbeeren gerecht werden kann und wir am Ende nicht zu viele «Bauten basierend auf Ausnahmeregelungen» haben werden. Eine einheitliche Beurteilung von Baugesuchen ist zwingend, um künftig eine von der Bevölkerung akzeptierte «Linie» entlang einem grundsätzlich geltenden Massstab umsetzen zu können.

### *Dachformen*

Art. 2.4 hält fest, dass sich die Dachgestaltung nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten hat. In später folgenden Artikeln ist immer wieder von Flachdächern die Rede (Art. 3.11, ZPP 4 Mühleareal, Skizzen etc.). Wir stellen uns nicht grundsätzlich gegen Flachdächer. Bei der letzten Ortsplanungsrevision im Dorf Fraubrunnen wurde jedoch bewusst auf die Möglichkeit von Flachdächern für Wohnbauten verzichtet, da diese nicht ins Ortsbild passen. Dies wurde auch bei der Planung der ÜO Hofmatte Nord berücksichtigt. *Wir erwarten, dass auch in der künftigen ZPP Hofmatte Süd auf die ortsüblichen Merkmale, in diesem Falle die in der Umgebung bestehenden Satteldächer, Rücksicht genommen wird.*

### *Zonen mit Planungspflicht*

ZPP 4 Mühleareal, Energie: wir wünschen, dass hier fossile Energie ausgeschlossen wird in Analogie mit der ZPP 5 Möbelfabrik

ZPP 5 Möbelfabrik, Gestaltung: ist hier wirklich der Bärebach gemeint? Dieser heisst unseres Wissens ab dem Durchlass durch die Kirchgasse *Bruchbach*.

ZPP 7 Hofmatte Süd, Nutzungsmass: Wir stellen die freie Gestaltung des obersten Geschosses in Frage. Ein Flachdach passt nicht in diese Baumgebung.

ZPP 7 Hofmatte Süd, Energie: Auch hier soll auf fossile Energie verzichtet werden. In der heutigen Zeit ist dies problemlos möglich.

## **Weitere Bemerkungen zum Baureglement**

Art. 4.6 Erhaltungszone nach Art. 33 RPV. Bei der Erhaltungszone handelt es sich um eine Nicht-Bauzone. Bitte präzisieren.

Zudem hat sich in Abs. 2 eine sprachliche Unklarheit eingeschlichen.

Art. 4.14: Bitte die Begrifflichkeit ZBO und BNO korrekt vereinheitlichen (siehe Bemerkung oben)

Art. 5.1, Abs. 3: wir hoffen, dass bei einer ZPP nicht auf den Erlass einer ÜO verzichtet wird!