

# PROTOKOLL

der

Sitzung der Ortsplanungskommission (PLAKO)

vom

Dienstag, 7. Mai 2024

im

Sitzungszimmer des Gemeinderats, St. Ursen

Anwesend: Noah Fasel (Gemeinderat)  
Nicole Roux  
Pierre-André Jungo  
Bernard Schneuwly (Protokoll)

Entschuldigt: Corinne Wirth  
Steve Ducret

Beginn: 19.30 Uhr

## Traktanden

1. Begrüssung
2. Genehmigung Protokoll
3. Präsentation «Genehmigung der Änderung der Ortsplanung vom 17. April 2024»
4. Diskussion
5. Antrag der PLAKO zuhanden des Gemeinderats
6. Anträge nächste Sitzung

## 1. Begrüssung

GR Noah Fasel begrüsst alle Anwesenden recht herzlich und bedankt sich, dass sie sich die Zeit genommen haben, an dieser kurzfristig einberufenen Sitzung teilzunehmen. Er entschuldigt sich für diese kurzfristig einberufene Sitzung.

## 2. Protokoll

Das Protokoll vom 25.01.2024 wird mit einer Änderung einstimmig angenommen. Bei Punkt 2 muss es im letzten Abschnitt wie folgt heissen:

Nach kontroverser Diskussion zur vorliegenden Vereinbarung mit Vigier und für den Fall, dass der GR in Verhandlungen mit Vigier keine weitere wesentliche Verbesserung erreicht, nimmt die PLAKO zur Einzonierung einer Kiesausbeutungszone Wolperwil II wie folgt Stellung: 3x Ja und 3x Nein. **Mit Stichentscheid des Präsidenten wird die Einzonierung angenommen.**

## 3. Präsentation «Genehmigung der Änderung der Ortsplanung vom 17. April 2024»

Alle Mitglieder haben das Dokument gelesen. Zwei Punkte sind aus Sicht von GR Fasel speziell zu besprechen:

- I. Punkt 6. – Art. 19, 21, 22 – Kernzone, Wohnzone Mittlerer Dichte 1 und 2, Mischzone (Bonus für unterirdische Parkplätze)
  - Er zeigt anhand der bewilligten Ortspläne anderer Gemeinden, dass der Bonus für unterirdische Parkplätze, wie er zurzeit im Ortsplan von St. Ursen steht, angenommen worden ist.
  - urbaplan hat ihm gegenüber aber erwähnt, dass dieser Bonus heute wohl nicht mehr bewilligt werden würde.
  
- II. Punkt 1.2. – Neue Änderungen (Umzonung in die MZ von Art 197 GB und Festlegung des obligatorischen Detailbebauungsplans (DBP) auf Art. 197 und 198 GB (Bürglenacher).
  - GR Fasel hatte Kontakt mit Emmanuel Kilchenmann, Mitbesitzer der Parzelle Bürglenacher. Dieser hat ihm bestätigt, dass sich die Bauherrschaft an den Kosten für die Erstellung einer sicheren und leistungsfähigen Langsamverkehrsverbindung sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit Langsamverkehrsanlagen (Trottoir, Fuss- und Veloweg) zu beteiligen.
  - GR Fasel hätte Herr Kilchenmann gerne für eine weitere Sitzung eingeladen, hat aber nie eine Antwort erhalten.
  - Es müsste betreffend diese Kosten eine Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft erarbeitet werden.

Aus Sicht der anwesenden Kommissionsmitglieder sind diese zwei Punkte zu diskutieren.

## 4. Diskussion

### I. Bonus für unterirdische Parkplätze

- Aus Sicht der Kommissionsmitglieder macht es keinen Sinn, dass die Gemeinde auf dem Standpunkt dieses Bonus zu beharren und den Entscheid vor das Kantonsgericht zu ziehen.

### II. Bürglenacher

- Pierre-André Jungo gibt zu bedenken, dass ein Ortsplan für die Gemeinde verbindlich ist und daher gut überlegt werden muss, ob das Projekt Bürglenacher, welches vom vorherigen Gemeinderat aufgegeben worden ist, vom heutigen Gemeinderat weiterverfolgt werden soll. Solange nicht klar ist, wie hoch die Kosten für die Langsamverkehrsverbindung und die Langsamverkehrsanlagen sind und wie diese zwischen Kanton (z.B. Bushaltestelle), Gemeinde sowie Bauherrschaft aufgeteilt werden, darf aus seiner Sicht nicht einzoniert werden. Ein Landtausch mit Freiburg ist immer noch in Erwägung zu ziehen.
- GR Fasel erwähnt, dass ein Protokoll existiert, welches von Staatsrat Jean-François Steiert unterschrieben worden ist, indem festgehalten worden ist, dass der Bürglenacher umzoniert werden kann. Es stellt sich die Frage, ob daher von Seiten der Besitzer Kostenansprüche gegenüber der Gemeinde erhoben werden könnten.
- Bernard Schneuwly glaubt nicht, dass dies der Fall sein könnte und verweist auf das Beispiel der Steinverarbeitungsfirma Buess AG in Murten. Auch Pierre-André ist dieser Meinung.
- Nicole Roux bemerkt, dass es sich um eine Trabantsiedlung handeln wird, welche mit St. Ursen nicht viel zu tun haben wird. Zudem sind zu viele Fragen nicht beantwortet.
- Bernard Schneuwly bläst ins gleiche Horn. Zudem ist für ihn dieser Ort für eine Wohnsiedlung nicht unbedingt geeignet, da diese allein dastehen würde.
- GR Fasel teilt mit, dass Emmanuel Kilchenmann urbaplan mit der Projektierung des Bürglenachers beauftragen möchte. Aus Sicht der PLAKO kommt es zu einem Interessenkonflikt, wenn urbaplan die Ausarbeitung des Detailbebauungsplans (DBP) übernimmt.
- Man kommt zum Schluss, dass auf diese Umzonierung verzichtet oder nur realisiert werden soll, wenn alle offenen Fragen beantwortet sind. Zudem ist ein Landabtausch mit der Gemeinde Freiburg zu überlegen.

## 5. Antrag der PLAKO zuhanden des Gemeinderats

### I. Bonus für unterirdische Parkplätze

Die PLAKO beantragt, dass urbaplan betreffend Bonus für unterirdische Parkplätze mit dem BRPA eine Formulierung aushandelt, die von der RIMU akzeptiert wird.

### II. Bürglenacher

Die PLAKO beantragt, auf diese Umzonierung zu verzichten. Falls der Gemeinderat sich gegen diesen Antrag der PLAKO entscheidet, wird beantragt, dass diese Umzonierung aus der aktuellen Ortsplanung auszuschliessen ist, damit die offenen Fragen beantwortet werden können.

### III. Art. 24, Zone von Allgemeinem Interesse

Die PLAKO beantragt, dass Sektor A wie folgt geändert wird: «Gemeindeverwaltung, Restaurant mit öffentlichem Saal und Parkplätze».

Demzufolge beantragt die PLAKO, dass die Umsetzung der Ortsplanung gemäss Genehmigungsentscheid der RIMU vom 17. April 2024, mit den beiden oben erwähnten Änderungen und mit der Ausnahme des Bürglenachers, genehmigt werden kann.

## 6. Anträge nächste Sitzung

Es werden keine Anträge für eine kommende Sitzung gestellt.

Pierre-André Jungo stellt aber noch folgende Fragen:

- *Weiss man, wann die öffentliche Auflage für die Einzonierung der Erweiterung der Materialentnahmestelle Wolperwil erfolgt?*

GR Fasel teilt mit, dass noch kein Datum bekannt ist und die Auflage wohl noch nicht so rasch erfolgen wird.

- *Wie werden die Kontrollen, welche in der Vereinbarung abgemacht worden sind, durchgeführt?*  
Er fordert eine enge Kontrolle. Die Vereinbarung betreffend Materialzufuhr von ausserhalb der Erweiterung der Materialentnahmestelle Wolperwil ist ab dem Zeitpunkt der unterschriebenen Vereinbarung geregelt und muss daher ab sofort kontrolliert werden.

GR Fasel teilt mit, dass der Gemeinderat der Gemeindeverwaltung den Auftrag erteilt hat, bis zum Sommer aufzuzeigen, welche Punkte durch die Gemeindeverwaltung kontrolliert werden können. Zudem hat sich die Kiesgruppenkommission letzte Woche getroffen. Es ist vorgesehen, dass die Kiesgrubenkommission bei der Durchführung der Kontrollen Unterstützung leisten wird.

Er orientiert, dass zwischen Vigier, der Gemeinde und den Anwohnern ein Gespräch stattgefunden hat und betreffend Lärm bereits Verbesserungen erreicht worden sind. Weitere Gespräche sollen folgen.

- *Wie verlief die Sitzung mit dem Pfarreirat bezüglich der Erschliessung des noch nicht überbauten Teils der Kernzone sowie des Richtplangebietes Hubel II?*

Eine Sitzung mit dem Pfarreirat hat stattgefunden. Eine mögliche Erschliessung wird aber erst in der nächsten Legislatur in Betracht gezogen.

- *Wie weit ist man mit dem Projekt Mehrzweckgebäude?*

Laut GR Fasel ist das Projekt am Laufen. Konkrete Neuigkeiten kann er keine mitteilen.

Auch Nicole Roux meldet sich zu Wort. Ihr ist es wichtig, dass mehr über die Biodiversität gesprochen wird. So sollte man sich zum Beispiel überlegen, ob Stein- und Schottergärten, welche nicht begrünt werden, verboten sein sollten, da sie schlecht für die Biodiversität sind.

Schluss der Sitzung: 21.00 Uhr

St. Ursen, 11. Mai 2024, der Protokollführer

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line.

Bernard Schneuwly