

Ortsplandossier

Planungsbericht zur Ortsplanrevision und dem Planungsverfahren 2011-2017



Inhalt :

- 1 Einleitung
- 2 Planungsziele
- 3 Themen der kantonalen Richtplanung
- 4 Gemeinderichtplan
- 5 Zonennutzungsplanung
- 6 Gemeindebaureglement (GBR)
- 7 Inventar Hecken und Einzelbäume
- 8 Erschliessungsprogramm
- 9 Koordination, Mitwirkung, Information
- 10 Glossar
- 11 Beilagen

Projekt: 313

Datum: 27.06.2017

Verantwortlicher Ortsplaner:

Joseph Brügger, REG A Raumplaner



Müli 12
1716 Plaffeien
026 419 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Rahmen der Ortsplanrevision	3
1.2	Genehmigungsverfahren	3
2	Planungsziele 2008	4
3	Themen der kantonalen Richtplanung.....	5
3.1	Siedlung und Ausstattung.....	5
3.2	Mobilität.....	12
3.3	Ländlicher und natürlicher Raum.....	16
3.4	Umwelt.....	18
4	Gemeinderichtplan.....	20
4.1	Einleitung	20
4.2	Bodennutzung.....	20
4.3	Bodenressourcen.....	27
4.4	Landschaft	27
4.5	Energie.....	29
4.6	Mobilität.....	29
4.7	Änderungen 2011-2017	33
5	Zonennutzungsplanung	36
5.1	Datenbasis.....	36
5.2	Zonenarten und -zuteilung.....	36
5.3	Neu: Raumbedarf der Fliessgewässer	36
5.4	Neu: Naturgefahrengebiete	37
5.5	Neu: Kleinsiedlungsperimeter Wolfeich.....	37
5.6	Neu: Waldfeststellung.....	37
5.7	Neu: Bauverbotsgebiete B2 und K2	37
5.8	Neu: Grundwasserschutz	38
5.9	Neu: Belastete Standorte.....	38
5.10	Änderung: Aufhebung Schutzzone Schloss SZS	38
5.11	Änderung: Verzeichnis Kulturgüter	38
5.12	Änderung: Geschützte historische Verkehrswege	39
5.13	Änderung: ZAI Entemoos: Lärmempfindlichkeit III statt II	39
5.14	Änderung: Inventar Hecken- und Einzelbäume.....	40
5.15	Änderung: WS Sunematt.....	40
5.16	Änderung: Auszonung Art. 54	41
5.17	Änderung: Anpassung Zonengrenze Art. 863	42
5.18	Änderung: Aufhebung DBP Mürli	42
5.19	Änderungen 2011-2017	43
6	Gemeindebaureglement (GBR).....	44
6.1	Wesentliche Änderungen 2011	44
6.2	Begründung bestimmter Zonenbestimmungen	45
6.3	Änderungen 2011-2017	47
7	Inventar Hecken und Einzelbäume.....	49
8	Erschliessungsprogramm	49
9	Koordination, Mitwirkung, Information	49
10	Glossar.....	50
11	Beilagen.....	50

1 Einleitung

1.1 Rahmen der Ortsplanrevision

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rechthalten stammt aus dem Jahr 1990; die letzte Teilrevision aus dem Jahr 2002. Laut dem Raumplanungsgesetz ist eine Ortsplanung alle 15 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls zu revidieren. Aufgrund der Entwicklung der Gemeinde und des entsprechenden Verbrauchs an Baulandreserven drängte sich eine Revision heute auf. Die Arbeiten begannen Mitte 2005. Sie erfuhren wegen personeller Wechsel im Gemeinderat eine gewisse Verzögerung.

Seit der letzten Gesamtrevision wurden verschiedene Änderungen vorgenommen:

Gegenstand	Öffentliche Auflage	Genehmigung Gemeinderat	Genehmigung Kanton	Präzisierung
Teilrevision Ortsplanung	02.03.2002	23.04.2002	26.06.2002	Richtpläne / ZNP / PBR
Änderung ZNP	07.05.2010		25.05.2011	Rotschette (Teil des Art. 174); Einzonung von der LZ in die KZ
Änderung ZNP	07.05.2010		25.10.2010	Burg: Umzonung von Art. 146, 147 und 148 GB von der WS in die KZ

Die Arbeiten an der Ortsplanung umfassen die Revision des Gemeinderichtplanes (Bodennutzung, Mobilität und Landschaft) sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan und Planungs- und Baureglement). In den Richtplänen werden die für die Behörden verbindlichen Anweisungen festgehalten. Die Inhalte, welche Grundeigentümer verbindlich sind, werden in der Nutzungsplanung festgelegt.

Die Arbeiten werden von der kommunalen Planungskommission in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro durchgeführt. Die Planungskommission unterbreitet ihre Vorschläge anschliessend dem Gemeinderat zur Genehmigung.

In der Ortsplanung werden ausschliesslich die raumrelevanten Themen Siedlung, Natur und Landschaft behandelt. Eine Vielzahl von weiteren Sachthemen werden von der Gemeinde bereits heute im Rahmen anderer Verfahren geregelt, unter anderem die Busfahrpläne, das Vernetzungsprojekt, die Schiessstandsaniegerung, die Waldplanung oder die Wasserver- und -entsorgung.

1.2 Genehmigungsverfahren

Der Planungsbericht zum Ortsplandossier – 1. Öffentliche Auflage vom 01. April 2011 bildet die Grundlage des vorliegenden Berichtes.

Der Planungsbericht 2011 wurde ergänzt mit denjenigen Elementen (GemRP, ZNP, GBR), die anlässlich der 2. und 3. Öffentlichen Auflage vom 23. August 2013 bzw. 6. März 2015 geändert wurde.

Im 2017 wurden schliesslich noch Dokumente (GemRP, ZNP, GBR) erarbeitet, die auch die Anpassungen gemäss Genehmigungsentscheid der RUBD vom 30. November 2016 und der in den Erwägungen der Fachämter aufgeführten weiteren Anpassungen beinhalten.

Die überarbeiteten Dokumente weisen somit den aktuellen, genehmigten (rechtskräftigen) Stand auf. Abweichungen davon sind unten stehend explizit aufgeführt.

Einzig die auf Papier gedruckten und von der RUBD visierten Dokumente sind rechtskräftig. Die überarbeiteten Pläne sind als Arbeitsdokumente für den Gemeinderat und als Illustrationsdokumente für die Öffentlichkeit zu betrachten.

2 Planungsziele 2008

2.1.1 Rechthalten heute

Rechthalten weist eine hohe Lebensqualität auf. Diese zeichnet sich unter anderem aus durch:

- eine reich strukturierte Landschaft, wertvolle Naturelemente,
- ruhige Wohnquartiere, ein aktives Dorfleben und
- einen schönen Dorfkern.

2.1.2 Planungsgrundsätze

Rechthalten ist bestrebt diese Elemente zu erhalten und die Weiterentwicklung des Dorfes zu fördern durch:

- den Schutz der natürlichen Ressourcen (Boden, Luft, Wasser, Wald)
- das Schaffen von zusätzlichen, attraktiven Wohnzonen
- das Fördern und Erhalten des örtlichen Gewerbes inkl. Gastgewerbebetriebe
- das Erhalten der Einkaufsmöglichkeiten im Dorf
- das Sichern der Verkehrswege für alle Verkehrsteilnehmenden
- das Fördern von Regionalen Produkten

Die Infrastrukturbauten werden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen zügig erstellt und unterhalten. Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden wird weiterhin angestrebt.

2.1.3 Siedlung

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Innere bauliche Verdichtung zum haushälterischen Umgang mit dem Boden.	Lücken in heutigen Bauzonen schliessen	Heute verfügbares Bauland überbauen. Neue Infrastrukturkosten minimieren.	Gehortetes Bauland „verflüssigen“ durch Sensibilisierung und Vereinbarungen mit Grundeigentümern
Wohneigentum fördern	Zonen für Einzelwohnhäuser (EWH), zusammengebaute EWH und Zone für Eigentumswohnungen ausscheiden.	Bevölkerungszahl von Rechthalten erhöhen. Wohneigentum wird den Mietwohnungen vorgezogen	Vorhandenes Potential zum Vergrössern der heutigen Wohnzonen ausschöpfen.
Längerfristig bestehende Quartiere mit dem Dorf verbinden	Rund um den Dorfkern	Anschluss der Quartiere Weissenstein und Kapelle besser mit dem Dorfzentrum verbinden.	Entsprechende Flächen im GemRP und ggf. in ZNP aufnehmen.

2.1.4 Mobilität

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Die Sicherheit auf dem gesamten Fusswegnetz der Gemeinde ist zu garantieren (1. Priorität: Schulwegsicherung)	Sanierung von gefährlichen Stellen	Realisieren einer ungefährlchen Verbindung zwischen Entemoos und Schule	Sanieren der Gefahrenstelle Kapelle - Rot-schette
Die Sicherheit der Radfahrer auf der Kantonalstrasse ist zu verbessern	Sanierung von gefährlichen Stellen (1. Priorität Schulwegsicherung)	Strecke Dorfzentrum – Weissenstein ist zu entschärfen	Radweg/-streifen bauen Temporeduktion

3 Themen der kantonalen Richtplanung

Dieses Kapitel ist gemäss der Checkliste in der Arbeitshilfe für die Ortsplanung (Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion, 2003) strukturiert.

3.1 Siedlung und Ausstattung

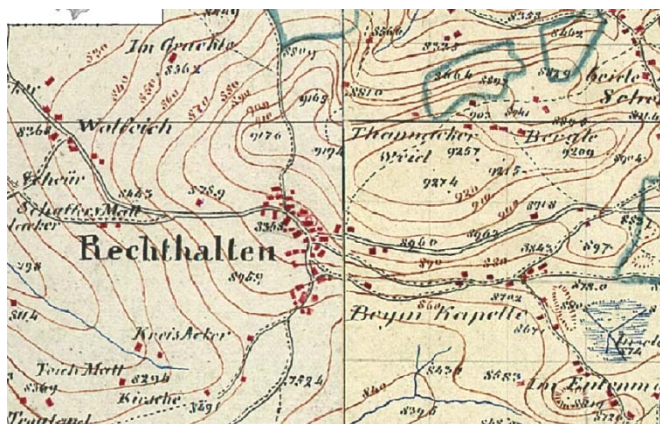
3.1.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsentwicklung ging bis ca. 1974 sehr langsam vor sich. Darauf folgte eine ca. 20 Jahre dauernde Phase rasanter Entwicklung. Seit ca. 10 Jahren hat sich die Dynamik verlangsamt.

Die Siedlung dehnte sich einerseits rund um den Dorfkern aus. Andererseits wuchs das Gebiet Kapelle und Entemoos überdurchschnittlich stark. Diese Quartiere sind im Begriff, mit dem Dorf zusammen zu wachsen.

Die Weiler Wolfeich und Hereschür haben sich in all den Jahren wenig verändert.

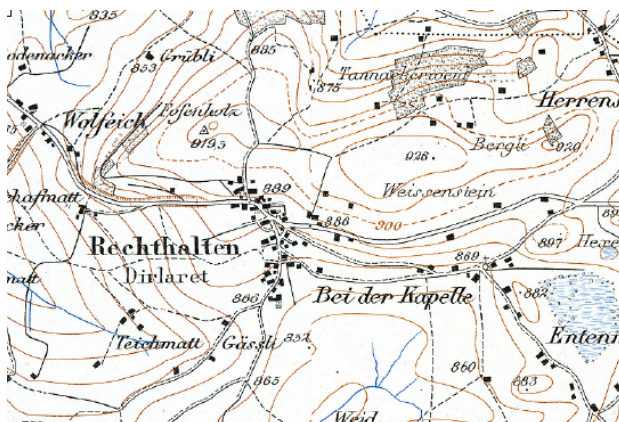
Die unten stehenden Kartenausschnitte zeigen die Entwicklung von Rechthalten in den letzten 150 Jahren auf.



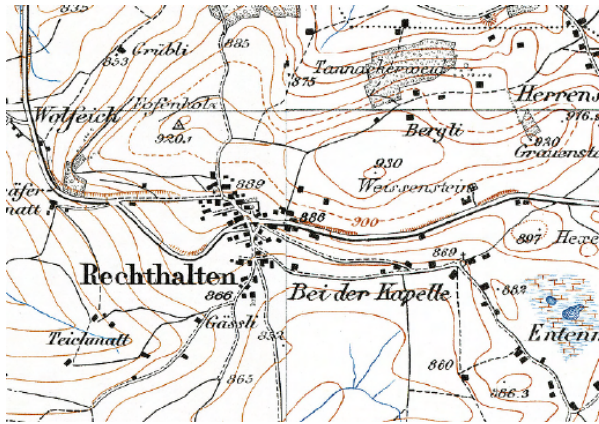
Stryjenski (ca. 1850)



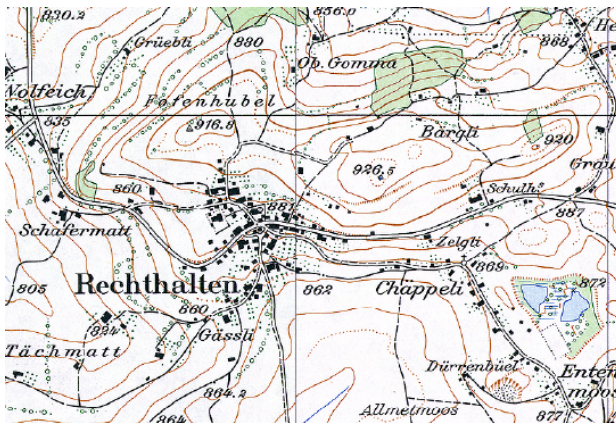
Dufour (ca. 1860)



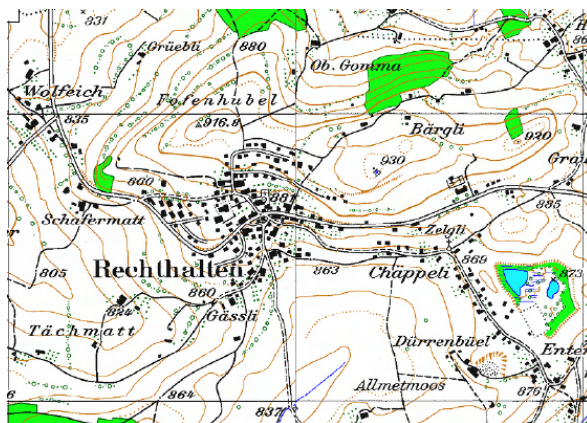
Siegfried (ca. 1900)



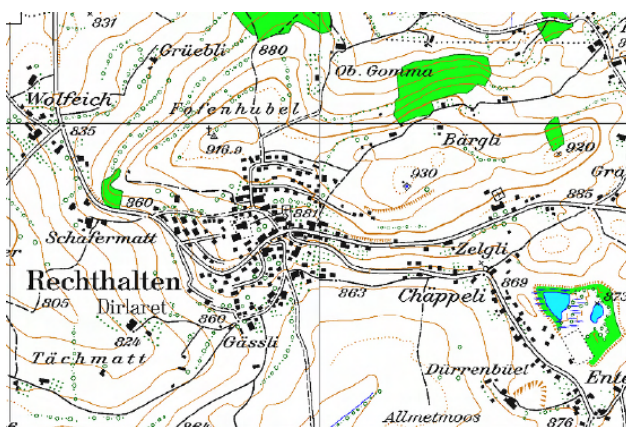
Siegfried (ca. 1945)



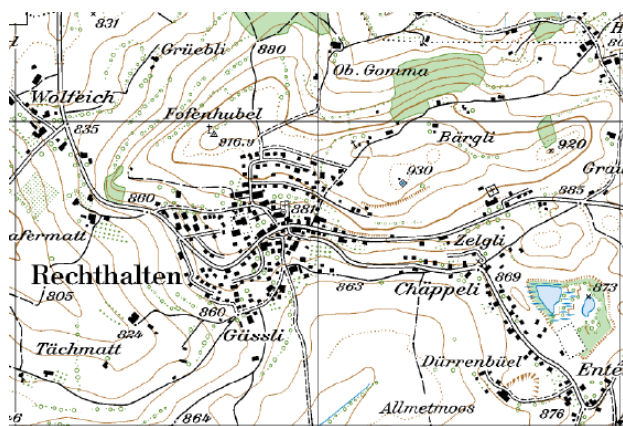
Landeskarte (ca. 1974)



Landeskarte (ca. 1993)



Landeskarte (ca. 1998)



Landeskarte (ca. 2004)

Bevölkerungsentwicklung	Kanton	Sensebezirk	Rechthalten
Ende 1990	212'000	34'000	958
Ende 2000	241'700	38'300	1'025
Ende 2005	259'000	40'000	1'066
Ende 2010	278'500	41'100	1'085
Wachstum 1990-2010 (20 Jahre)	66'500	7'100	127
Veränderung	+31%	+21%	+13%
Ende 2015			1'073

Die Bevölkerung wird in Rechthalten – gemäss einer gutachterlichen Schätzung durch die Gemeindebehörde - voraussichtlich in den nächsten Jahren im gleichen oder etwas geringeren Masse zunehmen, wie in den letzten 15 Jahren (1995-2010).

3.1.2 Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse

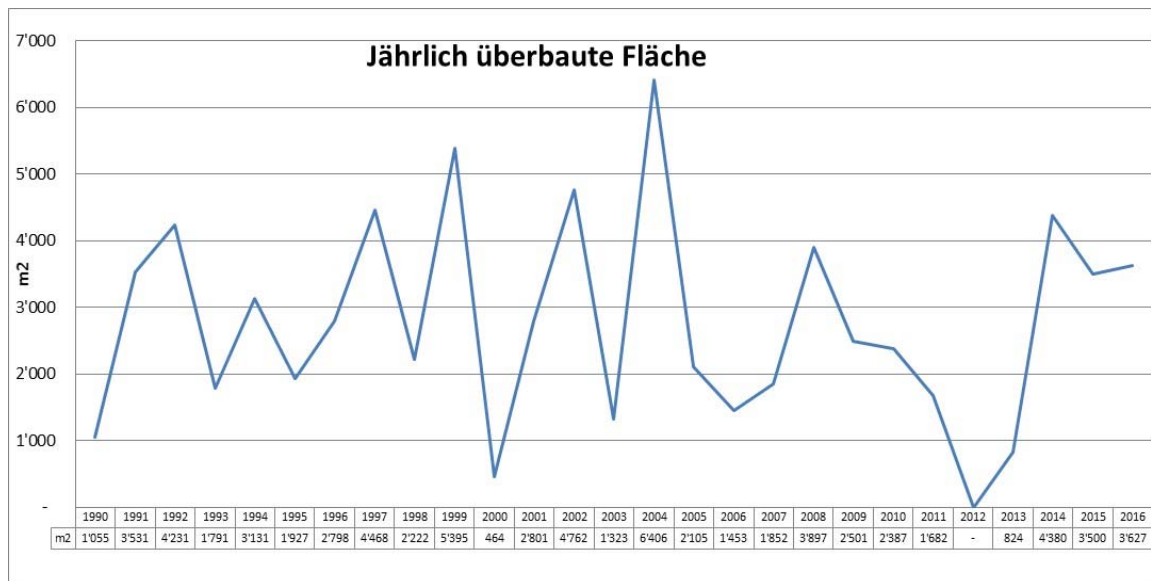
Die im Richtplan der Landnutzung im Jahr 1989 ausgeschiedenen Gebiete sind heute nicht vollständig eingezont und überbaut.

Rechthalten ist nicht als interkommunales Zentrum anerkannt. Aus diesem Grund gilt zur Bemessung der Bauzonengrösse der Faktor 1.0. Die unüberbaute Wohnbauzone soll nicht grösser sein, als diejenige Wohnbaufläche, welche in den letzten 15 Jahren überbaut wurde.

Im separaten Dokument „Bauzonendimensionierung“ ist die Entwicklung der Bauzonen in den letzten 20 Jahren parzellenscharf dargestellt (Tabelle und Übersichtplan).

Stand 31.12.1997	Stand 31.12.2012	Beschrieb	Fläche (m ²)
Nicht bebaut	Bebaut	Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Fläche mit möglicher Wohnnutzung	39'251
Nicht bebaut	Baureifes Gebiet	Bestehende, unüberbaute Fläche mit möglicher Wohnnutzung innerhalb der Bauzone	37'685
Bebaut	Bebaut	Bereits vor 1998 bebaute Flächen mit Wohnnutzung	200'961
Total Wohnzonen			277'896

In den letzten 15 Jahren (1997-2012) wurden ca. 39'000 m² Wohnbauzonen überbaut. Nach einer regen Bautätigkeit Ende der 80-er Jahre, wurde insbesondere zu Beginn der 90-er Jahre wesentlich weniger gebaut. Erst in den letzten Jahren ist die jährliche Baurate (Anzahl Neubauten) wieder höher, hingegen erhöht sich die Landverkaufsrate nicht, da die einzelnen Parzellen kleiner sind als vor 15-20 Jahren.



Per Ende 2012 waren ca. 37'700 m² Wohnbauzonen eingezont, aber nicht überbaut.

Zum heutigen (2013) Zeitpunkt ist ein kleiner Spielraum vorhanden, um neue Flächen in eine Wohnbauzone aufzunehmen. Der Gemeinderat wird künftige Einzonungen im Rahmen der Richtplangebiete je nach Bedarf vornehmen.

Die aktuelle, doch recht rege Bautätigkeit wird mit sich bringen, dass die Bilanz in wenigen Jahren korrigiert und weitere Wohnbauzonen eingezont werden können.

Nachtrag 2017¹: In den Jahren 2002-2016 wurde eine Fläche 38'413 m² Bauland überbaut. Ende 2016 bleibt eine Reserve von 25'036 m².

3.1.3 Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene

Heute gibt es eine bedeutende Anzahl Parzellen, welche nicht überbaut sind, obwohl sie *baureif* sind. Die Groberschliessung ist für alle Bauzonen gewährleistet. Die Feinerschliessung der einzelnen Parzellen hängt vom Bauwillen der Grundeigentümer ab.

Viele *baureife* Parzellen werden oft seit einigen Jahren gehortet. Die Verflüssigung dieses Baulandes ist kaum möglich, da der Gemeinde heute noch keine rechtlichen Mittel zur Verfügung stehen.

Bereits heute gilt gemäss Reglement eine Benützungsgebühr von CHF -.40/m² Bauland; auch für das unüberbaute. Die Kosten berechnen wie folgt: CHF -.40/m² multipliziert mit dem Faktor Parzellenfläche x Ausnutzungsziffer. Dies wird im Rahmen der Revision des Abwasserreglements angepasst.

Der Gemeinderat ist bestrebt das Bauland besser verfügbar zu machen, indem er das Gespräch mit den Grundeigentümern sucht und sie auf die Problematik hinweist.

Der Gemeinderat will in Zukunft nur Land einzonen, welches ihrer Strategie einer sinnvollen Entwicklung und der nachhaltigen Nutzung des Raumes entspricht. Er strebt an, künftig ihre Führungsfunktion bei der Bewirtschaftung der Bauzonen stärker wahrnehmen zu können.

Er wird somit nur noch Bauland einzonen, wenn vorgängig eine Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden kann. Mögliche Punkte dieser Vereinbarung sind:

- Das Land ist in nützlicher Frist (Genauere Anzahl Jahre ist anzugeben) zu überbauen, andernfalls hat die Gemeinde ein Vorkaufrecht oder kann die Fläche entschädigungslos und ersatzlos wieder auszonen.
- Die Grundeigentümer erklären sich mit dem Erschliessungskonzept gemäss Gemeinderichtplan (hier: GemRP) einverstanden und finanzieren die Erschliessungskosten vor.
- Die Grundeigentümer erklären sich bereit in einer Landumlegungsgesellschaft mitzumachen, damit die Parzellen (auch die benachbarten) sinnvoll genutzt und ausgeformt werden können, die Erschliessung ohne Hindernisse möglich ist, die Ent- und Versorgungsleitungen

¹ Quelle: Bauzonendimensionierung vom 22.05.2017 per Mail an die Gemeinde geschickt.

problemlos durchgeführt werden können und Land für die gemeinsamen Installationen (Retentionsbecken, Kehr- und Ausweichplätze, Kehrrichtsammelplatz usw.) reserviert werden kann. (siehe dazu den Entwurf einer möglichen Vereinbarung im Anhang)

3.1.4 Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger

Rechthalten verfügt über eine lokale Arbeitszone von ca. 8'500 m², welche im Eigentum der Gemeinde und unerschlossen ist.

Nachtrag 2017: Diese Sachlage hat sich bis Ende Juni 2017 nicht geändert.

→ siehe dazu Kapitel 4.6.3 *Neu: Konzept Weissenstein*

Es gibt keinen grossen Verkehrserzeuger (bsp. Einkaufszentrum) und es ist keines geplant.

3.1.5 Touristische Entwicklungsschwerpunkte

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.1.6 Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.1.7 Reitsport

Die Gemeinde weist einige lokale, private Anlagen (Sandplätze) für den Reitsport auf.

Der Reitsport wird seit einigen Jahren recht häufig betrieben. Daraus können Konflikte entstehen. Einerseits werden die Kies- und Erdwege beansprucht und andererseits treffen die Reiter auf ihren Ausritten häufig auf andere, gleichberechtigte Benutzergruppen der Wege; besonders auf den schmalen Waldwegen.

Bis anhin wurden keine Reitrouten signalisiert. Aus diesem Grund figurieren sie nicht auf dem GemRP.

3.1.8 Wanderwege

Die Gemeinde ist für den Unterhalt der Wanderwege auf ihrem Gebiet besorgt.

→ siehe dazu Kapitel 4.6.15 *Neu Wanderwege*

3.1.9 Zweiradtourismus

→ siehe dazu Kapitel 5.2.3 *Neu: Regionale Fahrradstrecke*

3.1.10 Mountainbike

→ siehe dazu Kapitel 5.2.3 *Neu: Regionale Fahrradstrecke*

3.1.11 Skigebiete

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.1.12 Golf

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.1.13 Bootshäfen und Anlegeplätze

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.1.14 Schützenswerte Ortsbilder

→ Änderung: Aufhebung Schutzzone Schloss SZS

Rechthalten wird im KantRP als Siedlung mit einem schützenswerten Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt. Innerhalb des Siedlungsperimeters werden verschiedene Gebiete, Baugruppen und Umgebungszonen definiert. Der Perimeter des Ortsbildschutzes wurde bei der Teilrevision ZNP 2002 aktualisiert. Im Dorfkern wird neu eine Schutzkategorie 3 festgelegt, statt wie bis her eine Schutzkategorie 2; d.h. die Schutzbestimmungen sind weniger restriktiv.

Die Gemeinde verzichtet darauf, *störende Bauten* im GemRP explizit zu bezeichnen. Hingegen wird im GBR im entsprechenden Artikel zum Ortsbildschutz darauf verwiesen, dass bei Bauvorhaben verlangt werden kann, dass Veränderungen am ursprünglichen Gebäude oder zusätzliche architektonische Elemente, welche keine wesentliche architekturhistorische Bedeutung haben, bei Umbauten zu entfernen sind.

Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Kulturgüter beantragt zwischen der historischen Baugruppe der Pfarrkirche, Beinhaus und Pfarrhaus sowie anschliessendem Friedhof und der im Nord-Osten anschliessenden Wohnzone mit schwacher Dichte eine Zäsur in Form eines

Grünvorhanges zu errichten, sei es als Hecke oder eine Baumgruppe. Dieser Vorschlag wurde von der Gemeinde geprüft und aus den nachfolgenden Gründen verworfen.

Die Gemeinde hat mit der Pfarrei eine Vereinbarung abgeschlossen betreffend der künftigen Nutzung des besagten Geländes (Teil der Parzelle Art. 1). Es besteht keineswegs die Absicht in diesem Bereich die angrenzende Wohnzone zu erweitern und Wohnbauten bis an die nördliche Friedhofsmauer zu ermöglichen. Eine Option ist ein mit Bäumen oder Strauchstreifen bestückter Parkplatz. Die Parzelle Art. 54, welche östlich an den Friedhof grenzt, wird nicht eingezont.

3.1.15 Schützenswerte Gebäude

Das Verzeichnis der unbeweglichen Kulturgüter wurde bei der Teilrevision ZNP 2002 aktualisiert. Anlässlich der vorliegenden Revision wurden gemäss den Angaben des Amtes für Kulturgüter neue Objekte aufgenommen.

Im Verzeichnis werden Objekte mit den Werten A, B und C gemäss den Bewertungskriterien des Amtes für Kulturgüter aufgenommen. Diesen Objekten werden Schutzzumfang-Kategorien gemäss den Richtlinien für Schutzmassnahmen des Amtes für Kulturgüter zugeordnet. Dabei kommt fast durchgehend folgende Logik zur Anwendung:

- A Hohe Qualität -> Schutzzumfang 1
- B Gute Qualität -> Schutzzumfang 2
- C Durchschnittliche Qualität -> Schutzzumfang 3

Das Amt für Kulturgüter hat Empfehlungen für geschützte Bauten formuliert, die Auskunft geben über das Vorgehen bei Umbauprojekten. (www.fr.ch/sbc)

3.1.16 Archäologie, IVS

Die archäologischen Perimeter sind im ZNP gemäss den digitalen Daten vom Amt für Archäologie aufgeführt.

Das Verzeichnis der historischen Verkehrswege wurde anlässlich der Teilrevision ZNP 2002 aktualisiert. Seither wurde die digitale Datenbasis geschaffen und vom Amt für Kulturgüter geliefert. Im IVS wird in Rechthalten kein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung ausgedehnt, sondern solche mit regionaler oder lokaler Bedeutung.



- eine Bestandesaufnahme der Energieverbräuche, -infrastrukturen und -anlagen in den Gemeinden,
- die regional verfügbaren energetischen Nutzungspotenziale,
- die im Kontext der kantonalen Energiestrategie der 4000-Watt-Gesellschaft festgelegten Ziele,
- die für die Energie relevanten kommunalen Richtpläne und Prioritätsgebiete und
- die auf der Grundlage des Energiestadt-Programms definierten zielführenden Massnahmen.

3.1.20 Fernmeldeanlagen

Das Gemeindegebiet wird von keiner Hochspannungsleitung (60/17kV) gequert. Verlauf: Etiwil, Chueweid, Büelacher, Tächmatt, Farnera und Moosmatta

Eine Mobilfunkantenne auf dem Wasserreservoir auf dem Bergli wurde kürzlich realisiert. Dieser Standort ist insofern geeignet, da er sich abseits der Siedlungszone befindet und sich somit keine Probleme bezüglich Strahlung ergeben. Mit der offenen, erhöhten Lage wird auch eine optimale Abdeckung des Sendegebietes erreicht.

3.1.21 Materialabbau

Auf dem Gemeindegebiet gibt es zwei, abgeschlossene Kiesausbeutungen und eine alte Depone, deren Wiederinstandstellung bereits seit Langem erfolgt ist.

Im Sachplan Materialabbau ist kein Vorhaben auf dem Gemeindegebiet festgehalten.

3.1.22 Trinkwasserversorgung

Rechthalten verfügt über eine genügende Trinkwasserversorgung. Der Bedarf wird mit 250 Liter einwandfreies Trinkwasser pro Tag und Einwohner berechnet.

Das Pumpenwerk Flüelimatt trägt wesentlich zur Versorgung bei. Die Gemeinde bezieht aber auch Wasser von Plasselb. Rechthalten verfügt über eine stillgelegte Quelle. Die Gemeinde ist bestrebt diese zu reaktivieren. Falls sich der Bedarf künftig erhöht, kann im Weiteren von Plasselb zusätzlich Wasser bezogen werden.

Über eine regionale Vernetzung im Sense Oberland könnten künftige Bezugsspitzen durch die Bildung von gemeinsamen Reserven ausgeglichen werden.

3.1.23 Militäranlagen

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.1.24 Schiesstand

Die Anlage (Scheibenstand Tägelmoos) wird in absehbarer Zeit zu sanieren sein.

3.2 Mobilität

3.2.1 Gesamtverkehrskonzept

Das bisherige Strassennetz ist für die bestehende Besiedlung zweckmässig. Gewisse Mängel sollen mit konkreten Massnahmen behoben werden.

In den nächsten 15 Jahren werden nur wenige neue Bauzonen ausgeschieden und/oder zu erschliessen sein.

→ siehe dazu Kapitel 5 *GemRP*

3.2.2 Öffentlicher Verkehr

Verkehrslinien, Fahrplan (Stand 2011)

Rechthalten wird durch folgende tpf-Linien bedient:

Linie 125 Freiburg – Giffers – Rechthalten – Tifers

Diese Linie wird nur wochentags mit zwei Kursen nach Tifers und drei Kursen via Giffers nach Freiburg bedient und verbindet Rechthalten mit dem Bezirkshauptort und dort insbesondere mit dem Spital.

Linie 127 Freiburg – St. Ursen - Rechthalten - Plaffeien

Wochentags (zwischen 6:05 und 20:05 in Richtung Freiburg und zwischen 6:20 und 20:20 in Richtung Plaffeien) verkehren 16 Kurspaare.

Samstags (zwischen 6:35 und 19:15 in Richtung Freiburg und zwischen 7:20 und 20:03 in Richtung Plaffeien) verkehren 8 Kurspaare.

Sonntags (zwischen 8:05 und 19:05 in Richtung Freiburg und zwischen 8:50 und 19:50 in Richtung Plaffeien) verkehren 7 Kurspaare.

Die **Fahrzeit** mit dem Bus nach Freiburg beträgt 18 Minuten. Diese Fahrzeit ist nur unwesentlich länger, als mit dem PW.

Folgende **Haltestellen** werden auf dem Gemeindegebiet bedient: Wolfeich, Dorf, Weissenstein, Rotkreuz, Brügi und Spitz (nur Linie 125)

Jährlich steigen ca. 22'000 **Reisende** bei diesen Haltestellen ein.

Pyjama Bus

Zusätzlich verkehrt täglich ein Nachtbus (Pyjama Bus) ab Freiburg ins Sense Oberland. Dieser verkehrt vom Mo-So um 21.40 und um 23:10 von So-Do und um 23:40 Uhr von Fr-Sa.

Infrastruktur

Die Verkehrslinien und **Haltestellen** der tpf wurden im GemRP aufgenommen.

Bei jeder Haltestelle sind **Wartehäuschen** mindestens auf einer Strassenseite vorhanden. Bei Weissenstein und Rotkreuz fehlen solche in Richtung Freiburg.

Der **Zugang zur Haltestelle** Weissenstein von den Wohnquartieren im Bereich Kapelle ist zu verbessern.

Erschliessungsqualität der Bauzonen

Die Erschliessungsqualität der Bauzonen wird hauptsächlich durch die oben aufgeführten Kursintervalle und die Distanz zur nächsten Haltestelle bestimmt.

Nachfolgender Kartenausschnitt zeigt die Erschliessungswirkung der bestehenden tpf-Haltestellen. Die konzentrischen Kreise messen einen Radius von 300 m (gelber Bereich) bzw. 500 m (roter Bereich).



Die Darstellung zeigt, dass die Bauzonen und die Richtplangebiete in geeigneter Lage zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs situiert sind.

Auf der folgenden Seite ist die Qualität der Verbindung der Quartiere zu den öV-Haltestellen und zum Dorfzentrum gemäss den Kriterien des kantonalen Verkehrsplans dargestellt. Dabei ist unschwer zu erkennen, dass die Situation fast durchgehend gut bis sehr gut ist. Ein besonderes Augenmerk ist betreffend Weissenstein notwendig. Handlungsbedarf besteht ebenfalls im Sektor Entemoos-Kapelle-Sunematt.

Verbindung der Quartiere zu den Haltestellen und zum Dorfzentrum

Quartier	Zonenart	Verbindung zu Haltestelle				Verbindung zu Dorfzentrum					
		Distanz		Fussgänger		Distanz		Fussgänger			
		(m')		Verlauf	Sicherheit	(m')		Verlauf	Sicherheit		
Grosse Matte	WM, WS	0-300	5	5	4	5	200-450	5	5	4	5
Oberdorf	KZ, WS	300-400	5	5	5	5	100-200	5	5	5	5
Bergli	WS	400-700	5	5	5	5	200-500	5	5	5	5
Haltli	WS	400-550	4	5	5	4	200-350	4	5	5	4
Weissenstein	WS	100-200	5	5	5	3	700-900	3	1	5	1
Mürli	WM, WS	300-500	4	5	4	5	400-550	4	5	4	5
Unterdorf	WS	100-450	5	5	5	5	200-450	5	5	5	5
Schwarzseestr.	KZ, MZ	250-550	5	5	5	4	0-300	5	5	5	4
Rotschette	WS	450-650	4	5	4	4	300-550	5	5	5	4
Obergässli	WS	350-450	5	5	5	4	250-550	5	5	5	4
Sunematt	WS	150-300	5	3	3	4	600-800	4	4	5	4
Kapelle	WS	250-350	5	3	3	4	550-850	5	4	5	4
Entemoos	WS	350-950	5	3	3	4	800-1300	5	4	5	4

Verlauf	
5	direkte (kürzest mögliche) Verbindung - ohne Umwege
4	gute Verbindung - kaum Umwege
3	Fehlende bzw. nicht passierbare Abschnitte verlängern Verbindung
2	wesentlich Umwege sind nötig wegen fehlender Durchlässigkeit des Baugebietes
1	unzumutbare Umwege sind nötig

Sicherheit	
------------	--

5	Keine Gefahrenstellen; durchgehend Fussweg, Trottoir bzw. Fahrradweg; keine Querung einer Ausserortsstrecke ohne gesicherten Fussgängerstreifen
4	Kaum Gefahrenstellen; meist Fussweg/Trottoir bzw. Fahrradweg; kurze Abschnitt entlang einer Sammelstrasse; keine Querung einer Ausserortstrecke ohne Fussgänger
3	Gewisse heikle Stellen, wie bsp. unübersichtliche Stellen entlang einer Sammelstrasse; Querung einer Ausserortsstrecke ohne Fussgängerstreifen
2	Strecke führt entlang oder quert Ausserortsstrecke, ist streckenweise nicht beleuchtet, weist Engstellen ohne Ausweichmöglichkeit auf
1	Strecke führt streckenweise entlang einer ausserortsstrecke (Tempo 70 oder 80) ohne Fussweg/Trottoir bzw. Fahrradweg; Beleuchtung ungenügend
Generell:	<p>Relativ wenig Höhendifferenz zwischen Baugebieten, den Haltestellen und dem Dorfzentrum (ausser Bergli)</p> <p>Kaum Gefahrenstellen entlang der Achsen des Langsamverkehrs (ausser Weissenstein)</p> <p>Dorfzentrum = Einlenker Oberdorfstrasse in Schwarzseestrasse</p>

3.2.3 Motorisierter Individualverkehr

Kantonalstrassennetz

Das Dorf Rechthalten liegt an der nicht stark frequentierten Kantonalstrasse Freiburg - St. Ursen – Rechthalten – Brünisried.

Ortsdurchfahrt

Es ist kein Valtraloc (Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten) Konzept geplant. Die Ortsdurchfahrt wurde in den 90-er Jahren saniert und fast durchgehend ein Trottoir geschaffen.

Verkehr in den Wohnquartieren

Nur wenige Wohnquartiere sind von Durchgangsverkehr betroffen. Alle Strassen im Siedlungsgebiet werden als Quartier-Erschliessungsstrassen klassiert; ausser die Verbindungsstrasse Guglera-Rotkreuz, welche als Sammelstrasse klassiert wird.

Das Verkehrsaufkommen ist speziell im Bereich Kapelle-Entemoos während gewissen Zeiten recht intensiv und Gefahren trüchtig.

Das Einführen einer generellen Tempo-30-Zone drängt sich nicht auf, da die Fahrgeschwindigkeit – ausser auf der Kapellen-Entemoosstrasse – nicht zu hoch ist. Bezeichnenderweise fahren in den Quartieren scheinbar die Einheimischen bzw. AnwohnerInnen gelegentlich zu schnell.

Hoher Handlungsbedarf besteht auf dem Abschnitt Entemoos bis Ausfahrt Bäckerei. Ein entsprechendes Verkehrskonzept ist in Bearbeitung, welches im Anschluss an die Genehmigung des Richtplandossiers umgesetzt werden soll.

Folgende Massnahmen sind geplant:

- Umleiten des Durchgangsverkehrs auf die interkommunale Verbindung Guglera-Rotkreuz durch Umgestaltung der Kreuzung Entemoos und Fahrverbot für den Durchgangsverkehr (nur Zubringerdienst gestattet) zwischen Entemoos und Dorf.
- Verbesserung der Ausfahrt Bäckerei, um die Gefahr zu vermindern.
- Ergänzung der Strassenbeleuchtung im Bereich Obergässli – Kapelle



Die Ausfahrt Bäckerei ist Gefahrenträchtig.



Der Gestaltung der Kreuzung bei Entemoos kommt eine wichtige Bedeutung für das Verkehrsverhalten bei.

Nachtrag 2017: Die Gemeinde hat sich entschieden auf den Quartierstrassen generell Tempo-30 einzuführen. Gleichzeitig wird der Knoten bei Entemoos korrigiert und der Durchgangsverkehr nach Rotkreuz umgeleitet. Die Gemeindeversammlung hat dem Vorhaben zugestimmt. Das Dossier lag öffentlich auf. Gegen das Projekt wurde keine Einsprache erhoben. Es wurde 2017 zur Genehmigung beim TBA eingereicht.

3.2.4 Zivilluftfahrt

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.2.5 Radwegnetz

Die Kantonalstrasse zwischen dem Dorf und Weissenstein weist für die Benutzung als **Schulweg** und als Zugang zur Bushaltestelle ein Gefahrenpotential auf. Gleichzeitig handelt sich bei diesem Abschnitt über den interkantonalen Streckenabschnitt der kantonalen Zweiradplanung Rechthalten-Brünisried. Dieser Abschnitt ist der Kategorie D „schwaches Potential“ zugeordnet. Die Strassen des untergeordneten Netzes sind Gefahren arm. Ausser im Bereich Kapelle drängen sich keine Massnahmen auf.

Gedeckte Abstellplätze für Zweiräder existieren beim Primarschulhaus und bei den tpf-Haltestellen „Post“ und „Rotkreuz“. Weitere (gedeckte) Abstellplätze für Zweiräder wären wünschenswert bei der tpf-Haltestelle „Wolfeich“.

3.2.6 Fusswege

Auf dem Gemeindegebiet ist für die Verbindung der Quartiere mit dem Dorfzentrum und zu den tpf-Haltestellen gesorgt.

Im Speziellen ist das Quartier Mürli entweder über die Quartiererschliessung Unterdorf und der Fussgängerverbindung auf den Amselweg oder über das Quartier Obere Matte mit dem Dorfzentrum, der Schule und der tpf-Haltestelle bei der Post verbunden. Aus diesem Grund ist kein Trottoir entlang der Kantonalstrasse zwischen Mürli und dem Dorfzentrum geplant.

Nachtrag 2017: Eine neue Fussgängerverbindung für die Quartiere Entemoos, Kapelle und Sunematt an die tpf-Haltestelle Weissenstein wurde in den letzten Jahren realisiert.

3.3 Ländlicher und natürlicher Raum

3.3.1 Landwirtschafts- & Fruchtfolgeflächen

In Rechthalten liegen 50.7 ha der besten landwirtschaftlichen Böden der Kategorie A (Fruchtfolgeflächen). Sie werden nirgends von Bauzonen oder Richtplangebieten überlagert

3.3.2 Bodenverbesserungen

Geländeentwässerungen werden im GEP behandelt.

3.3.3 Diversifizierung der Landwirtschaft

In Rechthalten ist kein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft geplant.

3.3.4 Weiler ausserhalb der Bauzone

Bei der Revision des ZNP 2002 wurde der Kleinsiedlungsperimeter *Hereschür* geschaffen.

Im Rahmen der Ortsplanrevision wird neu *Wolfeich* als Kleinsiedlungsperimeter festgehalten.

→ siehe dazu Kapitel 7 Hecken und Einzelbäume

Neben den zwei erwähnten Kleinsiedlungen wird es nicht möglich sein, weitere Perimeter festzulegen, da kein weiterer Weiler die Bedingungen dazu erfüllt:

- mindestens 5 bewohnte Häuser **und**
- nur Gebäude, welche weniger als 50 m vom nächsten Gebäude entfernt sind.

3.3.5 Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone

→ siehe dazu Kapitel 3.1.15 *Schützenswerte Gebäude*

3.3.6 Wald

Für die Gemeinde ist es wichtig, dass sich die Bevölkerung in der Natur bewegen, sich erholen und ihre Hobbies ausüben kann.

Im *Regionalen Waldplan Sense* (RWP 1998) wird der Wald im Bereich Oberholz („*Buechechäpeli*“) als Sektor mit der Vorrangfunktion *Erholung* definiert (Gemeinden Rechthalten, Brünisried, Oberschrot). Dabei können Probleme infolge intensiver Erholungsnutzung auftreten. Das entsprechende Koordinationsblatt M6 im RWP sieht verschiedene Massnahmen zur Sensibilisierung der Waldnutzenden vor. Die Federführung für diese Aufgabe liegt beim 2. Forstkreis.

Nachtrag 2017: Der RWP wurde 2016 durch den kantonalen Richtplan Wald ersetzt.

Bei Entemoos und bei Brügi berühren Bauzonen den Wald. An diesen Stellen wurde eine Waldfeststellung durchgeführt.

→ siehe dazu Kapitel 6.5 *Neu: Waldfeststellung*

3.3.7 Biotop: Aktionsschwerpunkte

→ siehe dazu Kapitel Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore

3.3.8 Biotop: Ackerbaugebiete

→ siehe dazu Kapitel 3.3.13 Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore

3.3.9 Biotop: Landschaftsstrukturen

Die Gemeinde verfügt über eine reichhaltige und abwechslungsreiche Landschaft, welche ein bedeutendes Naherholungsgebiet für die Bevölkerung darstellt.

→ siehe dazu Kapitel 3.3.13 Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore

3.3.10 Biotop: Magerwiesen

→ siehe dazu Kapitel 3.3.13 Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore

3.3.11 Biotop: Auengebiete und Seeufer

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.3.12 Biotop: Feuchtgebiete & Moore

Die Schutzbeschlüsse für die Moore *Löhlimoos* (Entemoos) und *Rotmoos* sind seit 1994 rechtskräftig. Sie figurieren als Beilage zum Bau- und Planungsreglement.

3.3.13 Artenschutz

Für die ehemalige Kiesgrube *Dürrebüel* existiert ein *Grobkonzept: Schutz und Pflege* (J. Studer, 2001) (siehe Anhang zum GBR). Dieses Grobkonzept verfügt über Hinweischarakter ohne Rechtskraft. Die Nutzung eines Teils des Gebietes als Sammelstelle der Gemeinde steht nicht im Widerspruch zu den Schutzzielen. Aus diesem Grund bleibt der genutzte Teil weiterhin ZAI eingezont. Zu prüfen ist, inwieweit die Massnahmen gemäss Konzept 2001 umgesetzt werden können.

3.3.14 Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore

Vernetzungsprojekt

Ein Vernetzungsprojekt gemäss ÖQV (seit 2015: Biodiversitätsflächen gemäss Direktzahlungsverordnung) läuft seit einigen Jahren in der Gemeinde. Es hat zum Ziel für die Region charakteristische Tier- und Pflanzenarten mittels einer zielorientierten Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen zu erhalten und zu fördern.

Dieses Vernetzungsprojekt nimmt die Rolle eines Renaturierungsperrimeters gemäss den Erfordernissen des KantRP wahr. Im Vernetzungsprojekt werden Defizite definiert und Massnahmen geplant, welche durch die Bewirtschafter umgesetzt werden.

Die Objekte und Massnahmen (Sollflächen) dieses Projektes sind im GemRP aufgeführt und damit behördenverbindlich:

- Einzelbäume und Obstbäume
- Hecken, Baumreihen
- Obstgärten
- Extensiv genutzte Weiden und Wiesen
- Hecken mit Krautsaum
- Sollflächen gemäss Vernetzungsprojekt

Die Sollflächen geben eine Übersicht mit möglichen Massnahmen (Schaffung von ökologische Ausgleichsflächen, Aufwertung von Ufergehölzen, Anlegen von Hecken), mit welchen das angestrebte Vernetzungsziel erreicht werden soll.

Die Gemeinde unterstützt dieses Projekt und trägt bei, dass das Projektziel erreicht werden kann. Die landwirtschaftlichen Bewirtschafter der Gemeinde machen relativ gut mit (ca. 50% der Bewirtschafter). Der Gemeinderat ist bestrebt bei einer künftigen Ausschreibung des gemeindeeigenen Pachtlandes einen Bewirtschafter zu berücksichtigen, der beim Vernetzungsprojekt mitmacht.

Wildtierkorridore

Die Landschaft von Rechthalten ist stark strukturiert. Sie ist geprägt von einer grossen Zahl von Wäldern, Wäldchen, Feldgehölzen, Hecken und Bäumen. Dadurch sind die Voraussetzungen für den Wildwechsel gut.

Einzig die Kantonalstrasse mit einer Frequenz von ca. 1'700 Fahrzeugen pro Tag wirkt sich als Trennelement aus.

Nachtrag 2017: Im Jahr 2015 wurden die Wildtierkorridore überarbeitet. Im GemRP figurieren die aktuellen Daten.

3.3.15 Umsetzung der Bundesinventare

Nur die zwei Moore Entemoos (*Löhlimoos*) und *Rotmoos* figurieren in einem Bundesinventar.

→ siehe dazu Kapitel 3.3.12 *Biotop: Feuchtgebiete & Moore*

3.3.16 Ökologischer Ausgleich

Das Inventar der Hecken und Einzelbäume wurde aktualisiert. Es ist Bestandteil des Revisionsdossiers und setzt sich zusammen aus einer Inventarliste, einem Bericht und dem Eintrag aller Objekte im GemRP.

→ siehe dazu Kapitel 3.3.13 *Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore*

3.3.17 Naturgefahren: Massenbewegungen

In Rechthalten ist keine Bauzone durch Naturgefahren betroffen. Bei den vorhandenen Instabilitäten ausserhalb der Bauzonen handelt es sich um wenig relevante Prozesse, die keine wesentliche Konsequenz auf die Bebaubarkeit der Grundstücke haben.

Bei allfälligen Bauprojekten in den Bauzonen geht es in erster Linie darum, die Regeln der Baukunst zu beachten. Entsprechende Hinweise würden in allfälligen Gutachten zu Baugesuchen erfolgen. Es ist hingegen nicht ausgeschlossen, dass für spezielle Vorhaben innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen eingehendere Abklärungen oder Auflagen notwendig sein können.

Die aktuelle Erarbeitung der Naturgefahrenkarte Mittelland bringt weder für Stein- und Blockschlag, noch für Rutschungen Gefahrenbereiche auf dem Gebiet der Gemeinde zum Vorschein.

→ siehe dazu Kapitel 5.4 Neu: Naturgefahrengebiete

→ siehe dazu Kapitel 5.19.3: Änderungen im Dossier 2017

3.3.18 Naturgefahren: Lawinen

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.3.19 Naturgefahren: Hochwasser

→ siehe dazu Kapitel 5.19.3: Änderungen im Dossier 2017

3.3.20 Verbauung, Renaturierung der Fliessgewässer und Abflussbewirtschaftung

→ siehe dazu Kapitel 5.3 Raumbedarf der Fliessgewässer

→ siehe dazu Kapitel 4.4.2 Neu: Renaturierung Moosbach

→ siehe dazu Kapitel 5.19.3: Änderungen im Dossier 2017

3.4 Umwelt**3.4.1 Luftreinhaltung**

Es besteht aktuell für die Gemeinde kein Handlungsbedarf.

3.4.2 Lärmschutz

Die Empfindlichkeitsstufen für die Bauzonen wurden bereits früher festgelegt.

3.4.3 Bodenschutz

Aktuell werden nur wenige neue Bauzonen geschaffen. Im GemRP sind Hanglagen als Richtplangebiete vorgesehen, welche keine prioritären Ackerbauböden darstellen.

3.4.4 Grundwasser

Die genehmigten und provisorischen Grundwasserschutzzone wurden im ZNP aufgenommen:

Fassung	Nr.	Begünstigter	Status des Verfahrens	Bemerkungen
Golmetschür-Masshart	583/180-1	WV Giffers-Tentlingen	Stand by	Falls das Wasser genutzt wird müssen die Zonen S noch genehmigt werden
Vorsatz-Mattenweiher	583/179-1	WV Giffers-Tentlingen	Genehmigt	
Brügi 1	586/179-1	Brünisried	Genehmigt	
Brügi 2	586/179-2	Brünisried	Genehmigt	

3.4.5 Ableitung & Reinigung des Abwassers

Alle Fragen im Zusammenhang mit dem Abwasser werden im GEP (Generelles Erschliessungsprojekt) behandelt. Die Vorprüfung des GEP durch die kantonalen Ämter fand im Frühjahr 2008 statt. Die öffentliche Auflage erfolgte am 7. November 2008.

Abwasser: Rechthalten ist an die Abwasserreinigungsanlage Marly angeschlossen.

Oberflächenwasser: beim Moosbach ist eine zentrale Retention geplant (siehe dazu: Kap. 4.1.3. Renaturierung Moosbach).

Weitere Retentionsanlagen sind gemäss GEP nicht geplant und nicht nötig.

3.4.6 Chemische und technologische Risiken

Die Gemeinde ist nicht betroffen.

3.4.7 Abfallbewirtschaftung

Reststoffart	Sammelstelle
Altmetall	Sportplatz Entemoos -> periodische Sammlung
Altöl, Glas, Kleider, Nespresso-Kapseln, Weissblech	Containersammelstelle neben dem Feuerwehrmagazin
Altpapier	„Container Entemoos“ -> periodische Sammlung durch Jubla
Grünabfälle	Kiesgrube Dürrebüel vor dem Eingangstor
Hundekot	mehrere Standorte „Bravo Set“
Karton	„Sammelstelle bei Bächler Peter“ -> monatlich
PET-Flaschen	Bäckerei Biemann
Sperrgut	Sportplatz Entemoos
Tonerkartuschen, Tintenpatronen	Gemeindeverwaltung

Die öffentlichen Sammelstellen befinden sich in ZAI.

→ Aktuelle Informationen: www.rechthalten.ch -> Verwaltung -> Dienstleistungen

3.4.8 Belastete Standorte

Auf dem Geoportal des Kantons Freiburg (www.geo.fr.ch) sind die belasteten Standorte aufgeführt; aktuell sind dies:

Objekt	Lokalname	Art	Inhalt/Volumen/Dauer	Einstufung AltIV
2301-0101	Büelacker	Ablagerungsstandort	Hausmüll	Keine Untersuchung notwendig
2301-0102	Entemoos (Fussballplatz)	Ablagerungsstandort	Hausmüll mit wenig gewerblichen Abfällen/Sperrgut	Keine Untersuchung notwendig
2301-0104	Dürrebüel	Ablagerungsstandort	Hausmüll mit wenig gewerblichen Abfällen/Sperrgut	Untersuchung notwendig
2301-1007	Garage im Dorf	Betriebsstandort	Instandhaltung und Reparatur von Automobilen	Keine Untersuchung notwendig
2301-2012	Tägelmoos (Brügi)	Schiessstandort	Schiessstand	“

4 Gemeinderichtplan

4.1 Einleitung

Das Richtplandossier beinhaltet folgende Elemente:

- den Gemeinderichtplan (GemRP) und
- den vorliegende erläuternde Bericht
- Der bisher gültige Richtplan setzte sich zusammen aus
- dem Landschaftsrichtplan
- dem Verkehrsrichtplan
- dem Richtplan der Bodennutzung

Dieser wurde 1988-1990 ausgearbeitet und am 06. Juni 1990 von der Baudirektion genehmigt. Der Richtplan der Bodennutzung erfuhr 1990 eine Korrektur, welche am 17. April 2002 genehmigt wurde.

Die Überarbeitung im Rahmen dieser Ortsplanrevision beinhaltet im Wesentlichen die Überprüfung und -anpassung der Inhalte an die aktuellen Ausgangslage der Nutzungs- und Richtplanung, sowie die zeitgemässe elektronische Aufbereitung und Darstellung der Dokumente.

Der GemRP dient den Gemeindebehörden als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für die Belange der Siedlungs- und der Landschaftsentwicklung. Er wird mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

Grundeigentümer können aus dem GemRP keine Rechte oder Ansprüche (z.B. auf eine Einzonung) ableiten.

4.2 Bodennutzung

→ siehe dazu Kapitel 3.1.2 *Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse*

Der GemRP bezeichnet gemäss Art. 41 RPBG die Entwicklungsgebiete der Gemeinde und die künftige territoriale Gestaltung im Bereich der Bodennutzung. Er benennt insbesondere mögliche Optionen für künftige Erweiterungen der Bauzone.

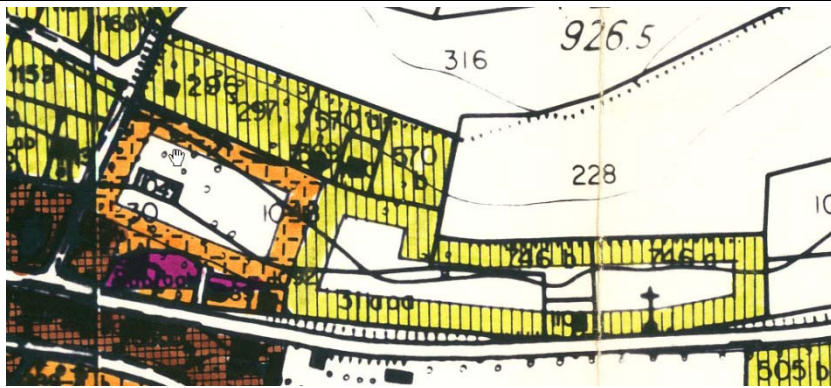
4.2.1 Entwicklung seit 1990

Die Richtplangebiete von 1990 nördlich der Schwarzseestrasse (Haltli) und südlich von Rotschette sind bis heute nicht eingezont. Hingegen sind die Flächen bei Kapelle eingezont und teilweise überbaut.

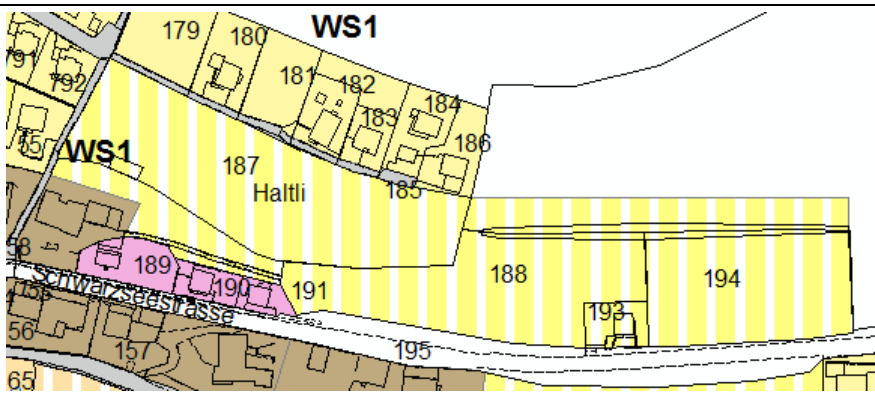
Im Weiteren wurde seither eine Fläche zwischen Rotschette und Obergässli eingezont und teilweise überbaut, welche im 1990 noch nicht im Richtplan figurierte.

Die nachfolgenden Planausschnitte zeigen die Gegenüberstellung der Richtplangebiete gemäss GemRP 1990 (bzw. ZNP 2002) und 2013:

Richtplangebiet Haltli Art. 187+188 (Nr. 4 gemäss Erschliessungsprogramm)

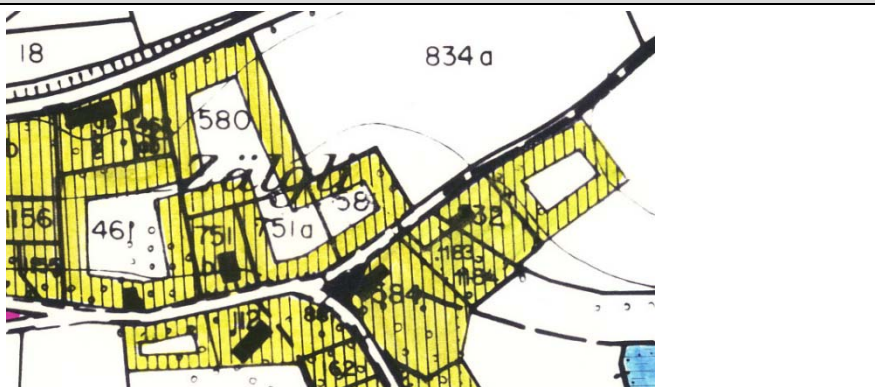


GemRP 1990
(orange + gelb eingerahmt)

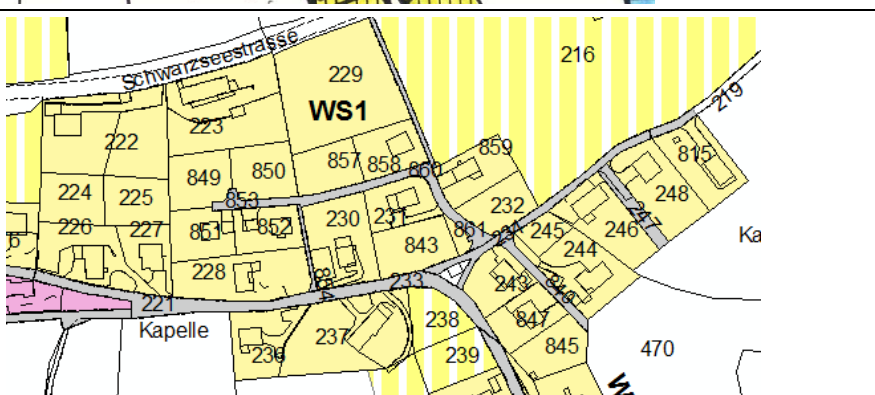


GemRP 2013
Dieses Richtplangebiet wird beibehalten.

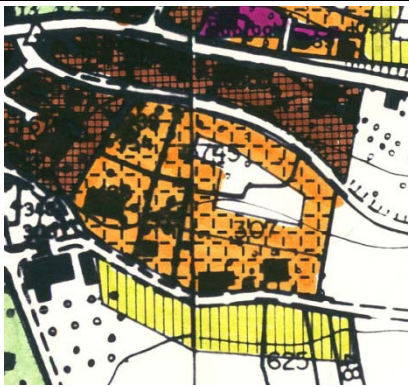
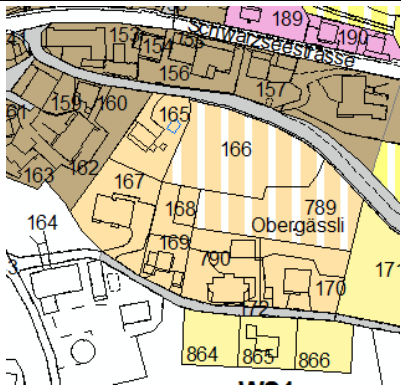
Richtplangebiet Sunematt (Zägli)

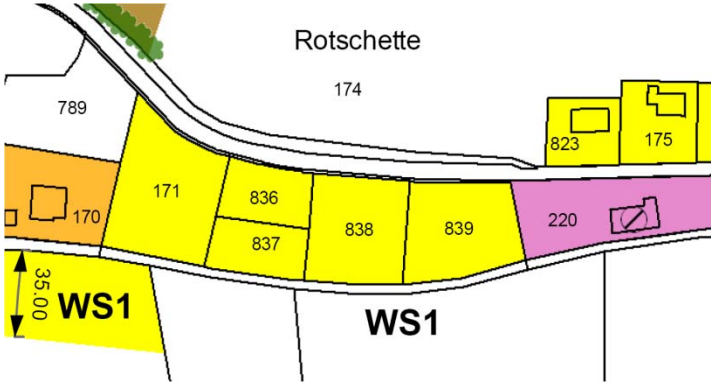
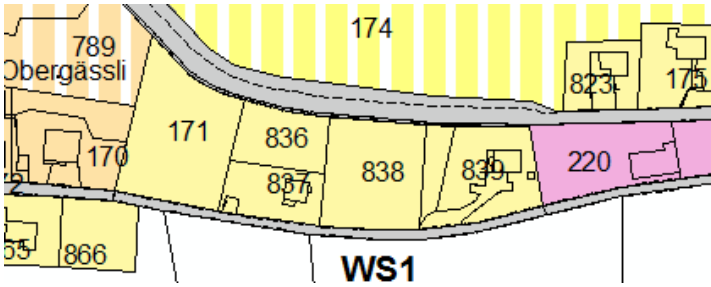


GemRP 1990
(gelb eingerahmt)

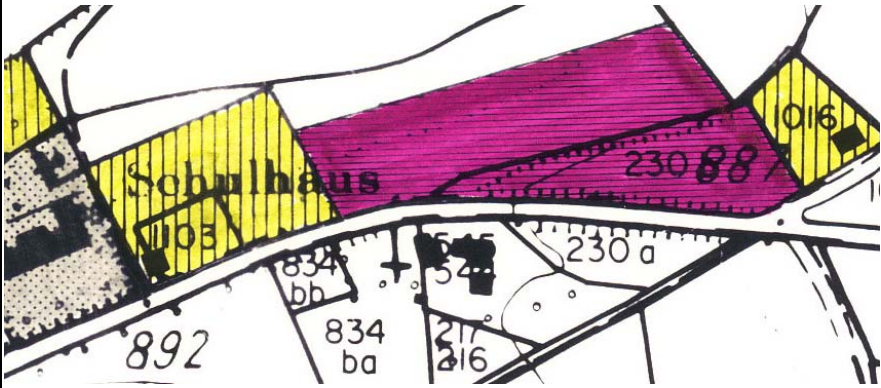
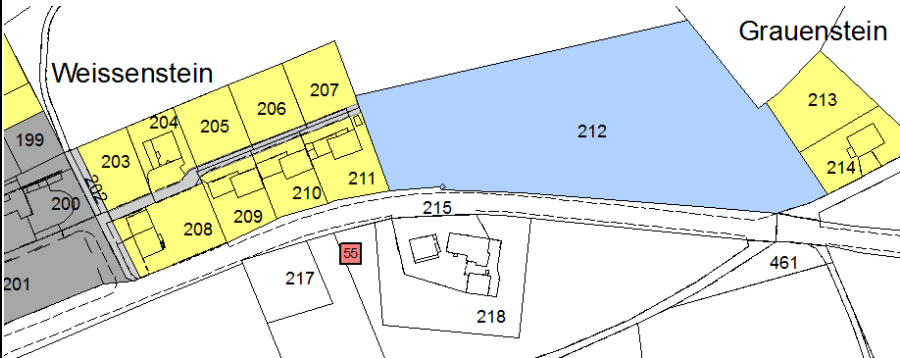


GemRP 2013
(gelb eingefärbt)

Richtplangebiet Art. 166+798 (Obergässli) (Nr. 6 gemäss Erschliessungsprogramm)	
GemRP 1990 (orange eingerahmt)	GemRP 2013 Dieses Richtplangebiet wird beibehalten. (orange gestreift)
	

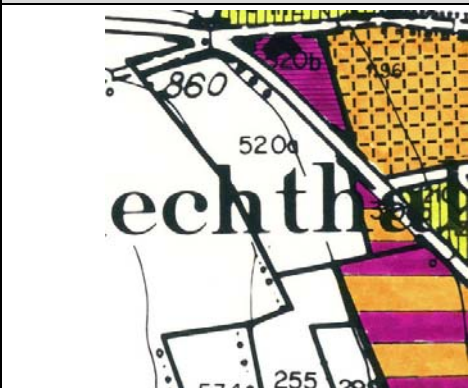
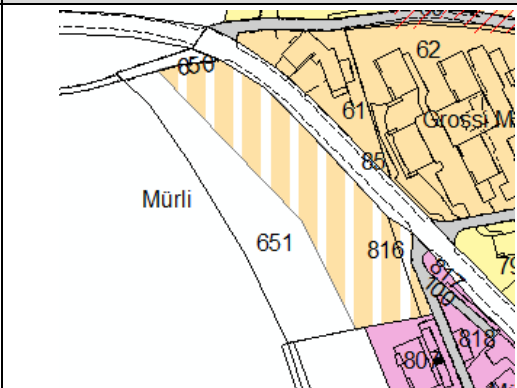
Richtplangebiet Art. 166+798 (Obergässli)	
	Im 2002 eingezonte und heute teilweise überbaute Parzellen (ehemaliger Art. 171) zwischen Rotschette und Obergässli (gelbe Fläche - WS 1)
	GemRP 2013 (gelb eingefärbt)

Die Arbeitszone Weissenstein ist bereits seit 1990 eingezont. Sie ist aber noch unerschlossen. Der Gemeinderat hat entschieden, diese Zone weiterhin im ZNP zu belassen. Der Gemeinderat wird in den nächsten Jahren prüfen, ob eine Umzonung in eine Mischzone sinnvoll ist. Eine Auszonung kommt für den Gemeinderat nicht in Frage. Im GemRP wird keine weitere Arbeitszone vorgesehen.

Arbeitszone Weissenstein	
	ZNP 1990 (orange eingeraht)
	GemRP 2013 Diese Bauzone wird beibehalten. (blau eingefärbt)

4.2.2 Neu: Richtplangebiet „Mürli“

Entsprechend den Planungszielen soll es Möglichkeiten geben, Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und/oder Stockwerkeigentum zu bauen. Sinnvollerweise wird eine Wohnzone mittlerer Dichte WM beim Mürli ausgeschieden, da die Lage geeignet ist und hier bereits mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut wurden.

GemRP 1990	GemRP 2013 (orange gestreift) (Nr. 1 gemäss Erschliessungsprogramm)
	

4.2.3 Neu: Richtplangebiet „Stadtgässli/Oberdorf“

Das Siedlungszentrum Rechthalten soll sich künftig nur noch im Bereich Stadtgässli gegen den Hügel Fofenhübel hin entwickeln. Dabei ist mit dem festgelegten Bauverbotsgebiet K2 die Siedlungsgrenze klar definiert.

Da diese Fläche sehr nahe beim Dorfzentrum liegt, soll ein Teil als Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse vorgesehen werden. Denkbar ist diese für eine künftige Mehrzweckhalle oder einen Werkhof zu nutzen.

Der restliche Teil der Fläche ist für eine Wohnnutzung (Wohnzone mittlerer Dichte) vorzusehen. Da für diese Nutzungsarten (ZAI und WM) die Baumasse heute nicht bestimmbar sind, wird für dieses Gebiet keine Linie für die Strassenerschliessung festgelegt.

<p>GemRP 1990</p>	<p>GemRP 2013 (WM: orange gestreift; ZAI: grau gestreift) (Nr. 2 gemäss Erschliessungsprogramm)</p>

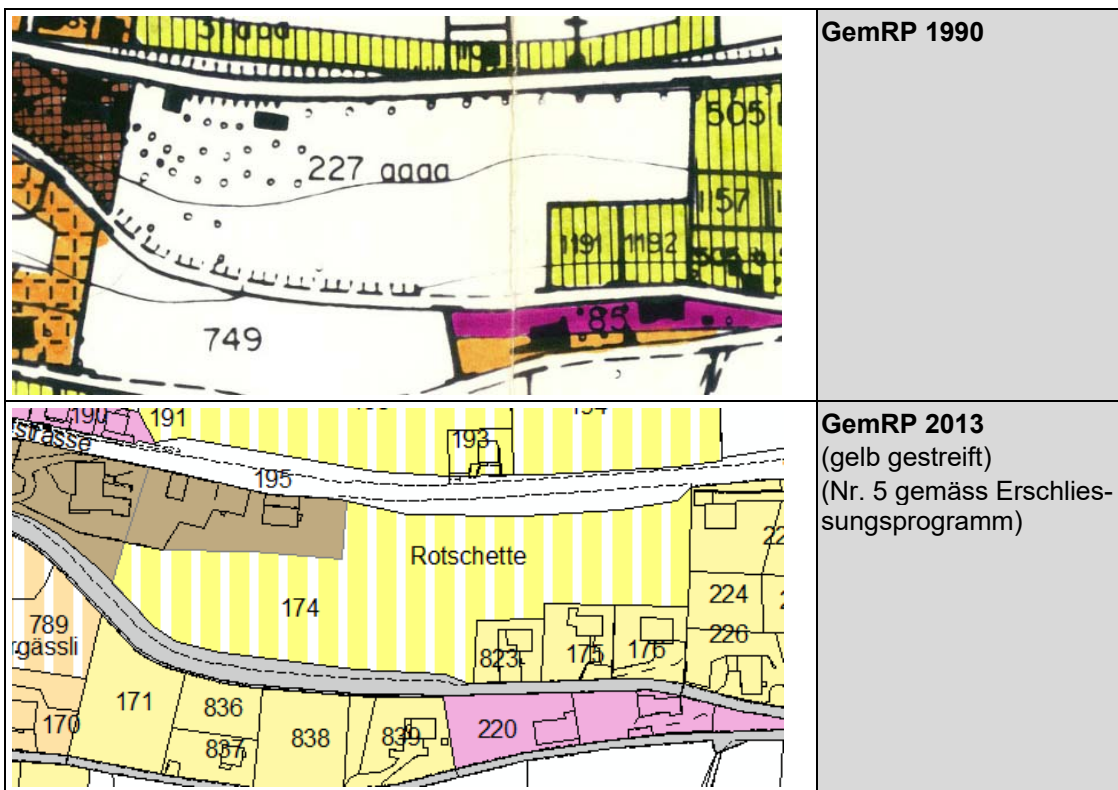
4.2.4 Neu: Richtplangebiet „Im Dorf“

Das Grundstück Nr. 54 figurierte bis anhin im ZNP als Bauzone (WS). Das Grundstück steht nicht zur Überbauung zur Verfügung. Die Grundeigentümer wünschen eine Auszonung. Auch wenn dadurch eine Baulücke entsteht, ist eine Rückstufung in ein Richtplangebiet sinnvoll; nicht zuletzt da in unmittelbarer Nähe ein Landwirtschaftsbetrieb geführt wird.

<p>ZNP 2002</p>	<p>GemRP 2013 (gelb gestreift) (Nr. 3 gemäss Erschliessungsprogramm)</p>

4.2.5 Neu: Richtplangebiet „Rotschette“

Das Gebiet zwischen der Schwarzseestrasse und dem Rotschettestutz ist ein prioritäres Richtplangebiet, um die bestehenden Quartiere Kapelle, Sunematt und Entemoos mit dem Dorf kern zu verbinden.

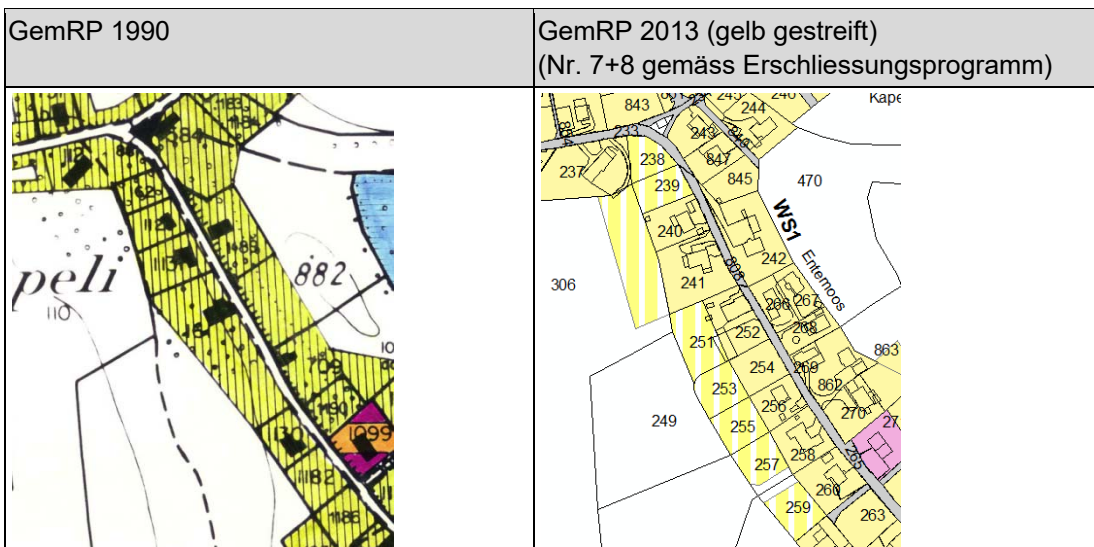


4.2.6 Neu: Richtplangebiet „Entemoos“ und „Kapelle Süd“

Entlang des Quartiers Entemoos wurde bereits vor Jahren eine zweite Bautiefe von Bauparzellen (Art. 251+253+255+257+259) ausgemacht. Diese werden im GemRP als künftige Wohnzone aufgenommen.

Gleichzeitig werden zwei Parzellen (Art. 238+239), welche bei Kapelle liegen auch im GemRP aufgenommen, um längerfristig bestehende Baulücken zu schliessen. Anschliessend daran wird auf Wunsch des Eigentümers eine weitere Baureihe für 3 Einzelwohnhäuser ebenfalls im GemRP aufgenommen.

Dieses Richtplangebiet hat aus raumplanerischer Sicht zweite Priorität. Nur wenn sich prioritäre Gebiete als nicht realisierbar erweisen (bindende Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer), wird dieses Gebiet aktuell.

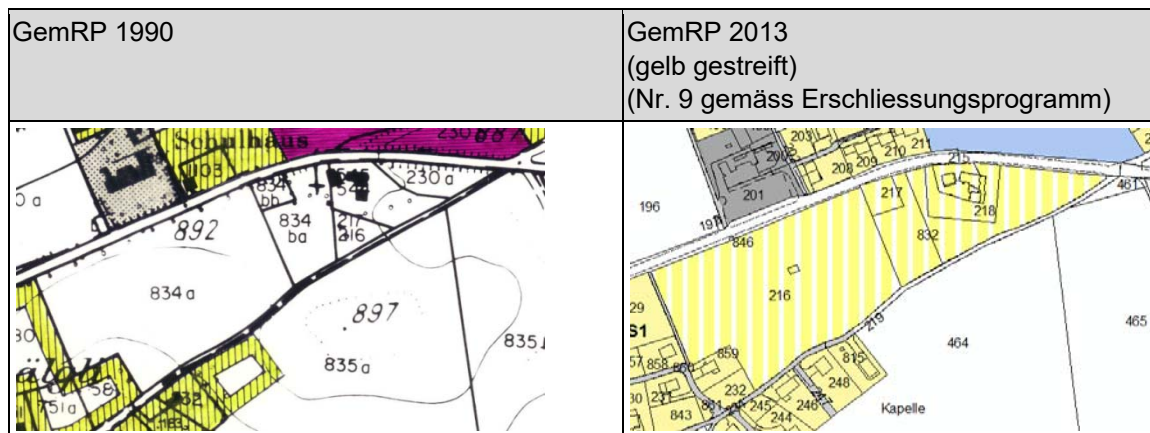


4.2.7 Neu: Richtplangebiet „Weissenstein/Hagenacher“

Im Bereich Kapelle wurde in den letzten Jahren viel gebaut. Längerfristig ist eine Erweiterung der Wohnzone wünschenswert, da die Wohnlage günstig ist (Art. 216+217+218+832).

Dadurch wird das Quartier Weissenstein künftig an die übrige Wohnzone angeschlossen.

Zu gegebenem Zeitpunkt wird zu prüfen sein, welche Zonenart (Wohnzone, Mischzone, Arbeitszone) am sinnvollsten ist. Heute sind diesbezüglich keine Entscheide zu fällen.



4.2.8 Priorisieren der Richtplangebiete

Ein Priorisieren der Richtplangebiete ist aus heutiger Sicht nicht möglich, da mehrere Faktoren die Reihenfolge der künftigen Einzonungen beeinflussen kann.

Von entscheidender Bedeutung wird auch die Bereitschaft der Grundeigentümer sein, mit der Gemeinde Vereinbarungen zur Einzonung abzuschliessen, welche die Rahmenbedingungen regeln.

	Richtplangebiet	Zonenart	Erläuterung
1	Mürli	WM	Entwicklungsschwerpunkt für MFH
2	Stadtgässli/Oberdorf	ZAI	Momentan gibt es keine konkreten Projekte für Bauten oder Anlagen im allgemeinen Interesse
		WM	Weitere Entwicklungsmöglichkeit für MFH
3	Im Dorf (Art. 54)	WS	Die Groberschliessung ist vorhanden
4	Haltli	WS	Entwicklungsschwerpunkt für EWH, wenn eine sinnvolle Erschliessung und zusammenhängende Überbauung erreicht werden kann.
5	Rotschette	WS	Dieses Gebiet sollte eingezont und erschlossen werden, sobald der Grundeigentümer damit einverstanden ist.
6	Obergässli	WM	Baulücke. Diese muss nicht zwingend geschlossen werden.
7	Kapelle Süd	WS	Art. 238+239+ Teil von 306 GB
8	Entemoos Art. 251+253+255+257+259	WS	Seit mehr als 20 Jahren parzelliert und zur späteren Überbauung vorgesehen.
9	Weissenstein / Hagenacher	WS	Längerfristige Option mit grosser Fläche.

4.3 Bodenressourcen

4.3.1 Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftliche Flächen (ha)	A	AB1	B1	Total
Vor der Revision	50.7	0	175.5	226.2
Nach der Revision	50.7	0	175.5	226.2
Differenz	0	0	0	0
Richtplangebiete	0	0	2.9	2.9

A Fruchtfolgefleichen

AB1 Fruchtfolgefleichen zwischen 700 und 800 m

B1 Flächen, die notfalls für den Ackerbau genutzt werden können



Die Richtplangebiete, die mit den B1-Flächen überlagert sind, befinden sich insbesondere bei Stadtgässli/Oberdorf und Weissenstein / Hagenacher

4.3.2 Grundwasserschutz

→ Siehe dazu Kapitel 3.3.4 Grundwasserschutz

4.4 Landschaft

4.4.1 Neu: Elemente Vernetzungsprojekt

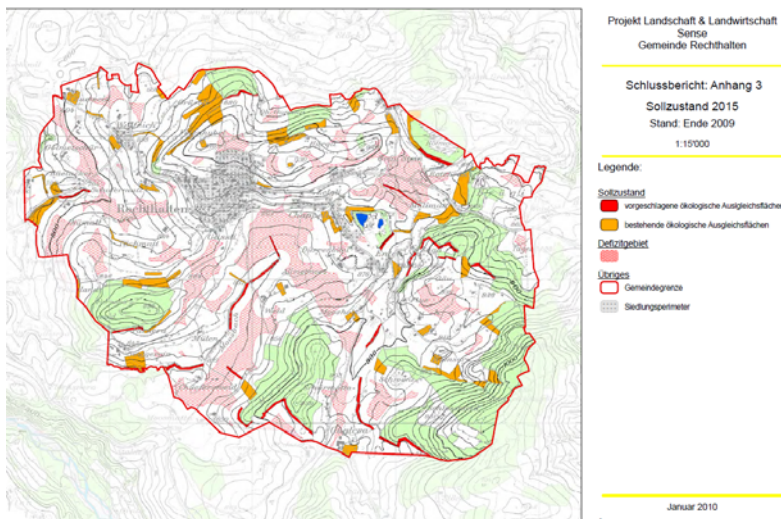
→ siehe dazu Kapitel: 3.3.13 Ökologische Vernetzung & Wildtierkorridore

Es wurden nur diejenigen Objekte im GemRP aufgenommen, welche nicht bereits im *Inventar der Hecken und Einzelbäume* (siehe dazu Kapitel 7 Inventar Hecken und Einzelbäume) figurieren.

Die eingetragenen Objekte gelten für die Zeit der Dauer des ÖQV-Vernetzungsprojektes.

Die aufgeführten Sollflächen (vernetzte ökologische Ausgleichsflächen) wurden vom „Projekt Landschaft & Landwirtschaft“ (ÖkoBüro Jacques Studer, 2010) übernommen. Folgende unterschiedliche Massnahmen sind darin enthalten:

- Extensiv genutzte Wiesen und Weiden, strukturreiche Weiden
- Streuefläche, Buntbrachen, Rotationsbrachen, Saum auf Ackerfläche
- Hochstamm Obstgarten, Einzelbäume, Hecken & Feldgehölze



Die Massnahmen sind Bericht zum oben erwähnten Projekt detailliert beschrieben; insb. die Wirkungs- und Umsetzungsziele. Auf dieser Grundlage wird in den kommenden Jahren das gute ökologische und landschaftliche Potenzial aufgewertet.

Nachtrag 2017: Diese Angaben sind nicht mehr aktuell. Die Projektdauer der „Biodiversitätsflächen“ gemäss Direktzahlungsverordnung ist mit 6 Jahren wesentlich kürzer, als der Planungshorizont der Ortsplanung. Künftig werden diese Elemente keinen Eingang mehr finden in die Ortsplandokumente.

4.4.2 Neu: Renaturierung Moosbach

Der Verlauf des künftig freizulegenden Wasserlaufes wurde entsprechend den Erläuterungen in Kapitel 5.3 Raumbedarf der Fliessgewässer geändert.

Der künftig freizulegende Wasserlauf liegt somit östlich des Entemooses und führt in den Galtternbach. Auf ein Freilegen des westlichen Auslaufes aus dem Entemoos in den Moosbach wird deshalb weitgehend verzichtet.



Im GEP finden sich detaillierte Angaben zur Beurteilung der Qualität der Fliessgewässer.

Nachtrag 2017: Im Bereich Allmendmoos wurde in den letzten Jahren ein Retentionsbecken für das Meteorwasser aus dem Siedlungsgebiet realisiert.

Nachtrag 2017: siehe Kapitel 4.7.2 Änderungen im Dossier 2017

4.4.3 Neu: Amphibienlaichplätze + Konfliktstellen Amphibien – Strassenverkehr

Die Konfliktstellen Amphibien – Strassenverkehr bei Kapelle, Saga und Rotkreuz wurden aufgenommen.

Die bisherige Konfliktstelle Saga wurde kürzlich teilweise saniert durch Querungen der Strasse mittels Rinnen. Im Frühjahr sind aber weiterhin Schutzzäune aufzustellen, um die Tiere zu kanalisieren.

4.4.4 Änderung: Landschaftsschutzgebiete LSP

Die bisherigen Perimeter der Landschaftsschutzgebiete LSP (B, K, G) (siehe dazu Art. 21 GBR) stammt aus der Regionalplanung Sense 1991. In verschiedenen Fällen verlief die bisherige Perimetergrenze – wie sie im ZNP 2002 eingetragen ist - quer über Gebäude oder einzelne Parzellen. Auch folgte die Grenze gelegentlich in kleiner Distanz einem Weg.

Um eine klare Situation zu schaffen und nachvollziehbare, eindeutige Grenzen (Strassen, Höhenlinien oder Parzellengrenzen) zu erhalten, wurde der genaue Verlauf der Perimeter bereinigt. Die Gebiete wurden in ihrer Ausdehnung nur unwesentlich geändert.

4.4.5 Änderung: Inventar Hecken und Einzelbäume

→ siehe dazu Kapitel 7 Inventar Hecken und Einzelbäume

4.4.6 Änderung: Aussichtsschutz Schwarzseestrasse

Bis anhin war auf der talseitigen Seite der Schwarzseestrasse ein Streifen als *Freizuhaltende Aussicht* vorgesehen. Da das südlich angrenzende Land als Richtplangebiet für eine künftige Überbauung figuriert, hat sich ein Widerspruch ergeben. Aus diesem Grund wurde dieser Streifen gelöscht.

Kompensiert wird dieser Verlust durch den wesentlich strengeren Schutz der ausserordentlichen Aussichtspunkte im Gebiet K2 Fofenhübel und Bergli durch die Schaffung eines Bauverbotsgebietes (siehe dazu Kapitel 5.7 *Neu: Bauverbotsgebiete B2 und K2*).

4.5 Energie

Die Prioritätsgebiete Energie gemäss regionalem Energierichtplan sind im GemRP in einem separaten Rahmen (Medaillon) dargestellt.

Der Gemeinderat will darauf achten, dass bei Neubauten praktisch nur noch Heizsysteme mit erneuerbarer Energie (Wärmepumpen mit Erdsonden, Sonnenenergie, usw.) installiert werden.

Nachtrag 2017: Das in den letzten Jahren realisiert Fernwärmenetz wird nicht aufgenommen, da kein Anschlusszwang besteht.

4.6 Mobilität

Motorisierter Verkehr

4.6.1 Neu: Realisierte Erschliessungen

Seit der Genehmigung des bisherigen Verkehrsrichtplanes im Jahr 1990 wurden folgende Quartierserschliessungen realisiert: Mürl, Untermürl, Amselweg, Sunematt und Haltli.

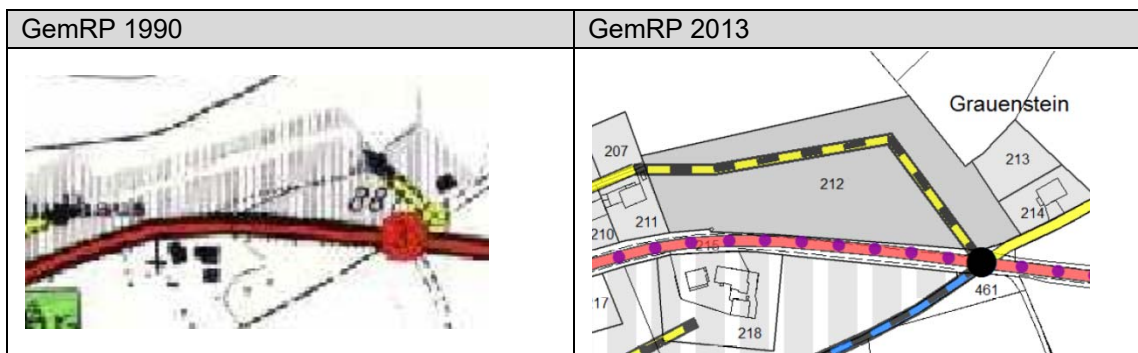
4.6.2 Neu: Parkplätze hinter Schulhaus

Westlich des Schulhauses wurde kürzlich ein Parkplatz gebaut. Dieser entschärft die zeitliche Überbelegung des Parkplatzes zwischen den Gemeindeverwaltung, dem Restaurant *Brennen-des-Herz* und der Kirche.

4.6.3 Neu: Konzept Weissenstein/Grauenstein

Um die Arbeitszone Weissenstein künftig erschliessen zu können, ist eine Abzweigung von der Kantonalstrasse zu bauen. Dieser Anschlusspunkt kann zusätzlich auch als direkten Anschluss des Gebietes Kapelle an die Kantonalstrasse dienen und damit den Verkehr auf der Quartierstrasse Rotschette in Richtung Einfahrt auf die Kantonalstrasse bei der Bäckerei reduzieren. Dieser Knoten kann als Kreisels gestaltet werden und so als Eingangstor zum Siedlungsgebiet dienen.

Die oben genannte Arbeitszone ist im Eigentum der Gemeinde. Deren Erschliessung ist nicht prioritär, da es momentan keine Nachfrage nach Gewerbeland gibt. Aus diesem Grund ist kein Zeitpunkt für die Realisierung festgelegt.

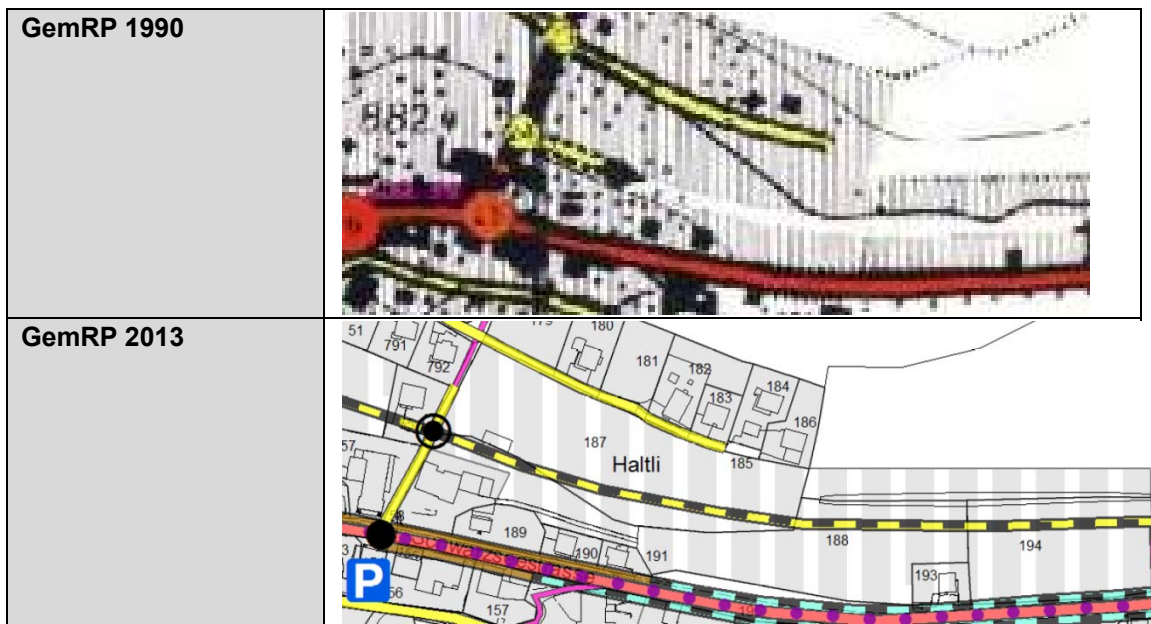


4.6.4 Neu: Erschliessung Haltli

Das Erschliessungsprinzip zur Erschliessung des Richtplangebietes Haltli ist bereits im VRP 1990 festgelegt. Der neue GemRP präzisiert und ergänzt das Erschliessungsprinzip.

Der gewählte Verlauf der Quartierstrasse soll eine künftige, sinnvolle Nutzung des zu erschliessenden Gebietes garantieren.

Die bestehende Strasse, welche die Häuserreihe Art. 179 bis 186 erschliesst ist eine Privatstrasse, die nicht vermarktet ist. Es ist ein öffentliches Fussrecht im Grundbuch eingetragen. Zeitpunkt für die Realisierung festgelegt.



4.6.5 Neu: Erschliessung „Rotschette“

Die Erschliessung des Richtplangebietes zwischen dem Obergässli und der Schwarzseestrasse ist mittels einer hangparallelen Erschliessungsstrasse zu realisieren.



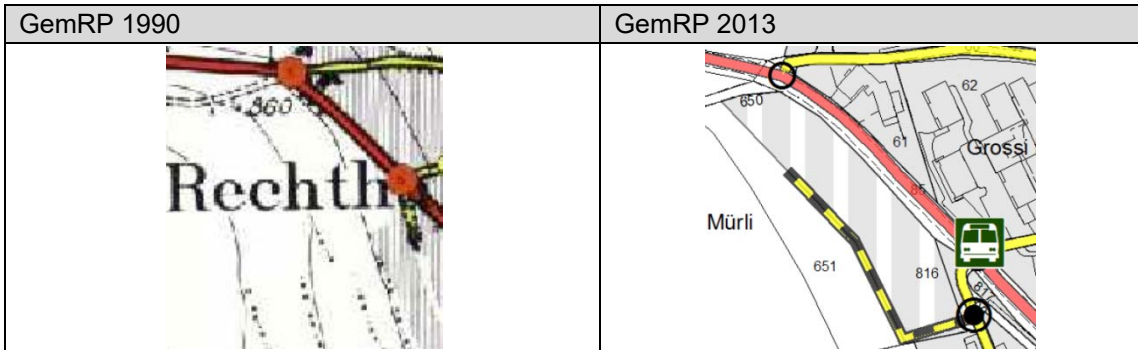
4.6.6 Neu: Erschliessung „Muggli“ (Art. 229)

Diese Parzelle wird direkt an die Schwarzseestrasse angeschlossen über die bereits bestehende Zufahrt zur Parzelle Art. 223. Das Detailprojekt wurde Frühjahr 2013 realisiert.

Nachtrag 2017: Diese Bauzone ist bereits mehrheitlich überbaut.

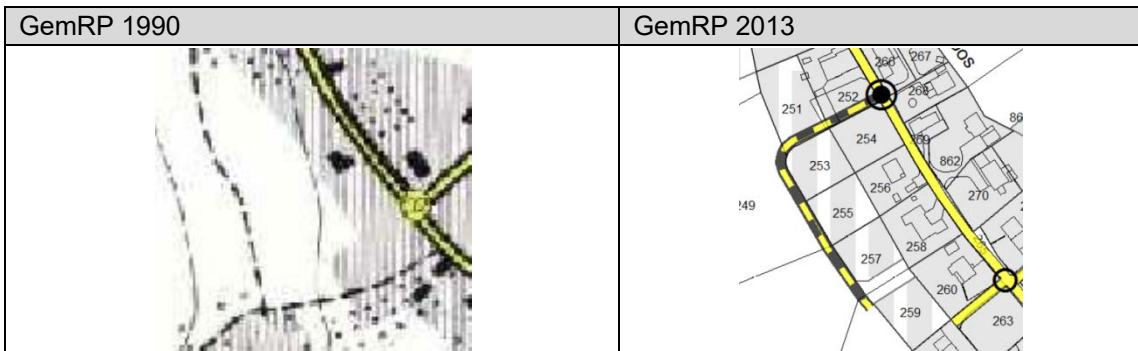
4.6.7 Neu: Erschliessung „Mürli“

Die Erschliessung des Richtplangebietes *Mürli* soll über den bestehenden Einlenker auf die Kantonalstrasse geschehen.



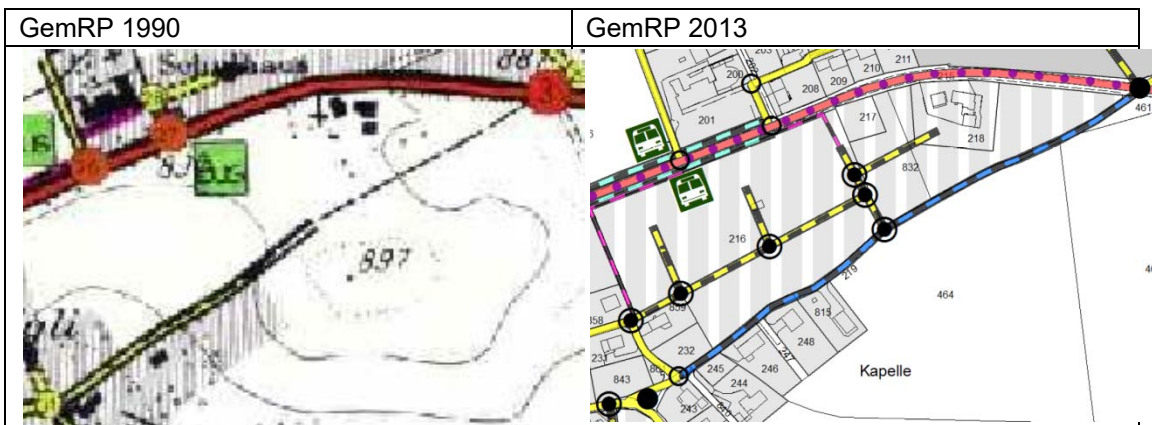
4.6.8 Neu: Erschliessung „Entemoos“ (Art. 251, 253, 255, 257, 259)

Bereits vor der Parzellierung dieses Richtplangebietes wurde unter den Grundeigentümern eine Vereinbarung über das künftige Erschliessungskonzept abgeschlossen. Die Weglinie ist im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen.



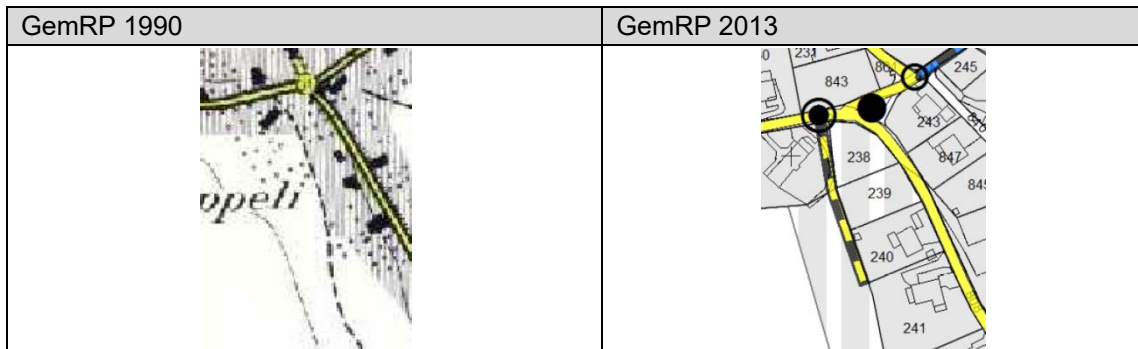
4.6.9 Neu: Erschliessung „Weissenstein/Hagenacher“ (Art. 216, 217, 218, 832)

Dieser Triangel zwischen der Kantonalstrasse und dem bestehenden Weg zwischen Kapelle und Grauenstein, kann durch eine Verbindungsstrasse auf die bestehende Quartierstrasse Sunematt und den nötigen Stichstrassen sinnvoll erschlossen werden.



4.6.10 Neu: Erschliessung „Kapelle Süd“ (Art. 238+239+ Teil von 306 GB)

Die künftige Erweiterung dieses Richtplangebietes soll über die Linie der heute bestehenden Zufahrt erschlossen werden.



4.6.11 Verbesserung von Knoten

Diverse Knoten erfordern Verbesserungen, da entweder die Geometrie oder die Sichtweiten ungenügend sind. Massnahmen während der nächsten Planungsperiode sind vorgesehen bei:

- Einlenker Obergässli/Schwarzseestrasse (bei Bäckerei)
- Einlenker Haltli/Schwarzseestrasse (bei ehemaliger Landli)
- Einlenker Kapelle/Schwarzseestrasse (bei Grauenstein)
- Verzweigung Kapelle/Entemoos (bei Kapelle)
- Verzweigung Entemoos/Rotkreuz

Langsamverkehr

4.6.12 Neu: Schulwegsicherung von Dorf bis Weissenstein

Dieser Strassenabschnitt wurde im Rahmen einer Evaluation Sicherheit Kantonsstrasse Dorf Rechthalten-Weissenstein vom 12. November 2009 von der Sektion Strassenmanagement des Tiefbauamtes als „besonders gefährlich“ beurteilt, da:

- sie den einzig möglichen Schulweg für die Kinder aus dem Weissenstein-Quartier darstellt,
- keine begehbaren Bankette (wegen den Böschungen) aufweist,
- die Sichtverhältnisse aufgrund der Kurven an manchen Stellen nicht besonders gut sind und
- mit hoher Geschwindigkeit (80 km/h; da er sich ausserorts befindet) befahren wird.

Entsprechend der längerfristigen Zielsetzung, das Quartier Weissenstein besser mit dem Dorfzentrum zu verbinden und dem festgelegten Richtplangebiet Haltli (unmittelbar oberhalb der Kantonalstrasse), sind folgende Massnahmen auf dem entsprechenden Abschnitt der Kantonalstrasse vorgesehen:

- mittelfristig Bau eines Radstreifens,
- längerfristig Bau eines Trottoirs und
- Verlängern der heutigen Tempo-50-Zone (Innerortsbereich) gegen Osten

4.6.13 Neu: Fussweg von Kapelle-Weissenstein

Die Fussgängerverbindung zwischen den sich ständig weiterentwickelnden Quartieren im Bereich Entemoos und Kapelle und der Bushaltestelle bei Weissenstein war bisher nicht befriedigend. Die Gemeinde hat kürzlich einen entsprechenden Landstreifen gekauft, um die Fussgängerverbindung rechtlich zu sichern.

Nachtrag 2017: Diese Fussgängerverbindung ist heute realisiert.

4.6.14 Neu: Regionale Fahrradstrecke

Die nationalen und kantonalen Radwanderwegrouten und die signalisierten MTB-Routen (siehe insb. www.schweizmobil.ch und die regionale MTB-Karte) wurden aufgenommen.

Desgleichen wurde der interkommunale Streckenabschnitt auf der Schwarzseestrasse (kantonale Zweiradplanung, Abschnitt Rechthalten-Brünisried) im GemRP aufgenommen.

4.6.15 Neu: Wanderwege

Das Wanderwegnetz wurde mit Tourismus Freiburg – Freib. Wanderwege (René Saudan) koordiniert. Die gelieferten Informationen wurden aufgenommen (Stand 2011).

Nachtrag 2017: siehe Kapitel 4.7.2 Änderungen im Dossier 2017

4.7 Änderungen 2011-2017

4.7.1 Änderungen im Dossier 2013 und 2015

Element	Änderung
Vernetzungsprojekt	Aktualisierung der Sollflächen
Renaturierung Moosbach	Änderung des Raumbedarfs des Ablaufkanals gemäss Vorgabe AfU-Gew
Landschaft	<i>Raumbedarf Allmendmoos</i>
Mobilität	Neugestaltung gemäss Arbeitshilfe BRPA 2013
	Geänderter Wanderwegabschnitt Moosholz-Ramsera

4.7.2 Änderungen im Dossier 2017

Übersicht

Element	Änderung
GemRP	Zusammenführen der Teile Bodennutzung/Landschaft und Mobilität zu einem einzigen Plan
Landschaft	Neugestaltung gemäss Arbeitshilfe BRPA 2013
Gewässerraum	Elemente des Vernetzungsprojektes
	Renaturierung Moosbach
Strassenhierarchie	Sammelstrassen statt Erschliessungsstrassen
Erschliessungsprinzip	Ergänzung der Erschliessung der AZ Weissenstein
Wanderwege	Verlaufes von 2 Wegabschnitten

Einleitung

Bis anhin waren die Inhalt des GemRP 2017 auf zwei Teilplänen dargestellt. Die aktuelle Version beinhaltet alle Richtplanthemen Bodennutzung, Siedlung, Bodenressourcen, Mobilität, Landschaft und Energie.

Die Gestaltung des GemRP 2017 entspricht vollumfänglich der Arbeitshilfe Ortsplanung 2013 des BRPA

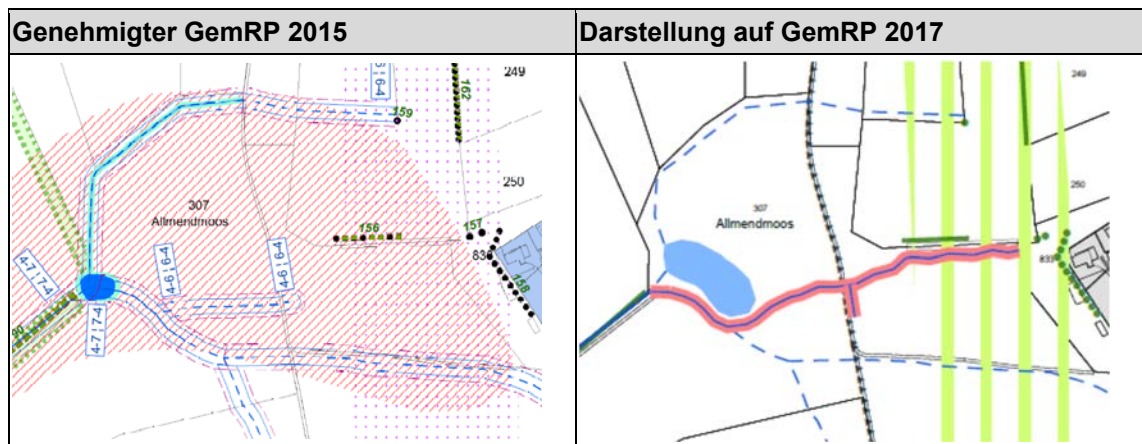
Elemente Vernetzungsprojekt

Alle Elemente gemäss Vernetzungsprojekt wurden entfernt, da diese einerseits nicht mehr aktuell und andererseits nur gültig für die Projektdauer von 6 Jahren sind.

Renaturierung Moosbach

Das Retentionsbecken, welche im GemRP 2015 als „geplant“ aufgeführt war, ist unterdessen „bestehend“.

Die Renaturierung eines eingedolten Abschnittes des Moosbaches ist „geplant“. Derjenige Verlauf der Renaturierungsstrecke, der mit dem AfU-Gew im 2017 festgelegt wurde, ist eingezeichnet. Dies im Widerspruch mit der Stellungnahme des damaligen TBA-Gew vom 08.07.2015 zur Schlussprüfung, wo ein anderer Verlauf vorgesehen war.



Strassenhierarchie

Nur wenige Wohnquartiere sind von Durchgangsverkehr betroffen. Alle Strassen im Siedlungsgebiet wurden im GemRP 2015 als Quartier-Erschliessungsstrassen klassiert; ausser die Verbindungsstrasse Guglera-Rotkreuz, welche als Sammelstrasse klassiert wurde.

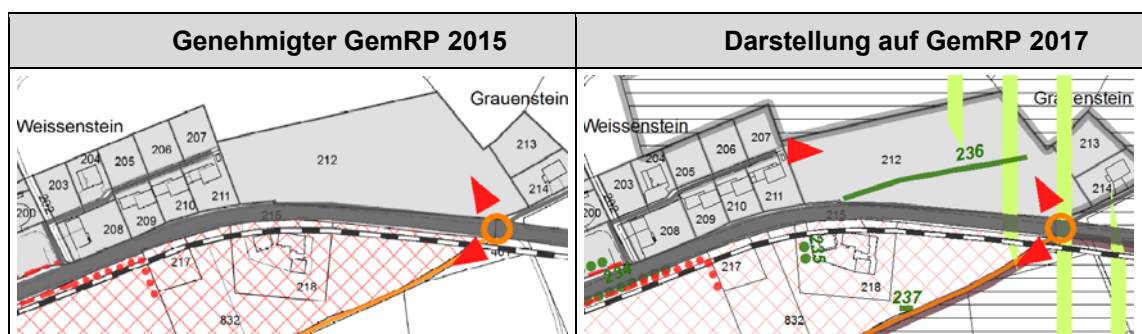
Gemäss Genehmigungsentscheid 2016 der RUBD sind im GemRP 2017 zwei Strassen gemäss Genehmigungsentscheid 2011 als Sammelstrassen statt Erschliessungsstrassen zu klassieren: Oberdorf- und Unterdorfstrasse. Auf dem GemRP ist diese Korrektur nicht wirklich augenscheinlich, da sich die Linientypen der Sammelstrassen und Erschliessungsstrassen gemäss Arbeitshilfe Ortsplan 2013 nur durch eine unterschiedliche Breite der grauen Linie unterscheiden.

Hinweis: Im GemRP 2015 wurden diese zwei Strassen bewusst als Erschliessungsstrassen bezeichnet, da sie gemäss entsprechender VSS-Norm genau diesen Charakter aufweisen, ihre Funktion in der heutigen Form vollständig erfüllen und die höhere Klassierung zu künftigen Forderungen betreffend Ausbaustandard (Geometrie, Breite) führen könnte. Jedenfalls würde dies dem Beschluss der Gemeinde, auf diesen Strassen Tempo-30-Zonen festzulegen, widersprechen.

Erschliessungsprinzip künftige Bauzonen

Ebenfalls gemäss Genehmigungsentscheid 2016 der RUBD wird im GemRP 2017 bezüglich Erschliessungsprinzip für die AZ Weissenstein ab dem Wohnquartier WS1 Weissenstein eine zusätzliche „zu schaffende“ Zufahrt (für den Fall einer Strassenerschliessung der AZ) festgelegt.

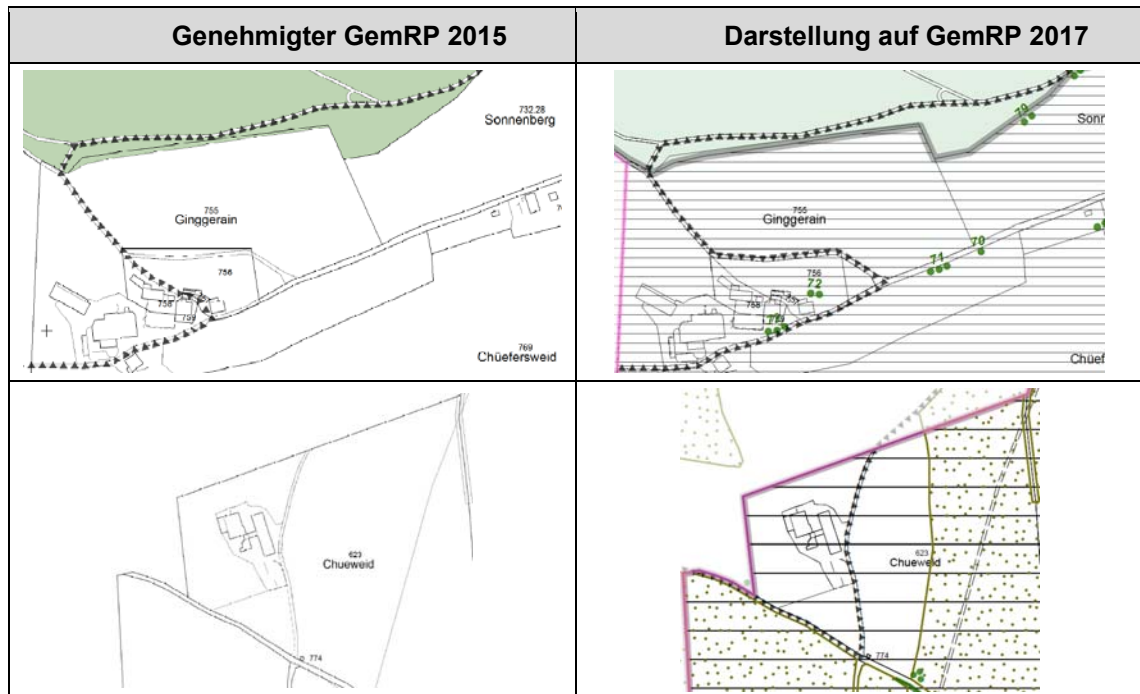
Hinweis: Im GemRP 2015 war bewusst auf diese Zufahrt verzichtet worden, da im Wohnquartier WS 1 Weissenstein kein Durchgangsverkehr entstehen soll, sondern die AZ Weissenstein „nur“ über die Kantonsstrasse erschlossen werden sollte.



Wanderwege

Änderungen gemäss Bemerkung des Freiburger Tourismusverband – Wanderwegnetz & Mobilität vom 03.06.2015 zur Schlussprüfung. Der Verlauf der Wanderwege wurde in den letzten Jahren bei Chueweid und Ginggerain geändert.

Diese Korrektur war keine Genehmigungsbedingung der RUBD. Sie wurden im GemRP 2017 der Vollständigkeit halber trotzdem übernommen.



5 Zonennutzungsplanung

5.1 Datenbasis

Die digitalen Daten basieren auf der Neuvermessung. (Bewilligungsnummer 017/17.03.11/000). Die Daten der Revision 2002 basierten bereits auf digitalen Geometerdaten und die Zeichengenauigkeit war gut. Zonenanpassungen durch die neue Datenbasis waren somit nicht notwendig.

5.2 Zonenarten und -zuteilung

Die bisherigen Zonenarten werden beibehalten. Geändert werden gewisse Zonenarten, um diese der aktuellen Terminologie des BRPG anzupassen.

Bisherige Bezeichnung	Neue Bezeichnung
Gewerbezone	Arbeitszone
Mischzone Wohnen-Gewerbe	Mischzone Wohnen-Arbeit
Zone von allgemeinem Interesse	Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse

Die Zonenzuteilung wurde in gewissen Fällen überprüft.

Zonenüberprüfung	Beurteilung
MZ Mürlen	Eine Umzonung wäre nur möglich, wenn die Gesamthöhe für WM von 10.0 m auf 11.0 m erhöht würde. Der Gemeinderat verzichtet auf diese Änderung.
MZ Dorf	Die MZ entspricht der effektiven Nutzung (teils Arbeiten, teils Wohnen). (Bemerkung: Ein Umzonung in die KZ würde ein Gesamthöhe von 12.0 statt 11.0 ermöglichen.)
MZ Schwarzsee-strasse	idem MZ Dorf
MZ Obergässli-Kapelle	Die MZ entspricht der effektiven Nutzung (teils Arbeiten, teils Wohnen).
MZ Entemoos (GS 271)	idem MZ Dorf
AZ Weissenstein	Die Gemeinde als Landeigentümerin will die Arbeitszone für die Nachfrage von regionalen Gewerbebetrieben offen halten.

5.3 Neu: Raumbedarf der Fliessgewässer

Neu wurde der ökologische Raumbedarf der Fliessgewässer gemäss Angaben der Sektion Gewässer des Tiefbauamtes im ZNP aufgenommen. In Rechthalten sind kaum Bauzonen vom Raumbedarf der Fliessgewässer tangiert.

Der Verlauf des Wasserlaufes wurde beim Auslauf aus dem Entemoos (Löhlmoos) geändert. Der bisher eingezeichnete, westliche Auslaufkanal ist stark beschädigt. Im Weiteren liegt der alte Kanal (gebaut mit Steinen und Holz) bis zu über 10 m unter dem überbauten Gebiet. Dieser Kanal führt kein Wasser mehr und wird abgeschrieben. Auf der östlichen Seite des Entemooses besteht ein weiterer Ablaufkanal. Dieser wurde im Frühsommer 2013 im Auftrag der Möserkommission saniert. Ein neuer Kontrollschacht wurde auf den Kanal gesetzt und ein Gitter und ein Holzrechen vor dem Einlauf platziert. Der Auslauf in den Galternbach wurde ebenfalls stabilisiert.

Die Gemeinde hat das Tiefbauamt Sektion Gewässer (heute: AfU-Gew) in seinem Schreiben vom 16.07.2013 über diesen Sachverhalt informiert. Diese Lösung wird vom Büro für Natur- und Landschaft und der Möserkommission unterstützt.

5.4 Neu: Naturgefahrengebiete

Die Naturgefahrenkarte Massenbewegungen Mittelland beinhaltet keinen Gefahrenbereiche (gelb: geringe / blau: mittlere / erhebliche: rot) für das Gebiet der Gemeinde.

In Rechthalten sind kaum Bauzonen (ausser Sunematt (Zälgli)) und auch sonst wenige Gebäude von Gefahrenhinweisgebieten (Rutschungen, Setzungen, Steinschlag) betroffen.

Für das Richtplangebiet Rotschette wird ein Gefahrenhinweisgebiet ausgewiesen. Dieses Hinweisgebiet rührt von der Steilheit des Geländes und der damit verbundenen Prädisposition für oberflächliche Erosion her. Bei der Erschliessung und Überbauung ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

5.5 Neu: Kleinsiedlungsperimeter Wolfeich

→ siehe separates Dossier mit Erkennungsblättern und –plan

5.6 Neu: Waldfeststellung

In den Plänen wurden die Waldränder gemäss der Neuvermessung übernommen (Bodenbedeckung, bestockte Fläche, geschlossener Wald)

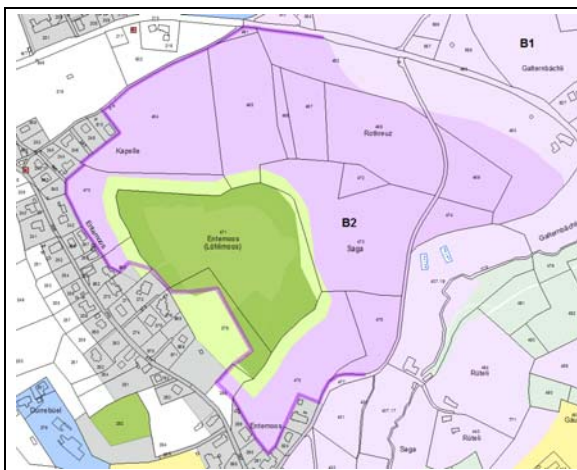
Bei Entemoos grenzt die Bauzone und bei Brügi der Fussballplatz an den Wald. An diesen Stellen wurde vom Forstingenieur des 2. Forstkreises eine Waldfeststellung durchgeführt. Dies sind die einzigen Stellen, wo eine Bauzone oder eine Zone für Bauten und Anlagen von allgemeinem Interesse an den Wald grenzt. Der Waldabstand entspricht an diesen Stellen dem gesetzlichen Abstand von 20 m. Wenn der ZNP oder ein Detailbebauungsplan keine verminderte Distanz zum Wald vorsieht, sind die 20 m einzuhalten, auch für Nebenbauten.

Die digitalen Daten, welche vom Geometerbüro geliefert wurden, wurden übernommen. Die Grenze gemäss Waldfeststellung und die Bauabstandslinie (20 m) sind im ZNP aufgeführt.

5.7 Neu: Bauverbotsgebiete B2 und K2

Neben den bisherigen Landschaftsschutzgebieten G, K, B, welche im ZNP und GemRP aufgeführt sind, wurden zwei Bauverbotsgebiete definiert.

Das Gebiet B2 *Entemoos-Brügi* bestätigt frühere Entscheide, dass das Gebiet um das Entemoos frei von Bauten bleiben soll.

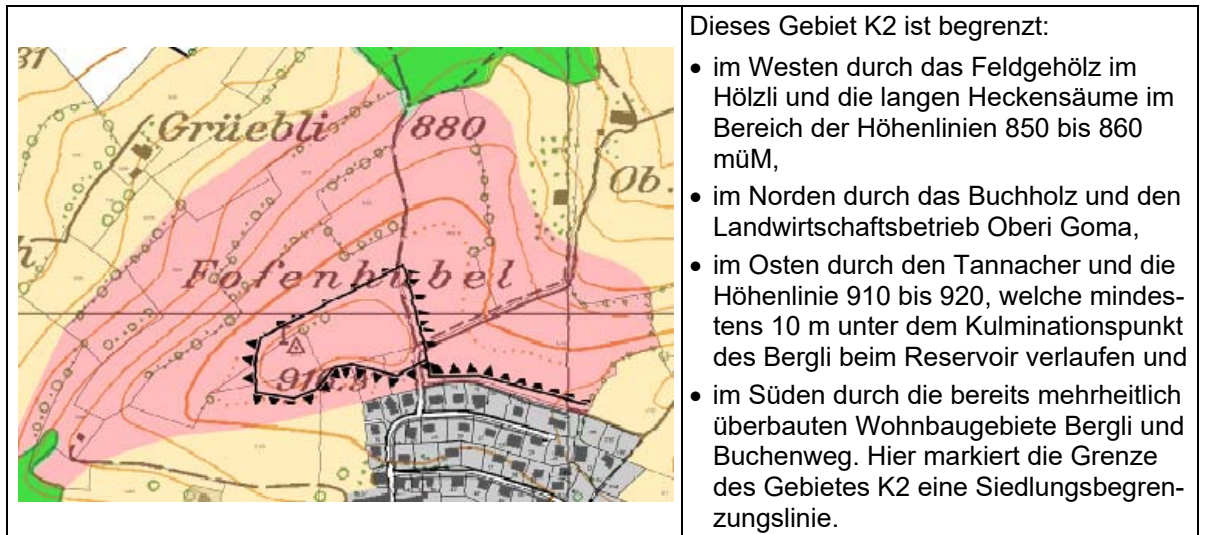


Das Gebiet B2 ist begrenzt:

- im Westen durch die bestehenden Bauzonen,
- im Norden einerseits durch die Strasse zwischen Kapelle und Grauenstein und andererseits durch die Kantonalstrasse und
- im Osten einerseits durch die Höhenlinie 880 müM und andererseits durch die Strasse Entemoos-Rotkreuz.

Im Norden, Westen und Süden markiert die Grenze des Gebietes B2 eine Siedlungsbegrenzungslinie.

Das Gebiet K2 *Fofenhubel-Bergli* umfasst die ganze Hügelkuppe. Im Landschaftsrichtplan 1990 war dieses Gebiet bereits als *Landschaftsschutzzone I* aufgeführt. Im bisherigen BPR existiert diese Bezeichnung nicht. Somit war auch nicht definiert, was der Schutzzumfang für diese Zone umfasst.



Das Gebiet K2 *Fofenhübel-Bergli* bestätigt und präzisiert frühere Entscheide, dass dieses Gebiet mit sehr hohem kulturlandschaftlichem Wert ungeschmälert erhalten werden soll. Umso mehr als von diesem Standort eine ausserordentliche Aussicht vom Jura über das Hügelvorland bis zu den Voralpen genossen werden kann.

Für die südlich angrenzende Wohnzonen schwacher Dichte WS 3 und 4 gelten bereits bisher maximal zulässige Gesamthöhen h von 6.0 m bzw. 5.0 m und damit eine starke Einschränkung, welche ebenfalls wesentlich beiträgt, dass einerseits keine Bauten den landschaftlichen Wert dieses Gebietes beeinträchtigen und andererseits die Aussicht freigehalten wird.

5.8 Neu: Grundwasserschutz

Die genehmigten und provisorischen Grundwasserschutzzonen wurden aufgenommen.

5.9 Neu: Belastete Standorte

Alle Objekte gemäss dem Verzeichnis auf dem Geoportal sind eingetragen.

→ Siehe dazu Kapitel: 3.4.8 Belastete Standorte

5.10 Änderung: Aufhebung Schutzzone Schloss SZS

Da die Schutzzone Schloss im Bereich *Unteres Schloss* (Art. 140.03) von einem Ortsbildschutzperimeter (Kategorie 2) überlagert wird und die darin errichteten Gebäude zum geschützten Kulturgut gehören (mit Ausnahme eines Nebengebäudes im Nahbereich des unteren Schlosses) erübrigt sich hier diese Schutzzone. Somit kommen in diesem Bereich künftig die Vorschriften des Ortsbildschutzperimeters zur Anwendung.

Der Bereich Oberes Schloss (Art. 56) wird gleichzeitig von der SZS in die Kernzone umgezont, da hier ebenfalls ein Ortsbildschutzperimeter (Kategorie 3) gilt.

Die Zonenart SZS wird gilt nirgends mehr und wird somit hinfällig.

5.11 Änderung: Verzeichnis Kulturgüter

- Das Verzeichnis der geschützten Kulturgüter umfasst 35 Objekte
- Das Wohnhaus mit Garage im Dorf (Art. 93) wird im Verzeichnis aufgenommen. Der Schutz wird in Absprache mit Herrn Schuler des KGA im Rahmen einer Ortsbesichtigung und eingehenden Diskussion vom 15.11.2012 auf das Wohnhaus beschränkt und nicht auf die westlich angrenzende Werkstatt ausgedehnt.
- Das Wasserreservoir Bergli wird nicht mehr im Verzeichnis geführt, da es bis anhin einen Wert C aufweist und ausserhalb eines Ortsbildschutzperimeters liegt. Auf dem Reservoir ist eine Mobilfunkantenne montiert, was einer Unterschutzstellung widerspricht.
- 25 Objekte weisen einen kulturellen Wert auf, gelten aber als *nicht geschützt* und für deren Sanierung oder Umbau stehen keine Subventionen zur Verfügung. Sie figurieren weder auf dem GemRP, noch auf dem ZNP. Diese Liste hat nur hinweisenden Charakter.

Liste der nicht geschützten Baukulturgüter

Objekt Nr	Ortsname	Geb_Nr	Objekt	Folie	Artikel	Verzeich-
4	Dorf, Im	0 Bn 3	Brunnen	2	88	-
15	Dorf, Im	23	Ehem. Scheune	2	88	-
17	Entemoos	0 Kr 9	Wegkreuz	9	287	-
18	Entemoos	167	Bauernhaus	9	291	-
19	Farnera	0 Gr 2	Lourdesgrotte	28	726	-
21	Fofenhübel	0 Kr 8	Feldkreuz	23	613	-
22	Ginggerain	171	Ehem. Ofenhaus mit Remise u. Atelier	30	757	-
24	Ginggerain	179A	Scheune	30	755	-
25	Golmetschür	105	Bauernhaus	24	622	-
26	Guglera	0 Gr 3	Lourdesgrotte	13	378	-
32	Oberdorf	25	Bauernhaus	1	2	-
34	Oberdorf	31	Wohnhaus mit ehem. Scheune	1	12	-
35	Ramsera	0 Kr 12	Flurkreuz	16	397	-
40	Saga	0 Gr 1	Mariengrotte	19	437	-
42	Schafermatt	0 Kr 6	Wegkreuz	25	639	-
43	Schürmatta	210	Bauernhaus	12	338	-
48	Schwarzseestr.	20	Wirtshaus zum Sternen	4	156	-
50	Unterdorf	0 Kr 4	Wegkreuz	3	139	-
56	Weissenstein	0 Bn 1	Brunnen	6	201	-
57	Weissenstein	57	Ehem. reformiertes Schulhaus	6	201	-
58	Weissenstein	59	Reformierte Kirche	6	200	-
59	Wolfeich	0 Kr 5	Wegkreuz	25	630	-
60	Wolfeich	0 Ke 1	Keller	25	634 C	-
61	Wolfeich	75A	Ofenhaus	25	634	-
62	Wolfeich	75	Bauernhaus	25	634 C	-

5.12 Änderung: Geschützte historische Verkehrswege

Die digitalen Daten der IVS-Objekte, welche vom Amt für Kulturgüter geliefert wurde, wurden übernommen. Nur die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit viel Substanz sowie von regionaler Bedeutung mit Substanz sind geschützt und werden aufgeführt und diese entsprechend ihrer Schutzkategorie und ihrem Schutzzumfang bezeichnet.

Die digitalen Daten wurden bereinigt und an die Geometerdaten angepasst, da die Datenqualität des IVS ungenügend ist.

5.13 Änderung: ZAI Entemoos: Lärmempfindlichkeit III statt II

Die ZAI beim Entemoos wird als Sport- und Festplatz genutzt. Kürzlich wurde ein Materialhaus für den Fussball-Spielbetrieb gebaut. Dieses Areal wird auch gelegentlich als Festplatz genutzt. Aus diesem Grund wird diese bestimmte ZAI der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet und nicht wie bisher und wie die übrigen ZAI der strengeren Stufe II.

5.14 Änderung: Inventar Hecken- und Einzelbäume

→ siehe dazu siehe dazu Kapitel 7 Inventar Hecken und Einzelbäume

5.15 Änderung: WS Sunematt

	<p>ZNP 2002 – Heute gültiger Zustand</p> <p>Im bisherigen ZNP war für das Quartier Sunematt eine Detailerschliessungsplanpflicht (DEP) festgelegt. Da diese Erschliessung weitgehend realisiert ist, kann diese Planpflicht aufgehoben werden.</p>
	<p>Änderungen</p> <p>Am östlichen Rand der bisherigen Bauzone hat die Gemeinde einen Streifen Land gekauft, um die Fussgänger Verbindung zwischen dem Quartier Kapelle und der Bushaltestelle Weissenstein zu sichern. Dieser Streifen wird eingezont.</p>
	<p>ZNP 2013 – Neuer Zustand</p>

5.16 Änderung: Auszonung Art. 54

	<p>ZNP 2002 – Heute gültiger Zustand</p> <p>Die Parzelle Art. 54 ist seit Jahrzehnten eingezont. Da der Landwirtschaftsbetrieb weitergeführt wird, kommt eine Überbauung nicht in Frage. Die Grundeigentümer befürworten die Auszonung.</p>
	<p>Änderungen</p> <p>Dieses Gebiet wird ausgezont und dem Richtplangebiet zugewiesen.</p>
	<p>ZNP 2013 – Neuer Zustand</p>

5.17 Änderung: Anpassung Zonengrenze Art. 863

	<p>ZNP 2002 – Heute gültiger Zustand</p> <p>Bisher war ein kleiner Teil der Parzelle Art. 863 als WS 1 (ca. 650 m²) eingezont. Damit diese verbleibende, nicht bebaute Fläche am Rand der Bauzone sinnvoll genutzt werden kann, wird die Grenze der WS 1 geändert. Sie schliesst damit an den Pufferbereich der Naturschutzzone an; überlagert diesen aber nicht. Der künftig eingezonte Teil der Parzelle beträgt ca. 1'050 m². Diese Fläche scheint relativ gross zu sein, aber die nachfolgend aufgeführten Faktoren schränken die Nutzbarkeit dieser Fläche ein.</p> <p>Am süd-östlichen Rand ist bei künftigen Bauvorhaben der Gewässerraum (bzw. die entsprechende Baugrenze) des an dieser Stelle eingelegten Abflusses des Entemooses zu berücksichtigen. Da bereits der ganze übrige Gewässerraum als WS eingezont ist, wird auch die verbleibende kleine Fläche von ca. 50 m² der Bauzone zugeordnet, da das Aussparen dieser Kleinstfläche inhaltlich keinen Sinn gäbe und verfahrenstechnisch und graphisch problematisch wäre.</p> <p>Im Weiteren steht ein Teil des süd-westlich gelegenen Gebäudes bereits auf dieser Fläche und macht einen grösseren Grenzabstand erforderlich.</p>
	<p>Änderungen</p>
	<p>ZNP 2013 – Neuer Zustand</p>

5.18 Änderung: Aufhebung DBP Mürlü

Das Quartier Mürlü ist weitgehend überbaut. Um künftig Widersprüche mit den Bestimmungen des GBR zu vermeiden, wird der Detailbebauungsplan aufgehoben.

Gewisse Bestimmungen (Höhenquoten, Grundabstand und Baulinien) werden zusätzlich zu den üblichen Zonenbestimmungen im GBR übernommen.

Aus diesem Grund wird im GBR im Artikel 12 Wohnzone schwache Dichte WS eine neue WS-Kategorie (WS 5) eingeführt.

5.19 Änderungen 2011-2017

5.19.1 Änderungen im Dossier 2013 und 2015

Geändertes Element	Erläuterung
Gewässerraum der Fliessgewässer	Dieser wurde beim Moos- und Galternbach punktuell korrigiert, da neue Richtlinien zu Korrekturen in der Abgrenzung nötig machten.
Mischzone Gruholz	Auf Grund der Nichtgenehmigung durch den Kanton wird diese Zone nicht eingezont.
Belastete Standorte	Alle belasteten Standorte sind aufgeführt.
Kulturgüter	Neu aufgeführt werden zwei weitere Kulturgüter: Wohnhaus mit Garage im Dorf und Sandsteinbruch bei Saga. Das Reservoir Bergli hingegen wird gelöscht.
DBP Mürlü	Aufhebung des DBP
ZNP 2015	Im ZNP wurden nur gestalterische Änderungen gemäss Genehmigungsentscheid der RUBD vom 6. März 2015 vorgenommen.
DBP Mürlüwiese	Löschen des Perimeters des DBP Mürlüwiese
Differenzierung WS und MZ	Besser sichtbare Trennung
Verzicht GFZ GS Art. 111 GB	Für das GS Art. 111 GB im Mürlü wird die Bezeichnung „Verzicht auf GFZ“ aufgehoben, da es sich um ein nicht überbautes Grundstück handelt.
Raumbedarf Allmendmoos	Geänderter Raumbedarf gemäss Vorgaben AfU-Gew
Verkehrszone (VZ)	Die vorgesehene VZ für die Quartierserschliessungsstrassen wurde von der RUBD nicht genehmigt. Sie wird im ZNP und GBR gestrichen.
Kulturgüter	Bessere Darstellung
Legende	Bisher fehlte der Hinweis auf die WS 5 und die MZ II.

5.19.2 Änderungen im Dossier 2017

Naturgefahrengebiete

Gemäss Bemerkungen des AfU-Gew (damals noch im TBA) vom 08.07.2015 zur Schlussprüfung liegen aktualisierte Gefahreninformationen für die Galtera vor, welche bei nächster Gelegenheit zu berücksichtigen sind. Genauere Informationen dazu sind im Dokument „TBA-Gew, 26.01.2016 zu finden: „Integrale Kartierung der Naturgefahren in Verbindung mit Hochwasser im Freiburger Mittelland – Erläuternder Bericht“.

Diese Naturgefahrenbereiche wurden im GemRP 2017 eingetragen.

Sandgrueba



Saga



6 Gemeindebaureglement (GBR)

6.1 Wesentliche Änderungen 2011

Die Änderungen am GBR sind in einem separaten Dokument dargestellt. Im Auflagedossier 2011 wurde das früher gültige Bau- und Zonenreglement 2002 mit dem neuen GBR verglichen und die Veränderungen begründet und kommentiert. Folgende wesentliche Änderungen wurden vorgenommen:

Bereich	Inhalt
Terminologie	Aktualisierung gemäss neuem RPBG: u.a. Zonenbezeichnungen, Baubegriffe gemäss IVHB
Zonenvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> • Geschossflächenziffer ersetzt Ausnutzungsziffer (gemäss IVHB) • Baumassenziffer ersetzt Volumenziffer (gemäss IVHB) • Traufseitige Fassadenhöhe (Fh) fällt weg
Querverweise	Aktualisierung der Verweise auf Gesetzesartikel gemäss neuem RPBG und RPBR

Art.	Titel	Inhalt
18	Landwirtschaftszone	Neuer Text gemäss Musterartikel
19	Wald	Neuer Artikel gemäss Musterartikel
22	Ortsbildschutzperimeter	Neuer Text gemäss Musterartikel
24	Geschützte Baukulturgüter	Neuer Text gemäss Musterartikel
25	Geschützte historische Verkehrswege	Neuer Artikel gemäss Musterartikel
26	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	Neuer Artikel gemäss Musterartikel
27	Raumbedarf für Fliessgewässer	Neuer Artikel gemäss Musterartikel
Anhang 1	Abkürzungen	Neuer Anhang
Anhang 4	Baukulturgüterverzeichnis	Ergänzungen gemäss Amt für Kulturgüter
Anhang 5	Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz	Präzisierung des Artikels 25 Baukulturgüter. Wegen seines Umfangs und Detailierungsgrad wurde der Text nicht in den Art. 25 eingebaut, sondern ein separater Anhang verfasst.
Anhang 6	Bestimmungen zum Ortsbildschutz	Analog zu Anhang 5 (siehe oben stehend)
Anhang 7	Reglement betreffend die Naturschutzzone Entemoos (Löhlmoos)	Diese Reglements waren bereits Bestandteil des Ortsplandossiers. Sie werden neu explizit als Anhänge des GBR aufgeführt.
Anhang 8	Reglement betreffend die Naturschutzzone Rotmoos	
Anhang 9	Reglement betreffend der ehemaligen Kiesgrube Dürrebüel	

Hinweis: In den jeweiligen Auflagedossiers 2011, 2013 und 2015 sind die Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen im GBR im Vergleich zur jeweiligen Vorgängerversion in einem ausführlichen Dokument einander gegenüber gestellt und kommentiert.

6.2 Begründung bestimmter Zonenbestimmungen

Geschossflächenziffer (GFZ): Die Steuerung der Baudichte in den Bauzonen erfolgt über die ÜZ, die Gesamthöhe (h) und die Grenzabstände, nicht aber über die GFZ. Die genannten Zonenvorschriften schränken bauliche Vorhaben in genügendem Masse ein, um eine übermässige Verdichtung zu verhindern. Die Limiten betreffend ÜZ, h und Grenzabstände sind insb. in den Wohnzonen keineswegs übermässig. Aus diesem Grund wird mit den gewählten Werten für die GFZ der **gesetzliche Rahmen** ausgenutzt (EWH max. 1.4; zusammengebaute EWH max. 1.7; öffentliche Bauten max. 2.0).

Gleichzeitig soll verhindert werden, dass für bereits realisierte Bebauungen bei Um- oder Ausbau – insbesondere auf kleinen Parzellen – künstliche Hindernisse geschaffen werden. Auch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass jede Geschossfläche - unabhängig der Geschosshöhe – bei der GFZ angerechnet werden kann.

Durch die hohen GFZ werden eine gewisse **Verdichtung** (ggf. durch Anbauten, Erweiterungen, Erhöhung im Rahmen der bisherigen maximalen Gesamthöhe) in den Wohnquartieren möglich und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt. Diese Entwicklung ist sinnvoll und wird von der RUBD gefordert (Schreiben vom 20.12.2011 *Verdichtung der Bauzone* an alle Gemeinden).

Grössere **Immissionen** in den Wohnquartieren durch Lärm und Mehrverkehr sind kaum zu erwarten, da die damit verbundene Erhöhung der Anzahl Bewohner unwesentlich ins Gewicht fällt, weil die Quartiere generell von bescheidener Grösse sind.

Es wird davon abgesehen, in gewissen Bauzonen (Wohnzone mittlerer Dichte WM) eine tiefere GFZ festzulegen, dann aber für Einstellhallen, für Schutzräume oder Minergie-Gebäude einen Zuschlag zu gewähren. Einer einheitlich höheren GFZ wird der Vorrang gegeben, damit diese überall anwendbar sind und nicht wiederholt Ausnahmen bewilligt werden müssen.

Überbauungsziffer (ÜZ): Die Werte werden generell leicht erhöht, um der neuen Definition dieses Begriffs (gemäss IVHB) Rechnung zu tragen. Die Zonenbestimmungen betreffend ÜZ sind nicht sehr hoch, um trotz der hohen Werte für die GFZ einen gewissen Grünraum (bzw. -fläche) in den (Wohn-)Bauzonen zu erhalten.

Die **traufseitige Fassadenhöhe** wird aufgehoben, damit die Nutzung des obersten Geschosses optimiert werden kann. Gleichzeitig wird aber ein minimaler Dachwinkel vorgegeben. Im GBR wird festgelegt, dass ein Dach mit einer kleineren Neigung als 7° (12.3%) als Flachdach gilt; ungeachtet seiner Ausgestaltung.

Gesamthöhe (h): Die Wohnzonen schwacher Dichte sind in 4 unterschiedliche Perimeter WS1, WS2, WS3, WS4 und WS5 unterteilt. Diese Unterteilung WS1 bis WS4 wurde bereits anlässlich der letzten Gesamtrevision vorgenommen. Die Perimeter unterscheiden sich durch die unterschiedlichen erlaubten Gesamthöhen h. (WS 5 regelt die Zonenbestimmungen im Quartier Müri.)

Während die Wohnquartiere üblicherweise dem Perimeter WS1 zugeordnet sind (h 9.0 m), sind die Perimeter WS2 bis WS4 je nach Nähe zur Kulminationshöhe des Fofenhubels reduziert (WS2 -> h 8.0 m; WS3 -> h 6 m; WS4 -> h 5 m)

Flachdach und Attikageschosse

Die einzige neue Änderung, die nicht Bestandteil des Genehmigungsdossiers 2011 war, ist die Aufhebung des Flachdachverbotes. Diese Änderung drängt sich durch die Entwicklung in der Gestaltungsform der Gebäude bzw. deren Dächer auf.

Die Frage des Flachdachverbotes wurde im Revisionsprozess vor 2011 nur ungenügend studiert und diskutiert. Es zeigt sich nun, dass eine genauere Analyse eine Neubeurteilung nötig macht. Folgende Gründe führen zur Aufhebung des Flachdachverbotes:

- Der Übergang von Pult- zu Flachdach ist heute fließend. Moderne Baumaterialien erlauben eine Verlegung mit minimaler Neigung.
- Pultdächer werden gelegentlich ähnlich gestaltet, wie Flachdächer; d.h. ohne oder mit kaum einem Vordach.
- Ein Mehrfamilienhaus mit einem Flachdach, welches ein Attikageschoss aufweist, kann zu einem wesentlich besseren Gesamtbild führen, als ein solches mit einem Pultdach mit einem sehr reduzierten Vordach.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde in Absprache mit Fachleuten eine Lösung erarbeitet, die für das jeweils oberste Geschoss eines Gebäudes mit Flachdach besondere Vorschriften vorsieht (siehe Art. 8 Abs. 8.2 GBR):

- Für EWH mit Flachdach ist zwar kein Attikageschoss gemäss IVHB gefordert, aber ein Zurückversetzen zweier benachbarten Fassaden, damit kein massiver, kubischer Körper gebaut wird, der in einem Wohnquartier als Fremdkörper wirken könnte.
- Für MFH wird ein Attikageschoss gemäss IVHB gefordert. Neben dem obligatorischen Zurückversetzen einer Fassade um 2.5 m gelten als weitere Vorschriften das Zurückversetzen der übrigen Fassaden um 1.5 m und die Begrenzung auf 65% der Gesamtfläche. Dadurch wird ein deutliches Zurücktreten des Attikageschosses erreicht.
- Für Gewerbebetriebe und öffentlich Bauten sind Flachdächer erlaubt. Der Forstwerkhof Brügi wurde im 2010 mit einem klassischen Flachdach versehen.

In der Kernzone ist die Überbauung „alte Burg“ in Planung. Zwei der drei vorgesehenen Gebäude sind als MFH mit Attikageschoss geplant. Die Gegenüberstellung verschiedener Gestaltungsvorschläge hat gezeigt, dass mit der Variante mit Flachdach die beste Gestaltung und Eingliederung erreicht werden kann.

Die mit dieser Überbauung verbundenen Impulse sind wichtig für die Weiterentwicklung der Gemeinde. Das Vorhaben ist bereits seit mehreren Jahren in Planung. Um ein Scheitern des Vorhabens zu verhindern sind die nötigen planerischen Voraussetzungen umgehend zu schaffen. Aus diesem Grund ist es für die Gemeinde unumgänglich die Aufhebung des Flachdachverbotes im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Ortsplandossiers zu regeln.

Eine Änderung dieser baulichen Bestimmung führt zur Frage, ob dadurch das Prinzip der Planbeständigkeit verletzt wird. Die Auswirkungen für die Grundeigentümer sind im Allgemeinen positiv, da die Aufhebung des Flachdachverbotes zu einer Liberalisierung der Bauvorschriften führt, ohne dass für die bisherigen Hauseigentümer ein Nachteil entsteht. Unvergleichlich weitreichender wäre beispielsweise die Änderung der Zonenbestimmungen im Sinn einer Erhöhung der Gesamthöhe.

Das Flachdachverbot fügt sich auch in die allgemeine Entwicklung im Baubereich ein. In mehreren benachbarten Gemeinden gibt es ebenfalls kein Flachdachverbot.

Die Aufhebung des Flachdachverbotes führt auch zu keinem Konflikt mit dem Ortsbildschutz. Im Gespräch mit dem Dienstchef des Kulturgüteramtes zeigte sich, dass die Eingliederung im Ortsbildschutzperimeter oder im Umgebungsbereich von geschützten Kulturgütern unabhängig von den geltenden Zonenbestimmungen beurteilt wird und dass ggf. ein Flachdach in diesem Kontext möglich ist.

6.3 Änderungen 2011-2017

6.3.1 Änderungen im Dossier 2013

Am 23. August 2013 erfolgte die 2. Öffentliche Auflage des Ortsplandossiers. Im Vergleich zum Dossier 2011 wurden gewisse Elemente im GBR im Wesentlichen aus folgenden Gründen geändert:

- Diverse Fachämter haben in der Zwischenzeit Änderungen bei ihren Musterartikeln vorgenommen.
- Gewisse Anpassungen gemäss Genehmigungsentscheid vom 06. März 2015 waren erforderlich.
- Die Aufhebung des DBP Mürli hat die Anpassung der Zonenbestimmungen

Folgende Artikel wurden geändert:

Art.	Titel	Änderung zur 1. Auflage
2	Gesetzliche Grundlagen	Ergänzung diverser neuer Erlasse
4	Anwendungsbereich	Korrektur der Verweise auf Gesetzesartikel.
5	Abweichungen	„Zustimmung der Direktion“ gelöscht.
8	Gestaltung	Die Gestaltungsvorschriften werden präzisiert und die Beurteilungskriterien aufgeführt.
10	Zonenbestimmungen	Das Flachdachverbot wird aufgehoben.
14	Mischzone	Minimaler Gewerbeanteil Abs. 7 „MZ Gruholz“ gelöscht, da dort keine Einzonung
22	Ortsbildschutzperimeter	Abs. 5 gelöscht, da Umgebungsperimeter Kat. 2 nicht existiert.
23	Archäologischer Perimeter	Neuer Text gemäss Musterartikel
26	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	Neuer Artikel gemäss Musterartikel
27	Raumbedarf für Fliessgewässer	Abs. Neue Formulierung gemäss Vorgabe AfU-Gew
30	Grundwasserschutz	Neuer Artikel
31	Belastete Standorte	Neuer Artikel gemäss AfU
36	Aufhebung	DBP Mürli wird aufgehoben
Anhang 4: Kulturgüterverzeichnis		2 Objekte ergänzt: Wohnhaus im Dorf, Sandsteinbruch / 1 Objekt gelöscht: Reservoir
Anhang 10 Strukturplan Mürliwiese		Dieser Plan wurde vom DBP Mürliwiese übernommen. (siehe dazu Kapitel 6.18 Aufhebung DBP Mürli)

6.3.2 Änderungen im Dossier 2015

Im Genehmigungsentscheid der RUBD vom 23. August 2013 wurde die Änderungen verschiedener Artikel des GBR verlangt. Die meisten Änderungen hatten nicht inhaltlichen, sondern formalen Charakter.

Die inhaltlichen Änderungen betreffen im Wesentlichen die Nichtgenehmigung der Verkehrszone und die Korrektur des Kulturgüterinventars. Die formalen Änderungen betreffen oft textliche Korrekturen, die das BRPA an den Textvorgaben der Fachämter verlangt.

Art.	Titel	Änderung zur Auflage 2013
6	Strassenbaugrenzen	Formale Änderungen gemäss Genehmigungsentscheid.
8	Gestaltung	
9	Verzicht auf GFZ	Abs. 1: Formale Änderungen gemäss Genehmigungsentscheid. Abs. 2: Grundstück Art. 111 GB wird aus der Liste gestrichen
10	Zonenvorschriften	Der Strukturplan des aufgehobenen DBP Mürliwiese ist gemäss Genehmigungsentscheid nicht mehr gültig. Ein Verweis auf diesen Plan ist nicht erlaubt.
12	Wohnzone mit schwacher Dichte (WS)	Da der Strukturplan DBP Mürliwiese aufgehoben ist, werden in Abs. 4 die Abstände (Baulinien ab Parzellengrenze) und in Abs. 5 die Höhen (Höhenkoten) für jedes der betreffenden Grundstücke aufgelistet.
14	Mischzone Wohnen-Arbeit	Änderungen analog zu Art. 12 GBR Abs. 4 und Abs. 5
17 ^{alt}	Verkehrszone (VZ)	Gemäss Genehmigungsentscheid wird diese Zone nicht genehmigt.
17	Kleinsiedlungsperimeter (KSP)	Formale Änderungen gemäss Genehmigungsentscheid.
22	Ortsbildschutzperimeter	
23	Archäologischer Perimeter	
26	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	
31	Belastete Standorte	
Anhang 4: Kulturgüterinventar		Änderung gemäss Kap. 3.5 <i>Geschützte Kulturgüter</i>
Anhang 5 Bestimmungen zum Baukulturgüterschutz		Formale Änderungen gemäss Genehmigungsentscheid.
Anhang 6 Bestimmungen zum Ortsbildschutz		
Anhang 10 ^{alt} Strukturplan Mürliwiese		gestrichen

6.3.3 Änderungen im Dossier 2017

Gemäss Genehmigungsentscheid 2016 der RUBD wurden folgende 2 Korrekturen vorgenommen:

- Art. 22 Ortsbildschutzperimeter: Formelle, aber nicht inhaltliche Korrektur
- Anhang 4: Baukulturgüterverzeichnis: Korrektur der Angaben zum Objekt „Saga 0 Sb2“

7 Inventar Hecken und Einzelbäume

Das Inventar bildet ein separates Dossier. Dieses Inventar wurde 1987 erstmals erstellt und im 2008 aktualisiert. Es beinhaltet einen ausführlichen Bericht, der ebenfalls aus dem Jahr 1987 stammt und im 2008 überarbeitet wurde, der Inventarliste und dem Eintrag aller Objekte im GemRP.

Das Inventar umfasst folgende nummerierte und beschriebene Objekte:

- 122 Heckenobjekte
- 65 Einzelbäume bzw. Baumgruppen
- 50 Einzelbäumen und Baumgruppen um Haus und Hof
- 22 Einzelbüschen und Gebüschgruppen

Alle Objekte sind im ZNP und dem GemRP aufgeführt und nummeriert.

Neben diesen Objekten figurieren auf dem GemRP eine Anzahl weitere Objekte, welche vom ökologischen Vernetzungsprojekt stammen oder auf der Basis der Luftbilder ergänzt wurden. Diese Objekte sind nicht nummeriert, nicht aufgelistet und nicht beschrieben.

8 Erschliessungsprogramm

Alle Parzellen der Wohngebiete im ZNP sind heute erschlossen. Nur die Arbeitszone Weissenstein ist unerschlossen. Da die ARA-Leitung nicht bis zur Zone gelangt, gilt sie nicht als „baureif“, sondern „nicht baureif“.

Im separaten Dokument „Erschliessungsprogramm“ sind die Erschliessungsperimeter der Richtplangebiete aufgeführt.

9 Koordination, Mitwirkung, Information

Im Rahmen der Ortsplanrevision sollen auch die Anliegen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde eine schriftliche Umfrage und deren Resultate im Mitteilungsblatt veröffentlicht.

Der Rücklauf von gut 10% der verschickten Fragebogen kann als etwas mager bezeichnet werden, wenn ausschliesslich die Menge betrachtet wird. Hingegen waren die Rückmeldungen oft sehr substantiell und die Hinweise zu gewissen Fragen wertvoll. Einige Antworten waren recht kritisch; meist aber aufbauend kritisch. Die Planungskommission war bestrebt diese Anregungen in der weiteren Bearbeitung der Ortsplanrevision zu beachten und soweit dies sinnvoll schien, zu berücksichtigen.

Am 08. + 09. April 2011 führte die Gemeinde eine öffentliche Veranstaltung durch, um das Dossier vorzustellen und über die Inhalte der Dokumente zu informieren.

Im Rahmen der Änderungen 2013 des Ortsplandossiers informiert die Gemeinde die Bevölkerung mittels einer separaten, schriftlichen Mitteilung an alle Haushalte.

10 Glossar

AfU	Amt für Umwelt (RUBD)
AfU-Gew	Amt für Umwelt - Sektion Gewässer (RUBD)
are	Bundesamt für Raumentwicklung
AZ	Arbeitszone
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
GBR	Gemeindebaureglement (bisher Bau- und Zonenreglement)
GemRP	Gemeinderichtplan
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer (gemäss IVHB)
GIS	Geographisches Informationssystem
GemRP	Gemeinderichtplan
h	Gesamthöhe (gemäss IVHB)
ISOS	ISOS - Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KantRP	Kantonaler Richtplan
KGA	Amt für Kulturgüter
LSV	Lärmschutzverordnung
MZ	Mischzone
OPR	Ortsplanungsrevision
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung
Region	Gemeindeverband Region Sense
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPBR	Reglement zum Raumplanungs- und Baugesetz
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
RWP	Regionaler Waldplan
ÜZ	Überbauungsziffer (gemäss IVHB)
Valtraloc	Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten
WM	Wohnzone mittlerer Dichte
WS	Wohnzone schwacher Dichte (heute: niederer Dichte)
ZAI	Zone (für Bauten und Anlagen) im allgemeinen Interesse
ZNP	Zonennutzungsplan

11 Beilagen

- Entwurf der Vereinbarung mit Grundeigentümer betreffend Einzonung