Kanton Freiburg

Gemeinden Plaffeien

Ortsplanrevision

Planungsbericht – Sektor Zumholz

Dossier zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2018
(Öffentliche Vernehmlassung)

Inhalt

1. Einleitung 5
2. Planungsziele 10
3. Themen der Richtplanung 12
4. Gemeinderichtplan 33
5. Zonennutzungsplan (ZNP) 39
6. Gemeindebaureglement (GBR) 45
7. Erschliessungsprogramm 51
8. Koordination, Mitwirkung, Information 51
9. Abkürzungen 52
10. Beilagen 53

pbplan ag

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

Inhalt

1. Einleitung 5
1.1 Rahmen 5
1.2 Planungsperimeter 5
1.3 Portrait von Zumholz 6
1.4 Entwicklung des Ortsplanes 7
1.5 Bisherige Verfahren 8
1.6 Begründung der Ortsplanrevision 8
1.7 Ortsplanung 8
2. Planungsziele 10
2.1 Bisherige Planungsziele 10
2.2 Zumholz heute 10
2.3 Langfristige Planungsgrundsätze 10
2.4 Planungsziele 11
3. Themen der Richtplanung 12
3.1 Siedlung und Ausstattung 12
3.1.1 Siedlungsstruktur 12
3.1.2 Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse 13
3.1.3 Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene 16
3.1.4 Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger 16
3.1.5 Touristische Entwicklungsschwerpunkte 17
3.1.6 Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen 17
3.1.7 Reitsport 17
3.1.8 Wanderwege 17
3.1.9 Zweiradtourismus 17
3.1.10 Mountainbike 17
3.1.11 Skigebiete 17
3.1.12 Golf 17
3.1.13 Bootshäfen und Anlegeplätze 17
3.1.14 Aussichtsschutz 17
3.1.15 Schützenswerte Ortsbilder 17
3.1.16 Schützenswerte Kulturgüter 17
3.1.17 Archäologie 19
3.1.18 Inventar historischer Verkehrswege 19
3.1.19 Spitäler 19
3.1.20 Schulbauten und Sporthallen 19
3.1.21 Fernmeldeanlagen und Stromleitungen 20
3.1.22 Materialabbau 20
3.1.23 Trinkwasserversorgung 20
3.1.24 Militäranlagen 20
3.1.25 Schiesstand 20
3.2 Mobilität 20
3.2.1 Gesamtverkehrskonzept 20
3.2.2 Öffentlicher Verkehr 21
3.2.3 Langsamverkehr 23
3.2.4 Kantonsstrassennetz 24
3.2.5 Zivilluftfahrt 24
3.2.6 Ortsdurchfahrt 24
3.2.7 Radwegnetz 24
3.2.8 Verkehr in den Wohnquartieren 25
3.3 Ländlicher und natürlicher Raum 25
3.3.1 Gute landwirtschaftliche Böden 25
3.3.2 Bodenverbesserungen 26
3.3.3 Diversifizierung der Landwirtschaft 26

3.3.4 Kleinsiedlungsperimeter ... 26
3.3.5 Geschützte Kulturgüter ausserhalb der Bauzone ... 26
3.3.6 Wald ... 26
3.3.7 Ackerbaugebiete ... 26
3.3.8 Landschaftsstrukturen ... 26
3.3.9 Magerwiesen ... 27
3.3.10 Auengebiete und Seeufer ... 27
3.3.11 Feuchtgebiete & Moore ... 27
3.3.12 Artenschutz ... 27
3.3.13 Ökologische Vernetzung ... 27
3.3.14 Wildtierkorridore ... 28
3.3.15 Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete ... 28
3.3.16 Ökologischer Ausgleich ... 29
3.3.17 Naturgefahren: Massenbewegungen ... 29
3.3.18 Naturgefahren: Lawinen ... 29
3.3.19 Naturgefahren: Hochwasser ... 29
3.3.20 Gewässer ... 30
3.4 Umwelt ... 30
3.4.1 Luftreinhaltung ... 30
3.4.2 Lärmschutz ... 30
3.4.3 Bodenschutz ... 30
3.4.4 Grundwasserschutz ... 30
3.4.5 Ableitung & Reinigung des Abwassers ... 31
3.4.6 Chemische und technologische Risiken ... 31
3.4.7 Abfallbewirtschaftung ... 31
3.4.8 Belastete Standorte ... 31
3.5 Energie ... 32
4. Gemeinderichtplan ... 33
4.1 Einleitung ... 33
4.2 Bodennutzung ... 33
4.2.1 Richtplangebiet Allmend ... 34
4.2.2 Richtplangebiet Halta ... 36
4.3 Bodenressourcen ... 36
4.4 Mobilität ... 37
4.5 Landschaft ... 37
4.5.1 Änderungen gemäss ZNP ... 37
4.5.2 Weitere Elemente des GemRP ... 37
4.6 Energie ... 38
4.7 Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsdossier ... 38
5. Zonennutzungsplan (ZNP) ... 39
5.1 Einleitung ... 39
5.2 Ein-, Aus-, Umzonungen ... 39
5.3 Einzonung: Spezialzone ARA (Guggersbach) (E.Z.01) ... 39
5.4 Ein- und Auszonung Altweg (E.Z.02, A.Z.03) ... 40
5.5 Auszonung Teil von Art. 55 GB – MIX -> GSZ (Riedgarten) (A.Z.01) ... 40
5.6 Umzonung Altweg MIX -> WZND 2 und VF (U.Z.01) ... 41
5.7 Umzonung Art. 265 GB - Gz -> MIX (Allmend) (U.Z.02) ... 41
5.8 Umzonung Art. 264 GB - Gz -> MIX (Guggersbachstrasse) (U.Z.02) ... 42
5.9 Umzonung Art. 87 und 88 GB - MIX->WZMD (Halta) (U.Z.03) ... 42
5.10 Umzonung Eichenweg MIX -> WZND 2 ... 43
5.11 Umzonung in die Verkehrsfläche ... 43
5.12 Schutzzonen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen ... 44
5.13 Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsdossier ... 44

6. Gemeindebaureglement (GBR) 45
6.1 Einleitung 45
6.2 Gestaltungsvorschriften 47
6.3 Begründung Zonenbestimmungen für GFZ und ÜZ 48
6.4 Geschossflächenziffer (GFZ) 48
6.5 Überbauungsziffer (ÜZ) 48
6.6 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh) 48
6.7 Minimaler Gewerbeanteil in Mischzonen 49
7. Erschliessungsprogramm 51
8. Koordination, Mitwirkung, Information 51
9. Abkürzungen 52
10. Beilagen 53

Impressum

Projekt: P. 353 (vor Fusion: P.434)
Berichtversion: 2018.1
Datum: 25.01.2018

Auftraggeber:
Gemeinde Plaffeien
Postfach 76
1716 Plaffeien

- Otto Lötscher, Präsident der Planungskommission
- Manfred Riedo, Leiter Gemeindebauamt
- Maya Sahli Baeriswyl, Mitarbeiterin Gemeindebauamt

Auftragnehmer:
pbplan ag
Müli 12
1716 Plaffeien

- Joseph Brügger, Raumplaner REG A
- Bruno Lötscher, Geoinformatiker
- Joel Brülhart, Umweltingenieur BSc

1. Einleitung

1.1 Rahmen

Die Arbeiten an der Ortsplanung umfassen die Revision der Richtplanung (Bodennutzung, Bodenressourcen, Mobilität, Landschaft und Energie) sowie der Nutzungsplanung (Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement). Sie werden von der kommunalen Planungskommission in Zusammenarbeit mit einem Planungsbüro durchgeführt. Die Planungskommission unterbreitet ihre Vorschläge anschliessend dem Gemeinderat zur Annahme.

In der Ortsplanung werden ausschliesslich die Raum relevanten Themen Siedlung, Natur und Landschaft behandelt. Eine Vielzahl weiterer Sachthemen werden von der Gemeinde Plaffeien bereits heute im Rahmen anderer Verfahren geregelt, unter anderem der Generelle Entwässerungsplan (GEP), die Wasserver- und entsorgung, die Busfahrpläne, die Biodiversitätsflächen nach DZV (ehemals: Vernetzungsprojekt gemäss ÖQV) und die Waldplanung.

Gewisse Grundlagen für die Ortsplanung werden für das ganze Gemeindegebiet gemeinsam erarbeitet, wie:

- Siedlungskonzept
- Massnahmenkonzept Energieplanung gemäss EnG
- Vorinventar der Biotope gemäss NatG
- Parkplatzkonzept gemäss RPBR

Die Funktion des vorliegenden Berichtes ist das Erläutern und das Begründen der Inhalte der Dokumente des Ortsplandossiers. Adressaten sind:

- Bevölkerung insb. planbetroffene Grundeigentümer
- Gemeindebehörde insb. Gemeinderat und Bauamt
- Kantonsbehörden

Hinweis: Für die Bezeichnung der Lokalnamen beziehen wir uns in der Folge auf den Plan „Strassennamen, Gebäudenummerierung“ der Neuvermessung.

1.2 Planungsperimeter

Am 01.01.2017 ist die Fusion der drei bisherigen Gemeinden Oberschrot, Plaffeien, Zumholz zur neuen Gemeinde Plaffeien in Kraft getreten.

Das vorliegende Ortsplandossier umfasst nur diejenigen Dokumente, die die frühere Gemeinde Zumholz bzw. den heutigen Sektor Zumholz betreffen.

Das Verfahren zur Gesamtrevision der bisherigen Ortsplandossiers war zum Zeitpunkt der Fusion bereits weit fortgeschritten. Aus diesem Grund entschied die Gemeinde auf Anraten des BRPA, die bisherigen „Teilplanungen“ (Sektoren) separat zur öffentlichen Auflage und zur Schlussprüfung zu bringen. Erst in einem späteren Schritt sollen diese Teildossiers zu einem Gesamtdossier für das ganze Gebiet der heutigen Gemeinde Plaffeien zusammengefügt werden.

Der Ortsplan der Gemeinde Plaffeien ist somit unterteilt in 3 separate Dossiers:

- Sektor Oberschrot
- Sektoren Plaffeien und Schwarzsee (mit Zollhaus)
- Sektor Zumholz

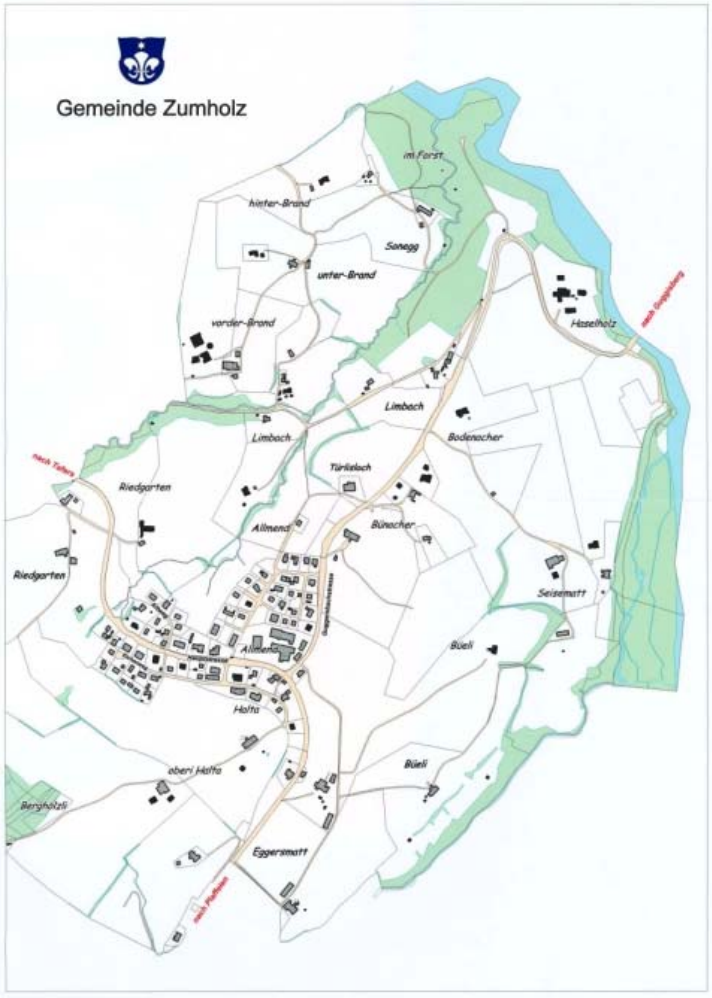
Die öffentliche Auflage der beiden übrigen Sektoren (Oberschrot, Plaffeien, Schwarzsee) ist für das Frühjahr respektive den Frühsommer 2018 vorgesehen.

Die Richtplanung und die Berechnung der Bauzonendimensionierung erfolgte – im Nachgang zur Vorprüfung und im Zuge der Gemeindefusion – über das ganze Gebiet der Gemeinde Plaffeien. Im vorliegenden Dossier sind – aus den oben aufgeführten Gründen - nur die Inhalte des Sektors Zumholz dargestellt und erläutert. Desgleichen werden Themen, die das ganze Gemeindegebiet betreffen – wie Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung – ausführlich im Dossier für die Sektoren Plaffeien-Schwarzsee behandelt.

1.3 Portrait von Zumholz

(Der folgende Text wurde vor einigen Jahren von der damaligen Gemeindepräsidentin verfasst[1]. Die Zahl der Einwohner und LW-Betriebe wurde aktualisiert.

„Mit einer Fläche von 188 ha und rund 420 (2012) Einwohnern ist Zumholz die kleinste Gemeinde im Sensebezirk. Der höchste Punkt befindet sich am Waldrand vom Berghölzli mit 943 m über Meer und der tiefste im Sensebett mit 773 m. Landwirtschaft (9 Landwirtschaftsbetriebe (2012)) und etwas Gewerbe (rund 15 Betriebe) prägen das äussere Erscheinungsbild von Zumholz. Dank der Erschliessung des Allmend-Quartiers Ende der 80er Jahre haben sich zahlreiche junge Familien in Zumholz angesiedelt.



Die Volkszählungen von 1990 und 2000 zeigen auf, dass Zumholz in dieser Zeitspanne mit 41% den grössten Bevölkerungszuwachs im Sensebezirk verzeichnet. Die Kinder von Zumholz können die gesamte obligatorische Schulzeit in Plaffeien absolvieren, so dass Zumholz schon aus diesem Grunde für junge Familien ideal gelegen ist.

Zumholz verfügt zurzeit nur noch über einzelne Baulandparzellen. Die Raumplanungskommission wird sich daher mit der Frage befassen, ob es angesichts der grossen Erschliessungen in den Nachbargemeinden Sinn macht, in Zumholz zusätzliches Bauland auszuscheiden, damit auch junge Leute in Zumholz bleiben oder später nach Zumholz zurückkehren können.“

Dieses „Portrait von Zumholz“ ist heute Geschichte. Es stellt die Situation zu Beginn der Ortsplanrevision dar.

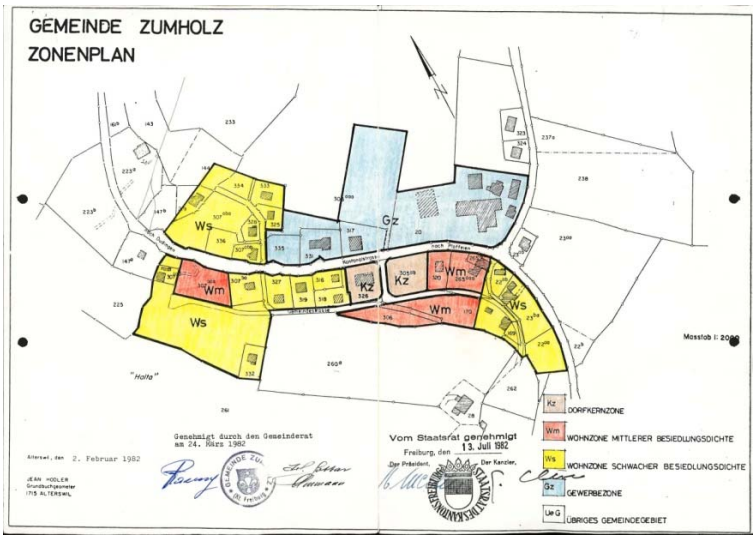
Seither hat sich der Trend bei der Bevölkerungsentwicklung umgekehrt. Der Bevölkerungszunahme vor dem Jahr 2000 ist seither eine Bevölkerungsabnahme gewichen. Die Sorge, dass junge Familien nicht in Zumholz zu bleiben oder zurückkommen – wie im Portrait dargestellt - war also berechtigt.

[1] Quelle: www.zumholz.ch (2015)

1.4 Entwicklung des Ortsplanes[2]

Im Jahr 1982 trat ein detaillierter ZNP in Kraft. Damit wurden im Gebiet „Halta“ (heute Eichenweg) und Allmend (heute Altweg) Wohnzonen schwacher Dichte Ws (heute: WZND) ausgeschieden. Gleichzeitig wurde die Gewerbezone im Bereich „Allmend„ vergrössert.

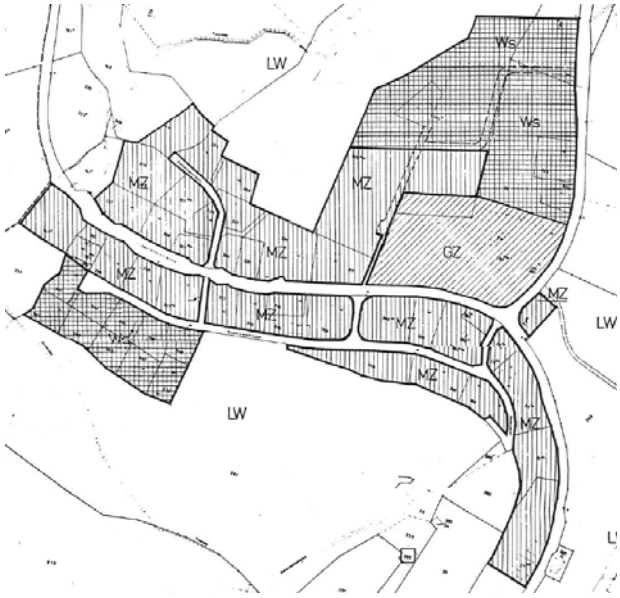
Bezeichnend ist, dass entlang der Kantonsstrasse Wohnzonen festgelegt wurden, die seit 1989 in Mischzonen (Wohnen und Arbeiten) umgezont sind.



Die letzte massgebliche Revision des ZNP der früheren Gemeinde Zumholz stammt aus dem Jahr 1987 (Genehmigung 1989- somit in der Folge ZNP 1989 genannt).

Hervorzuheben ist einerseits die Einzonung des Quartiers Allmend (Ws) das grossflächige Umzonung von der Ws, Wm, Kz und der Gz zur Mz.

Seither wurden nur wenige Änderungen der Zonennutzungsplanung (ZNP, PBR) vorgenommen.



[2] Quelle: Vorhandene Dossiers von der Gemeinde-Verwaltung

1.5 Bisherige Verfahren

Gegenstand	Öffentliche Auflage	Beschluss Gemeinderat	Genehmigung Kanton	Präzisierung
Erste Ortsplanung	02.06.1975		10.01.1978	ZNP + PBR, Siedlungs- und Verkehrsrichtplan
Zonenplanung		24.03.1982	13.07.1982	div. Erweiterungen der Ws (künftig: WZND) und Gz (künftig: AZ)
Teilrevision Zonennutzungsplanung	12.09.1988		18.04.1989	ZNP, PBR, Planungsbericht: Quartier Allmend (künftig: MIX und WZND)
Änderung ZNP	03.07.1992	09.09.1992	17.08.1993	Korrektur der Zonenbegrenzung bei Allmend, Einzonung des heutigen Depots des TBA (Art. 228 GB)
Änderung ZNP GS Art. 15 und 25 GB			2006	Vergrösserung der Bauzone + 91 m2 (Art. 16 GB - J+M Auderset)
Änderung ZNP			2010	Korrektur Zonenbegrenzung Allmend (Art. 244 GB - Schorro)

1.6 Begründung der Ortsplanrevision

Folgende Gründe machen die Revision der Ortsplanung notwendig:

- Laut der Raumplanungsgesetzgebung ist eine Ortsplanung alle 15 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls zu revidieren und die Ausrichtung für die nächste Planungsperiode festzulegen.
- Heute verfügt der Sektor Zumholz kaum mehr über unüberbautes Bauland.
- Eine ganze Anzahl Themenbereiche haben in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung erhalten bzw. wurden durch den Kanton weiterentwickelt: Schutz vor Naturgefahren, Kulturgüterschutz, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsstrukturen, historische Verkehrswege, belastete Standorte usw.
- Das revidierte Raumplanungs- und Baugesetz ist per 01.01.2010 in Kraft getreten. Verschiedene Neuerungen machen eine Anpassung der kommunalen Planung erforderlich. Im Gesetz wird eine Revision der Ortsplanung innert 5 Jahren gefordert. Die Frist für die Reglements, die sich auf die Ausnützungsziffer beziehen, beträgt 3 Jahre. Diese Fristen sind abgelaufen.

1.7 Ortsplanung

Verfahren

Phase 1: Revisionsprogramm	
	Erarbeiten des Revisionsprogrammes und der Planungsziele
	Bauzonendimensionierung, Stand der Erschliessung
	Mitwirkung der Bevölkerung mittels Umfrage
	Begutachtung durch die kantonalen Ämter
Phase 2: Dossier Vorprüfung	
	Richtplandossier
	Zonennutzungsplan, Gemeindebaureglement
	Vorprüfung durch die kantonalen Ämter
	Anpassung auf Basis der Resultate der Vorprüfung
	Information der Bevölkerung
Phase 3: Öffentliche Auflage	
	Öffentliche Auflage
	Einspracheverhandlungen
	Annahme durch den Gemeinderat
	Genehmigung durch den Kanton

Zuständigkeiten

Planungsschritte	Planer	Planungs-kommis-sion	Gemeinde-rat	Planbe-troffene	Kanton	Bevölke-rung
Planungsvorbereitung, Revisionsprogramm	A	M	I, E		I	I
Bauzonendimensionierung, Stand der Erschliessung	A	M	I		I	I
Planungsziele & Leitbild	M	A	E		I	I
Richtplandossier	A	M	E	W	I	I
Zonennutzungsplan & Gemeindebaureglement	M	M	E	W	I	I
Planungsbericht	A	M	I	I	I	I
Erschliessungsprogramm	M	A	E	W	I	I

Legende: **M**itarbeit, **A**usführung, **E**ntscheidet, **I**st informiert, **W**ird einbezogen

Stand des Verfahrens

Planungsschritt	Beginn	Eingereicht beim BRPA	Gutachten BRPA
Revisionsprogramm	Dezember 2012	19. März 2013	07. August 2013
Vorprüfungsdossiers	August 2013	22. April 2015	27. Dezember 2016

Bedingt durch die lange Dauer von 1 ½ Jahren für die Vorprüfung durch den Kanton war es der Gemeinde Zumholz nicht möglich, das Ortsplandossier vor der Fusion zur Genehmigung zu bringen.

Inhalt des Ortsplandossiers

Thema	Dokument	Bezeichnung
Kommunale Richtplanung	Gemeinderichtplan (GemRP)	35318-Zh-03
Zonennutzungsplanung	Zonennutzungsplan (ZNP)	35318-Zh-04
	Änderung Zonen	35318-Zh-05
	Gemeindebaureglement (GBR)	
	Stand der Erschliessung	35318-Zh-01
Berechnung der Bauzonengrösse	Bauzonendimensionierung	35318-Zh-02
Erläuterungen und Begründung	Vorliegender Bericht	

2. Planungsziele

2.1 Bisherige Planungsziele

Im Jahr 1975 wurde die letzte formelle Richtplanung der damaligen Gemeinde Zumholz erarbeitet. Diese erfolgte im Rahmen des Dossiers „Ortsplanungen – Gemeinden Plaffeien, Oberschrot, Brünisried, Zumholz“ (Autoren: Team 61 W. Tüscher und R. Meuwly).

Im „Schlussbericht“ wurden konzeptionelle Überlegungen zu Siedlung und Verkehr für die frühere Gemeinde Zumholz gemacht. Formelle Planungsziele wurden nicht formuliert.

Bilanzierend über die letzten 20 Jahre kann festgestellt werden, dass

- seit 1989 fast kein Land mehr eingezont wurde,
- heute fast kein Bauland mehr zur Verfügung steht,
- die Kapazität der Infrastrukturanlagen bisher weitgehend ausreichend war und
- die Bevölkerungszahl pro Jahr um durchschnittlich 2 Personen gesunken ist. Dies entspricht einem Abgang von gut 1 %.
- Der früheren Gemeinde Zumholz entstanden bei der Erschliessung und Erweiterung der Bauzonen kaum Kosten für die Infrastruktur, welche nicht über Anschlussgebühren finanziert werden konnten.

2.2 Zumholz heute

Der Sektor Zumholz weist eine hohe Lebensqualität auf. Diese zeichnet sich unter anderem aus durch:

- eine reich strukturierte Landschaft, wertvolle Naturobjekte,
- ruhige Wohnquartiere, ein aktives Dorfleben,
- ein kompaktes Siedlungsgebiet, kaum Baulücken und kaum gehortetes Bauland
- gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (für eine ländliche Gemeinde)
- ein umfangreiches Netz von Spazier- und Wanderwegen und
- eine gute Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zur Nutzung der Einrichtungen und Institutionen.

2.3 Langfristige Planungsgrundsätze

Die Gemeinde Plaffeien ist bestrebt, für den Sektor Zumholz diese Elemente zu erhalten und die Weiterentwicklung des Dorfes zu fördern durch:

- den Schutz der natürlichen Ressourcen (Boden, Luft, Wasser, Wald)
- das Erhalten von attraktiven Wohnlagen
- das Fördern und Erhalten des örtlichen Gewerbes
- das Erhalten der örtlichen Institutionen, der Infrastrukturen und des Angebotes für die Basisversorgung
- das Sichern der Verkehrswege für alle Verkehrsteilnehmenden

Die Infrastrukturbauten der Gemeinde Plaffeien werden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen bedarfsgerecht erstellt, ausgebaut und unterhalten (Schulen, Gemeindestrassen, Pflegeheim). Die enge Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden soll weiterhin gefördert und verstärkt werden.

2.4 Planungsziele

Die Gemeinde Plaffeien fokussiert sich für den Sektor Zumholz auf eine begrenzte Anzahl Ziele, die sie im Rahmen der vorliegenden Ortsplanrevision anstreben will.

Ausgehend von Leitsätzen legt sie bestimmte Aktionsfelder fest. Für diese werden konkrete Ziele definiert, welche mit umsetzbaren Massnahmen erreicht werden sollen.

Natur und Landschaft

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Begrenzung der Siedlungsfläche	Gute landwirtschaftliche Flächen möglichst nicht überbauen	Gesamtfläche der für Wiesland geeigneten Flächen bleibt erhalten.	Bauzonen möglichst ausserhalb des guten Wieslands.
Strukturreiche Landschaft wird erhalten.	Schützen des Landschaftsbildes	Keine neue Bauten an exponierten Lagen	Siedlungsbegrenzungslinien festlegen.
	Schützen der Naturobjekte (Gehölze ausserhalb des Waldareals)	Konkrete Schutzmassnahmen für Hecken und Einzelbäume	Interne Richtlinien zur Erhaltung und Pflege

Siedlung und Bodennutzung

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Wohneigentum fördern.	Wohnzonen für Einzelwohnhäuser (EWH), zusammengebaute EWH und Wohnzonen mittlerer Dichte	Bevölkerungszahl des Sektors Zumholz leicht erhöhen. Anzahl Mietwohnungen erhöhen, falls effektive Nachfrage erkennbar ist	Prüfen, ob das Einzonen einer Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) sinnvoll ist.
Zersiedelung verhindern.	Siedlungszentrum stärken.	Neue Bauzonen in der Nähe des Ortskerns einzonen.	Aspekt eines Dorfbildes anstreben

Mobilität

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Die Sicherheit auf dem gesamten Fusswegnetz des Sektors Zumholz und der Radfahrer auf der Kantonsstrasse ist zu garantieren.	Sanierung der gefährlichen Stellen	Verbessern der Verbindung nach Oberschrot/Plaffeien	In Koordination mit einer künftigen Sanierung der Kantonsstrasse Radstreifen und Fussweg realisieren.

3. Themen der Richtplanung

Dieses Kapitel ist gemäss der Checkliste zum KantRP in der *Arbeitshilfe für die Ortsplanung* (RUBD, 2003) strukturiert.

Im Weiteren wird in diesem Kapitel Bezug genommen auf den RegSense, soweit dieser explizite Inhalte zum Gebiet der ehemaligen Gemeinde Zumholz beinhaltet.

Vorderhand gehört das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Zumholz nicht zum Perimeter des RNP Gantrisch. Erst im Rahmen der nächsten 10-Jahresplanungsperiode des RNP wird die Erweiterung des Perimeters zu beschliessen sein.

3.1 Siedlung und Ausstattung

3.1.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsentwicklung ging bis in die 70er Jahre sehr langsam vor sich. In den Jahren zwischen 1974 und 1989 wurden Wohnzonen um den bestehenden Siedlungskern herum eingezont. Seither wurden keine neue Einzonungen, sondern nur geringe Anpassungen der bestehenden Bauzonen vorgenommen.

Die Siedlungsdichte in Zumholz ist sehr kompakt. Das Dorf hat sich hauptsächlich entlang der Kantonsstrassen entwickelt. Im Gegensatz zu den Nachbardörfern kam es zu keiner Zersiedelung.

Die Siedlungsfläche pro Einwohner und Arbeitsplatz beträgt ca. 160-180 m^2 und ist damit sehr tief. Im Vergleich dazu beträgt dieser Wert in den benachbarten Gemeinden bzw. Sektoren zwischen 210 und 350 m^2.

Bevölkerungsentwicklung[3]

Jahr / Periode	Kanton	Sensebezirk	**Zumholz**
Ende 1980	185‘200	29‘600	**240**
Ende 1990	212’000	34’000	**313**
Ende 2000	241‘700	38‘300	**447[4]**
Ende 2010	273’200	40’400	**421**
Ende 2012[5]	284‘668	41‘533	**401**
Ende 2013[6]	297‘622	42‘405	**417**
Ende 2016	303‘377	42‘950	**386[7]**

Wachstum	Kanton		Sensebezirk		**Zumholz**		
1980 – 1990	26‘800	+14%	4‘400	+15%	73	**+30%**	7 Pers./j
1990 – 2000	29‘700	+14%	4‘300	+13%	134	**+43%**	13 Pers./j
2000 - 2010	31‘500	+13%	2‘100	+5%	-26	**-6%**	-3 Pers./j
2010 - 2016	30‘177	+11%	2‘550	+6%	-35	**-8%**	-6 Pers./j

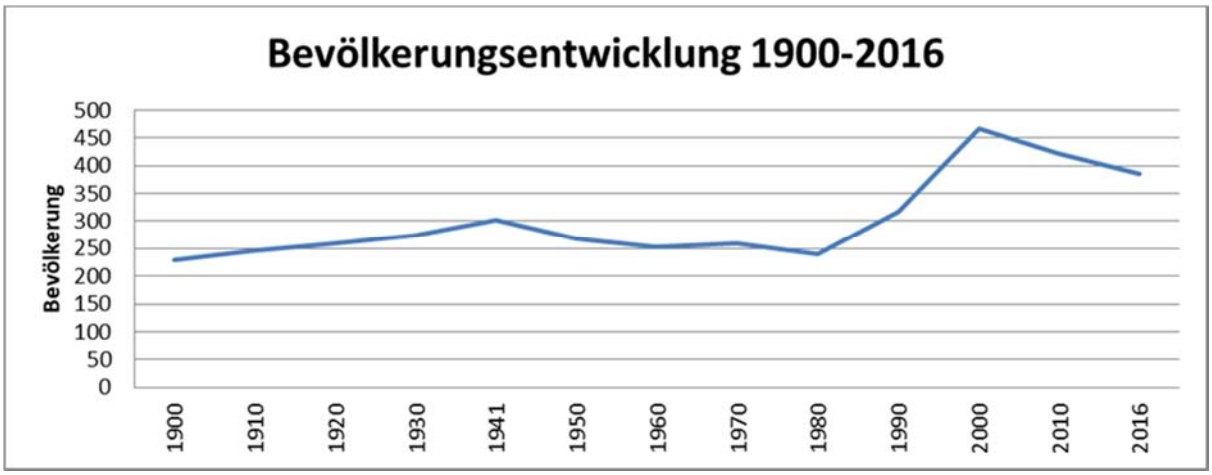
[3] Quelle: statistisches Jahrbuch des Kantons Freiburg, 2016

[4] Im Statistischen Jahrbuch steht die Zahl: 467

[5] „zivilrechtliche Bevölkerung“

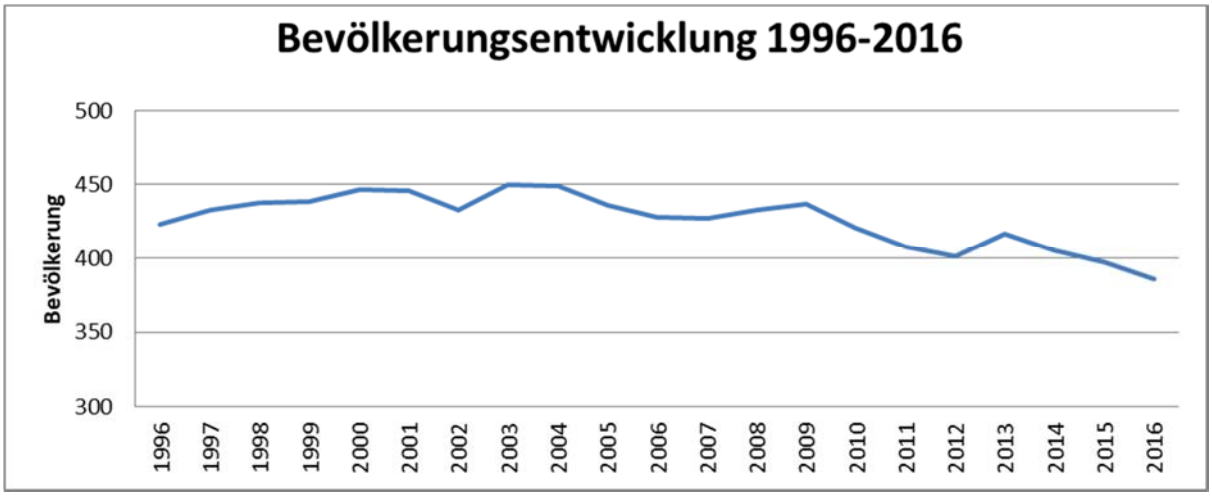
[6] Zivilrechtliche Bevölkerung des Kantons Freiburg (http://www.fr.ch/scom/de/pub/statistiques/bevolkerung.htm)

[7] Info von GemVerwaltung Plaffeien, 05.05.17



Von 1980 bis 2000 hat sich die Bevölkerungszahl stark entwickelt (+ 91%). Jährlich stieg die Zahl im Schnitt um 12 Personen. In den letzten 16 Jahren hat sich der Trend umgekehrt. Dies ist die Folge von nicht oder kaum mehr verfügbarem Bauland und Veränderungen in der Altersstruktur bei der Bevölkerung.

In den letzten 15 Jahren (2003-2017) entstanden kaum mehr neue Wohnungen.



In den nächsten Jahren sollte die Bevölkerung im Sektor Zumholz mindestens stabilisiert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte in einem gewissen Umfang Bauland eingezont werden.

Hinweis: Im Jahr 2000 gibt es eine Differenz zwischen beiden Statistiken. Zahlen der Reihe 1996-2016 stammen von Gem. Zh. Die Zahlen der Reihe 1900-2016 stammen vom statistischen Jahrbuch Kt FR. Das Problem liegt beim Begriff "zivilrechtliche Bevölkerung", der nicht beide Male gleich genutzt wird…

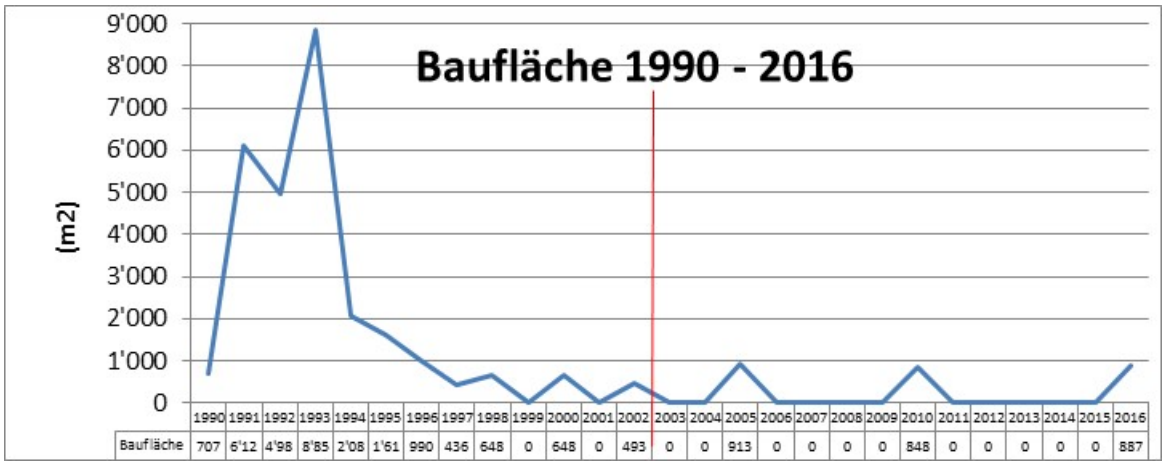
3.1.2 Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 1989 wurden Wohnzonen eingezont. Keine Flächen wurden als Richtplangebiete bezeichnet bzw. es wurde gar kein Richtplan erstellt.

Für die Gemeinde Plaffeien gilt zur Bemessung der Bauzonengrösse der Faktor 1.4, wie das BRPA im März 2017 der Gemeinde bestätigte. D.h. die unüberbaute Wohnzone darf nicht grösser sein als diejenige Wohnbaufläche, welche in den letzten 15 Jahren (2003-2017) überbaut wurde, multipliziert mit dem Faktor 1.4.

Dieser Wert ist als Maximalwert zu betrachten. Der Bedarf einer Einzonung ist aber jeweils zu begründen.

Die Entwicklung der Bauzonen wurde parzellenscharf ermittelt. -> Siehe Dokument Stand der Erschliessung (35318-Zh01)



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Baufläche	707	6'12	4'98	8'85	2'08	1'61	990	436	648	0	648	0	493	0	0	913	0	0	0	0	848	0	0	0	0	0	887

Baufläche = Fläche der überbauten Baulandparzellen

Entwicklung der Wohnzonen 2003-2017

Beschrieb	Stand		Fläche (m^2)
	Ende 2002	Ende 2017	
Vor 2003 bebaute Wohnzone	Bebaut	Bebaut	76‘116
Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Wohnzone	Nicht bebaut	Bebaut	2‘648
Baureserve (unüberbaute Wohnzone)	Nicht bebaut	Baureif	1‘534
		Innerhalb von 5 Jahren baureif	0
		Nicht baureif	0
		Total Wohnzonen	**80‘298**

Entwicklung der Wohnzonen 1990-2017

Zu Beginn der 90er Jahre gab es eine bedeutende Entwicklungsphase

Zu beachten: Die Darstellung stammt aus dem Jahr 2013. Sie wurde nicht aktualisiert. Zweck der Darstellung ist zu zeigen, in welchem Zeitraum die hauptsächliche bauliche Entwicklung stattgefunden hat.

Legende:

- Vor 01.01.1990 überbaut
- Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Gebiete (01.01.1998 bis 31.12.2012)
- Innerhalb der letzten 20 Jahre überbaute Gebiete (01.01.1993 bis 31.12.1997)
- Innerhalb der letzten 23 Jahre überbaute Gebiete (01.01.1990 bis 31.12.1992)
- Baureifes Gebiet: unüberbaute Flächen mit möglicher Wohnutzung

Beschrieb	Fläche	
	(m^2)	(m^2/Jahr)
Innerhalb der letzten 28 Jahre überbaute Wohnzone	28‘719	1‘025
Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Wohnzone	2‘648	177

In den letzten 28 Jahren (1990-2017) wurden 27‘719 m^2 Wohnzonen überbaut, davon nur knapp 10% (2‘648 m^2) seit 2003 (seit 15 Jahren). Nach einer starken Bautätigkeit zu Beginn der 90er Jahre wurde ab Mitte der 90er nur noch wenig gebaut, da kaum Baulandreserven vorhanden waren.

Heute ist eine Fläche von 1‘534 m^2 in der MIX als Reserve vorhanden. Diese zwei verbleibenden Bauparzellen sind erschlossen und somit baureif.

Grundstück	Fläche (m^2)	Beurteilung der Bebaubarkeit
Art. 91 GB	580	Dieses Grundstück ist teilweise überbaut. Die verfügbare Reserve ist aber kleiner als die Hälfte der Gesamtfläche, da das bestehende Gebäude unmittelbar an der Grundstückgrenze und an der Gemeindestrasse liegt. Ein für die nächsten Jahre geplanter Ersatzneubau für dieses Gebäude wird somit einen grösseren Teil des Grundstückes in Anspruch nehmen, als das bisherige.
Art. 93 GB	954	Diese Parzelle liegt oberhalb der Kantonsstrasse. Sie ist vergleichbar nutzbar wie die benachbarten Parzellen.

Diese Übersicht zeigt, dass kaum Baulandreserven für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Zum heutigen Zeitpunkt ist theoretisch wenig Spielraum vorhanden, um neue Flächen in eine Wohnzone aufzunehmen, wenn einzig der Sektor Zumholz als Referenzfläche herangezogen wird. Wie oben gezeigt wird, beträgt die überbaute Fläche in den letzten 15 Jahren 2‘648 m^2. Multipliziert mit dem Faktor 1.4, welcher für die Gemeinde Plaffeien gilt, ergibt dies ein maximales Potential von 2‘648 m^2 x 1.4 (3707 m^2) minus die vorhandene Baulandreserve von 1‘534 m^2= 2‘173 m^2.

Der **RegSense** ordnet Zumholz in der „Zuordnung zu den Zentrumsstufen (Kap. 6.2.7 RegSense)“ den „übrigen Ortschaften (4. Stufe)“ zu. Im Oberland gehören auch Brünisried, Plasselb, Rechthalten und St. Silvester dieser 4. Stufe an. Als „übrige Ortschaften“ werden diejenigen Dörfer resp. Siedlungsgebiete klassifiziert, die keine Zentrumsfunktion ausüben. Gemäss RegSense können sich diese „[…] im «normalen» gesetzlichen Rahmen weiterentwickeln. Es ist eine zurückhaltende und auf den lokalen Bedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung vorgesehen.“

Erweiterung der Wohnzonen

Gründe für die Erweiterung der Wohnzone

Die Berechnungsweise der erlaubten Baulandreserve, welche die überbaute Wohnzone der letzten 15 Jahre (2003-2017) als Referenz heranzieht, ist für die frühere Gemeinde Zumholz aus folgenden Gründen nicht sachgerecht:

- Die letzte Einzonung erfolgte vor mehr als 20 Jahren und erfolgte bedarfsgerecht. Das eingezonte Bauland war innert 5 Jahren weitestgehend überbaut.
- Seit 18 Jahren stehen kaum überbaubare Wohnzonen zur Verfügung. Deshalb konnte innert der letzten 18 auch nicht gebaut werden und die Entwicklung verlangsamte sich stark.
- Bei einer Referenzperiode von 28 Jahren zeigt sich, dass jährlich ein Fläche von 1‘025 m^2 überbaut wurde (28‘719m^2: 28 Jahre).
- Die heutige Siedlungsfläche pro Einwohner und Arbeitsplatz ist exemplarisch tief und rechtfertigt eine massvolle Erweiterung der WZND.
- Die Bevölkerungszahl des Sektors Zumholz sinkt seit dem Jahr 2000 kontinuierlich.
- Die Jungen, welche in Zumholz bleiben wollen, finden vor Ort kein Wohneigentum und müssen wegziehen.
- Mit dem Wegzug der Jungen ist eine überdurchschnittliche Überalterung vorprogrammiert.
- Die theoretische Baulandreserve von 2‘173 m^2 erlaubt keine rationelle Erschliessung von Bauland. Auf Grund der Tatsache, dass die Einzonung einer Bauzone nur Sinn macht, wenn die damit verbunden Infrastrukturkosten rationell genutzt werden können, ist die Einzonung einer Fläche von 4‘000 – 6‘000 m^2 erforderlich.
- Eine bedarfsorientierte Einzonung entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 15 RPBG: „Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und […] voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.“

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde zwei RP-Gebiete vor, die für die Weiterentwicklung der Bauzone in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen. Eine Einzonung wird im Rahmen der Gesamtrevision der ganzen Gemeinde zu prüfen sein.

3.1.3 Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzone auf lokaler Ebene

Im Rahmen des Ortsplandossiers wird die aktualisierten Dokumente *Stand der Erschliessung (35318-Zh-01) und Bauzonendimensionierung (35318-Zh-02)* eingereicht.

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

Er wird somit nur noch Bauland einzonen bzw. seit Jahren eingezontes Bauland in der Bauzone belassen, wenn möglichst vorgängig eine **Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern** abgeschlossen werden kann (verwaltungsrechtlicher Vertrag gemäss Art. 48 RPBG) oder sich das Land im Besitz der Gemeinde befindet. Mögliche Punkte dieser Vereinbarung sind:

- Das Land ist in nützlicher Frist (Genaue 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 GemRP einverstanden und finanzieren die Erschliessungskosten.
- 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 problemlos durchgeführt werden können und Land für die gemeinsamen Installationen (Retentionsbecken, Wende- und Ausweichplätze, Kehrichtsammelplatz usw.) reserviert werden kann.

3.1.4 Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger

Der Sektor Zumholz verfügt über keine unüberbaute Arbeitszone. Es gibt kaum Reserven für die Betriebserweiterungen.

In seinem Gesamtgutachten zur Vorprüfung weist das BRPA auf 2 Grundstück hin, für welche bisher keine Baubewilligung erteilt worden sei.

Grundstück	Fläche (m^2)	Beurteilung der Bebaubarkeit
Art. 253 GB	641	Dieses Gelände wird seit den 1950er Jahren vom damaligen Holzverarbeitungsbetrieb (Sägerei, Schreinerei, Zimmerei) als Lagerplatz genutzt. Es wurde seither ununterbrochen als Lager- und Parkplatz genutzt. Zusätzlich wird ein massgeblicher Teil des Grundstückes als unverzichtbare Zufahrts- und Verkehrsfläche für den angrenzenden Schlossereibetrieb (Art. 261 GB) genutzt. Aus diesem Grund gilt es als überbaut und kann nicht als Reserve betrachtet werden.
Art. 265 GB	738	Dieses Grundstück wird im Zuge der laufenden OPR von der Gz in die MIX umgezont. Es bildet seit ca. 15 Jahren den Umschwung für das nördlich angrenzende EWH derselben Grundeigentümerschaft. Die damalige Gemeinde Zumholz hat auf diesem Grundstück im Rahmen eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens ein Gartenhaus bewilligt, welches auch gebaut wurde. Im Weiteren wird ein Teil des Geländes als Parkplatz für den südlich angrenzenden Betrieb (im Eigentum derselben Familie) genutzt. Es gilt somit als überbaut.

Es gibt keinen grossen Verkehrserzeuger (bsp. Einkaufszentrum) und es ist keiner geplant. Das benachbarte Dorf Oberschrot/Plaffeien übt eine Zentrumsfunktion für die Region aus. Dort ist geplant, die bestehende Arbeitszone zu einer Arbeitszone von regionaler Bedeutung gemäss RegSense auszudehnen. Im Weiteren befinden sich dort vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Erweiterung der Arbeitszone (AZ)

Für die Erweiterung der AZ gibt es kaum Gründe:

- Der RegSense sieht eine regionale AZ in Plaffeien vor.

- Die bestehende AZ ist rundherum von Wohn- und Mischzonen umgeben.
- Bedarf für eine Betriebserweiterung der lokalen Gewerbebetriebe gibt es gegenwärtig nicht.
- Geeignetes Land für eine grössere AZ fehlt.

3.1.5 Touristische Entwicklungsschwerpunkte

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.1.6 Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.1.7 Reitsport

Der Sektor Zumholz weist lokale, private Anlagen (Sandplätze) für den Reitsport auf.

Der Reitsport wird seit vielen 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 und solche sind bis auf weiteres nicht vorgesehen.

3.1.8 Wanderwege

Diejenigen Abschnitte des kantonalen Netzes der Wanderwege, die auf dem Gebiet des Sektor Zumholz liegen, figurieren im GemRP.

Das Wanderwegnetz ist aus der Sicht der Gemeinde heute gut geeignet, um die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Gäste zu erfüllen. Die Routen sind lückenlos und korrekt beschildert. Der Wegunterhalt ist gewährleistet.

Das Wanderwegnetz wird mit dem Freiburger Tourismusverband – Fachstelle Wanderwege koordiniert.

3.1.9 Zweiradtourismus

Ende 2013 wurde der Sachplan Velo von der RUBD in die öffentliche Vernehmlassung gegeben. Er ist bis heute nicht genehmigt. Gemäss der Massnahmenplanung betreffend „kantonales Freizeitvelonetz“, welche im Plan „Kantonale Velonetzplanung – Stand 2012“ dargestellt ist, ist folgende Massnahme für den Sektor Zumholz vorgesehen: Achse Zumholz-Guggersbachbrücke: „Mit SchweizMobil Vorschlag für neue Route“.

Diese kantonale Radwanderroute auf dem Gebiet des Sektors Zumholz figuriert im GemRP.

Der Flurweg Eggersmatt dient als Velowegverbindung mit Oberschrot/Plaffeien.

3.1.10 Mountainbike

Es befinden sich keine nationalen und kantonalen MTB-Routen auf dem Gebiet des Sektors Zumholz.

3.1.11 Skigebiete

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.1.12 Golf

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.1.13 Bootshäfen und Anlegeplätze

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.1.14 Aussichtsschutz

Im ZNP und im GemRP figurieren zwei Aussichtspunkte, die dazu beitragen sollen, dass beliebte Aussichtslagen nicht durch unbedachte Platzieren von künftigen Bauten und Anlagen beinträchtigt werden. Die Aussichtspunkte befinden sich an einem Güterweg, der oft als Fussweg im Rahmen der Naherholung genutzt werden.

3.1.15 Schützenswerte Ortsbilder

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.1.16 Schützenswerte Kulturgüter

Die Revision des Kulturgüterinventars wurde vom KGA am 21.05.2013 der früheren Gemeinde Zumholz geliefert. Die Objekte mit den Verzeichniswerten A, B und C gemäss den Bewertungskriterien des KGA

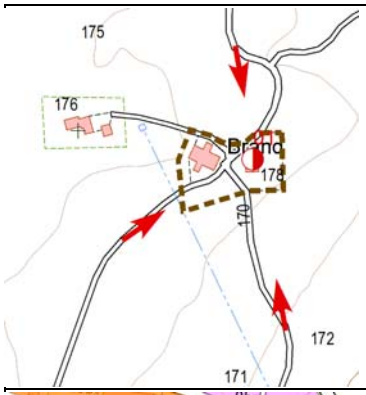
figurieren im ZNP und GBR. Diesen Objekten werden Schutzkategorien gemäss den Richtlinien für Schutzmassnahmen des KGA zugeordnet. Dabei sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Schutzumfang genannt) für den betroffenen Eigentümer für die Objekte in der Schutzkategorie 1 am strengsten.

Nr.	Geb. Nr.	Objekt	Folio	Grundstück (Art. GB)	Datierung	Ort	Verzeichniswert	Schutzkategorie
1	3	Bauernhaus	6	178	(1814)	Mittler Brand	B	2
2	0 Bh	Bethäuschen	5	184	?	Bünacher	C	3
3	20	Ofenhaus	5	183	?	Bünacher	B	2
4	0 Br	Brücke	6	220	(1906)	Guggersbach	A	3
5	1 A	Wohnhaus	1	90	(1775)	Oberi Halta	A	1
6	6	Speicher	1	3	(1653)	Riedgarten	A	1
7	25	Bauernhaus	5	181	(1760)	Türlisloch	B	2

Das KGA hat Vorschriften für geschützte Bauten formuliert, die Auskunft geben über das Vorgehen bei Bauvorhaben. (www.fr.ch/sbc).

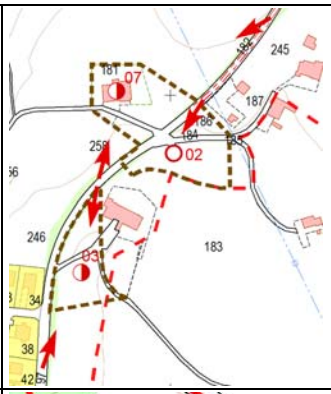
Im GBR wird ein Artikel zu den geschützten Kulturgütern gemäss den Vorgaben des KGA eingefügt. In diesem Artikel ist auch festgelegt, dass sich der Schutz eines Kulturgutes gegebenenfalls auch auf die Umgebung ausweitet. Die Gemeinde legt entsprechende Schutzperimeter im Nahbereich von geschützten Kulturgütern fest (Im ZNP und GBR „Harmonisierungsperimeter" genannt). Sie garantieren entsprechend den möglichen Ansichten, dass die „Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist". Diese Ansichten sind in den unten stehenden Auszügen aus dem ZNP mit roten Pfeilen dargestellt. Sie sollen zum Verständnis der „Harmonisierungsperimeter" beitragen, wie dies im Gutachten des BPRA gewünscht wird. Darüber hinaus werden im GemRP keine „Ansichten und Aussichtspunkte" auf die geschützten Kulturgüter im GemRP eingetragen, wie dies das KGA in seinem Gutachten wünscht.

(Hinweis: Sie sind analog vergleichbarer Harmonisierungsperimeter im genehmigten ZNP anderer Gemeinden im Sensebezirk eng gefasst.)



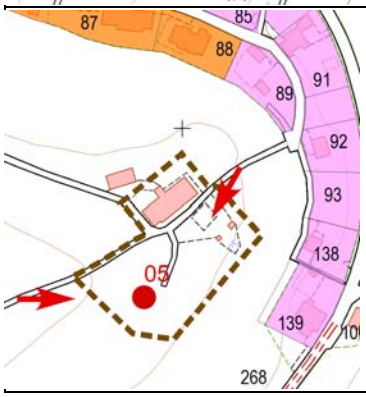
Gebiet Brand
Objekt Nr. 01

Westlich vom Objekt Nr. 1 führt die Hochspannungsleitung durch. Sie prägt die Landschaft



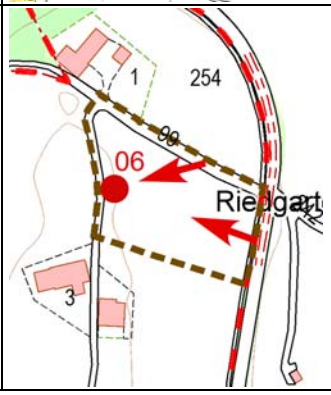
Gebiet Guggersbachstrasse, Türlisloch
Objekte Nr. 02, 03 und 07

Östlich der Objekte Nr. 2 und 7 führt die Hochspannungsleitung durch. Sie prägt die Landschaft



Gebiet Halta
Objekt Nr. 01

Dieses Objekt ist von „öffentlichen Bereichen" nur aus unmittelbarer Nähe einsehbar.



Gebiet Riedgarten
Objekt Nr. 06

Dieses Objekt wurde vor einigen Jahren an dieser Stelle aufgestellt. Er stammt nicht aus Zumholz.

Im Übrigen befinden sich diese geschützten Kulturgüter in der LWZ. Gemäss Arbeitshilfe zur Ortsplanung (Nov. 2013) ist „die Bezeichnung als Landwirtschaftszone für den Erhalt des Charakters der unmittelbaren Umgebung eines geschützten Kulturgutes genügend."

Im Weiteren sind in einem separaten Anhang zum GBR „Bestimmungen für geschützte Kulturgüter“ aufgeführt (Bestimmungen je nach Schutzkategorie, zum Verfahren, zu Umbau- und Abbruchvorhaben, die Umgebungsgestaltung und die finanzielle Unterstützung).

3.1.17 Archäologie

Im ZNP figurieren die vom Amt für Archäologie (AAFR) erfassten archäologischen Perimeter des Sektors Zumholz.

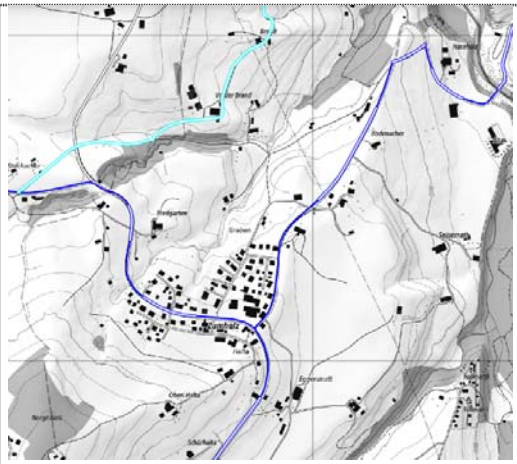
Nr.	Lokalname	Beschrieb gemäss Datenbank des Amtes für Archäologie (AAFR)
1	Riedgarten	Mögliche Funde aus der Römerzeit.
2	Haselholz	Mögliche Funde aus der Ur- und/oder Frühgeschichte.
4	Eggersmatt	Mögliche Funde aus der Ur- und/oder Frühgeschichte.
5	Hinterbrand	Überreste einer undatierten Befestigung.

Im GBR wird ein Artikel zu den archäologischen Perimetern gemäss Vorgabe des AAFR eingefügt.

3.1.18 Inventar historischer Verkehrswege

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz gibt es Wegabschnitte gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS).

Gemäss den Vorgaben des Amtes für Kulturgüter sind Abschnitte des IVS im ZNP als geschützte historische Verkehrswege aufzunehmen, wenn sie gemäss „provisorischer Einschätzung durch den Bund“ den „Substanzgrad“ „Regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz“ aufweisen. (http://map.geo.admin.ch)



Ausschnitt aus dem IVS
(http://map.geo.admin.ch)

Legende:
dunkelblau: regionale Bedeutung (Sektor Zumholz: FR1312 und FR2001)

hellblau: lokale Bedeutung

Inhaltliche Angaben zu den verschiedenen Wegabschnitten sind nicht verfügbar.

Der im IVS dargestellte Verlauf entspricht nicht dem historischen Verlauf der Wegverbindungen im Sektor Zumholz. Der Verlauf ist gemäss KGA trotzdem gemäss IVS zu übernehmen.

Im GBR wird ein Artikel zu den geschützten historischen Verkehrswegen gemäss den Vorgaben des KGA eingefügt. Die Tragweite der Bestimmungen in diesem Artikel lassen sich kaum ergründen, da es sich einerseits nicht um den effektiven historischen Verlauf handelt, diese Strassenabschnitte weitestgehend geteert sind und kein oder kaum Wegbegleiter vorhanden sind.

3.1.19 Spitäler

Der Sektor Zumholz gehört zum Gemeindeverband (Brünisried, Plaffeien, Plasselb), welche das Pflegeheim Bachmatte (Oberschrot) betreibt.

Der Gemeindeverband Gesundheitsnetz Sense betreibt das Pflegeheim Maggenberg in Tafers.

Der Spital Tafers wurde vor einigen Jahren dem Kanton abgetreten.

3.1.20 Schulbauten und Sporthallen

Der Sektor Zumholz gehört zum Schulkreis Plaffeien-Brünisried.

3.1.21 Fernmeldeanlagen und Stromleitungen

Das Gebiet des Sektors Zumholz wird von der oberirdischen BKW-Hochspannungsleitung gequert. Diese ist im GemRP und in ZNP als Hinweis eingetragen. Bauzonen sind keine betroffen.

Mobilfunkantennen sind keine vorhanden.

3.1.22 Materialabbau

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz gibt es keine ehemalige und keine aktuelle Kiesausbeutung.

Im Sachplan Materialabbau von 2011 (SaM 2011) figurieren folgende Vorhaben (Ortsname; geschätztes Volumen):

Nr.	Flurname	Kategorie	Hinweis
2310.01	Sensematt	Nicht vorrangiger Abbau	ca. 4 Mio. m3
2310.02	Limbach	Zu erhaltende Reserve	
2310.03	Riedgarten – unterhalb der Kt-strasse	Zu erhaltende Reserve	
2310.04	Riedgarten – oberhalb der Kt-strasse	Zu erhaltende Reserve	
2310.05	Brand	Zu erhaltende Reserve	

Diese Kiesvorkommen sind in der Festlegung der Bauzonen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde plant momentan nicht auf die Realisierung eines Vorhabens zum Kiesabbau auf dem Gebiet des Sektors Zumholz hinzuwirken.

Diese Perimeter sind im GemRP eingetragen.

3.1.23 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung Plaffeien garantiert die Versorgungssicherheit.

Einerseits ist die Bevölkerung in den letzten 20 Jahren nicht mehr gewachsen und andererseits hat der Wasserverbrauch pro Person in der gleichen Zeitspanne abgenommen. Eine ausreichende Versorgung mit qualitativ gutem Trinkwasser ist gewährleistet.

Die Gemeinde Plaffeien hat Ende 2016 den PTWI (Plan der Trinkwasserinfrastrukturen) für das ganze Gemeindegebiet beim LSVW zur Vorprüfung eingereicht. Der PTWI zeigt auf, dass die Versorgungssicherheit für den Sektor Zumholz gewährleistet ist.

3.1.24 Militäranlagen

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

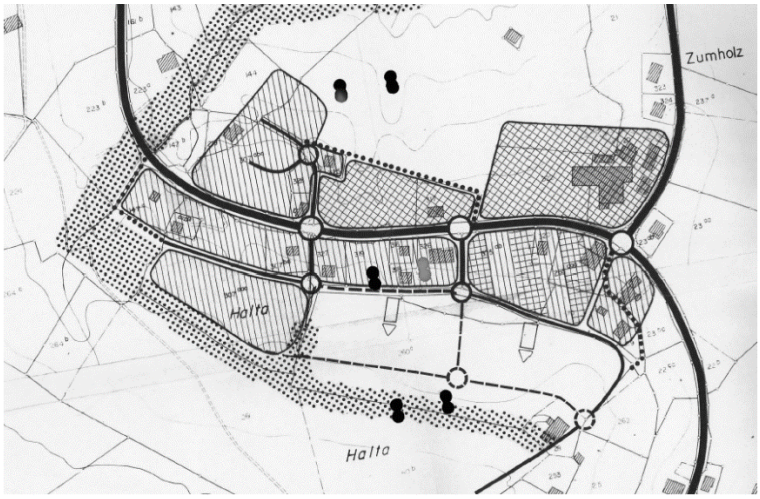
3.1.25 Schiesstand

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.2 Mobilität

3.2.1 Gesamtverkehrskonzept

Der erste und bisher einzige „Siedlungs- und Verkehrsrichtplan“ stammt aus dem Jahr 1974 (Genehmigung 1978).



Das bisherige Strassennetz ist für die bestehende Besiedlung zweckmässig. Alle Bauzonen sind vollständig erschlossen. Es gibt keine nicht normgerechten Zufahrten und Knoten, die zu sanieren sind.

Die Quartiererschliessungsstrassen weisen ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Seit der Genehmigung des heute noch gültigen Verkehrsrichtplanes im Jahr 1974 wurden die Quartiererschliessungen Allmend, Altweg, Eichenweg und Halta realisiert bzw. erweitert.

Öffentliche Parkplätze

Lokalisierung	Anzahl Abstellplätze	Hauptsächliche Nutzer
ARA Guggersbach	20	Erholungssuchende
Halta	5	IBS-Verwaltung

Bei öffentlichen Anlässen ist das Parkieren in Absprache mit Werkeigentümern auf ihrem Werkareal möglich.

Die **Strassenhierarchie** ist im GemRP festgelegt. Die Abstände für Bauten zu den Strassen sind im GBR festgelegt.

3.2.2 Öffentlicher Verkehr

Verkehrslinien, Fahrplan

Zumholz wird durch folgende Linien mittels Regionalbus bedient:

- Linie 20.123: (Schwarzsee) – Plaffeien – Tafers - Freiburg;
- Linie 20.127 Plaffeien – Rechthalten - Freiburg;
- Nachtbus Linie 20.142 (Bushaltestelle Riedgarten)

Die Regionalbus-Linien weisen folgende Kurspaare auf (Stand 2017):

Wochentage	Via Tafers	Via Rechthalten
Werktage	21	21
Sa. Ohne allg. Feiertage	17	16
Sonn- und allg. Feiertage	17	16

Taktfrequenz

Buslinie	**Montag-Freitag**			**Samstag**		**Sonntag**		**Bemerkung**
	HVZ	NVZ	K/d	Tag	K/d	Tag	K/d	
20.123	30‘-60‘	60--90‘	21	ca.60‘	17	ca.60‘	17	
20.127	30‘-60‘	60‘-90‘	21	ca.60‘	16	ca.60‘	16	2) Letzter Kurs am Abend ca. 22.24 Uhr

HVZ Hauptverkehrszeiten / NVZ Nebenverkehrszeiten / K/d Kurse pro Tag / Richtung

Zu den Hauptreisezeiten verkehren die Regionalbusse im Halbstunden-Takt, während der übrigen Tageszeit im Stunden-Takt. Die Auslastung dieser Regionalbus-Linien beträgt gemäss RegSense 50-75%.

Eine mögliche Verbesserung der Anschlüsse an das übergeordnete öV-Netz wird im RegSense (Seite 85) skizziert: „Verkehrt die Buslinie 123 Plaffeien–Tafers–Freiburg gegenüber der heutigen Fahrplanlage um ca. 6‘ früher in Richtung Freiburg (resp. 6‘ später in umgekehrter Richtung), kann auch der Obere Sensebezirk von einer schlanken Verbindung via Düdingen in den Korridor Wangental/Stadt Bern profitieren.“ Weitere Perspektiven werden im RegSense bezüglich Grundtakt vorgezeichnet: „ Die Taktlücken in den Nebenverkehrszeiten sind zu schliessen (u.a.) auf den Buslinien Freiburg–Tafers–Plaffeien–Schwarzsee und Freiburg–Rechthalten–Plaffeien“. Seither wurden gewisse dieser Verbesserungen umgesetzt. Andere, wie der verbesserte Anschluss an Düdingen, bleiben unerledigt.

Gemäss RegSense ist die Linie 30.323 (Postauto Schweiz AG) von Thurnen über den Gurnigel via Plaffeien nach Schwarzenburg (Postauto Rundkurs) für interne Verkehr zwischen Zollhaus und Zumholz nicht zugelassen und hat deshalb aus dem Sensebezirk kaum Nachfrage. (Verein Bus alpin (Verein für die öV-Erschliessung touristischer Ausflugziele im Schweizer Berggebiet))

Die Verkehrslinien und Bush**altestellen** der Buslinien werden im GemRP aufgenommen.

Schulbus: keiner, ausser Gebiet Brand für 5./6. Klasse und Orientierungsschule.

Bushaltestellen

Die hauptsächliche Bushaltestelle ist im Ortszentrum (Zumholz, Dorf). Die übrigen Bushaltestellen (Riedgarten - Gemeinde Brünisried) und die beiden Bushaltestellen der Postautolinie (Abzweigung und Guggersbachbrücke) haben nur eine untergeordnete Bedeutung für das Siedlungsgebiet des Sektors Zumholz.

Die Bushaltestellen sind im GemRP aufgeführt.

Der Sektor Zumholz verfügt über keine gedeckten Fahrradabstellplätze bei den Bushaltestellen. Es gibt vorderhand keinen Bedarf dafür.

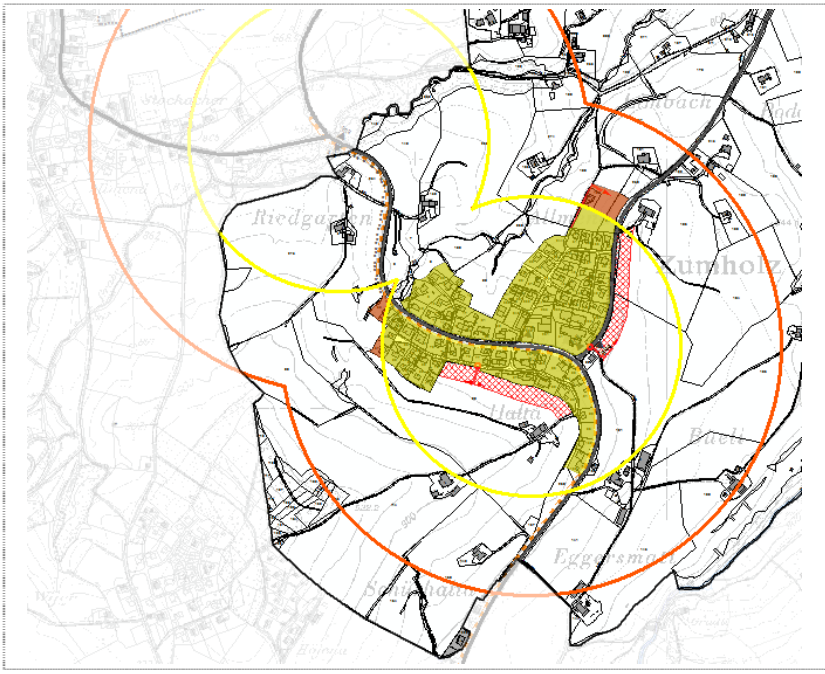
Bushaltestellen sind bis Ende 2023 vom Kanton Behinderten gerecht zu gestalten (Behindertengleichstellungsgesetz, (BehiG) und Verordnung über die behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Verkehrs (VböV)).

Erschliessung der Quartiere mittels ÖV

Der Eignungsgrad einer bestimmten Bodennutzung unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Verkehrs wird gemäss KantVP mittels der folgenden Kriterien bestimmt:

- Distanz zur nächsten Bushaltestelle
- Kursintervalle, mit dem die Bushaltestelle bedient wird
- Art des Verkehrsmittel und der Bushaltestelle. Im Fall von Zumholz ist dies der Regionalbus.

Die Distanz zur nächsten Bushaltestelle (Erreichbarkeit) wird in konzentrischen Kreisen rund um die Bushaltestellen gemessen:



Legende:
Gelb -> 300 m‘
Orange -> 500 m‘

Dargestellt sind nur die Bushaltestellen der tpf-Linien 20.123 und 20.127, da die Postautolinie Plaffeien – Schwarzenburg nur 2 Kurspaare pro Tag aufweist.

3.2.3 Langsamverkehr

Quartier	Zonenart	Verbindung zu Bushaltestelle					Verbindung zu Dorfzentrum					Erschliessungs-güteklasse gemäss KantVP
		Distanz	Fussgänger		Radfahrer		Distanz	Fussgänger		Radfahrer		
		(m‘)	Verlauf	Sicher-heit	Verlauf	Sicher-heit	(m‘)	Verlauf	Sicher-heit	Verlauf	Sicher-heit	
Eichenweg	WZND	0-300	5	5	5	5	0-300	5	5	5	5	D
Hauptstrasse	MIX	0-300	5	5	5	5	0-300	5	5	5	5	D
Altweg	WZND	150-200	5	5	5	5	150-200	5	5	5	5	D
Allmend	WZND, MIX	100-250	5	5	5	5	100-250	5	5	5	5	D
Allmend – RP-Gebiet		250-350	5	5	5	5	250-350	5	5	5	5	D
Halta	MIX, WZMD, WZND	50-250	5	5	5	5	50-250	5	5	5	5	D
Halta – RP-Gebiet		50-150	5	5	5	5	50-150	5	5	5	5	D
Eggersmatt	MIX	270	5	4	5	4	270	5	4	5	4	D

Legende:

Sicherheit

5	keine Gefahrenstellen; durchgehend Fussweg, Trottoir bzw. Fahrradweg; keine Querung einer Ausserortsstrecke ohne gesicherten Fussgängerstreifen
4	kaum Gefahrenstellen; meist Fussweg/Trottoir bzw. Fahrradweg; kurzer Abschnitt entlang einer Sammelstrasse; keine Querung einer Ausserortsstrecke ohne Fussgängerstreifen.
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

Verlauf

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

Die **Distanz** wird in konzentrischen Kreisen rund um die Bushaltestellen gemessen.

Fazit

Alle Bauzonen und RP-Gebiete sind nicht nur distanzmässig gut an den ÖV angeschlossen, sondern weisen auch durchgehend eine sehr gute Anbindung für den Langsamverkehr an die Bushaltestellen und damit an das Dorfzentrum.

Sie erfüllen durchgehend die Kriterien der **Erschliessungsgüteklasse D** gemäss kantonalem Verkehrsplan.

Es gibt nirgends grosse Höhendifferenz zwischen den Baugebieten, den Bushaltestellen und dem Dorfzentrum. Auch die RP-Gebiete sind nicht mehr als bescheidene 20 – 30 Höhenmeter davon entfernt. Dies erhöht die Attraktivität der Verbindungen für den Langsamverkehr.

Entlang der Fuss- und Fahrradwege gibt es keine wesentlichen Gefahrenstellen. Die Bauzonen sind von den Bushaltestellen und vom Dorfzentrum ohne Umwege erreichbar.

Im GemRP sind die Achsen der Fuss- und Radwege eingetragen.

3.2.4 Kantonsstrassennetz

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Kantonsstrassen (Nebenachsen) Tafers - Plaffeien (Achse Nummer 3000) (H177) und die Strassenachse Richtung Kanton Bern (Achse Nummer 3120) (hier Zumholz-Guggisberg genannt).

Im RegSense figuriert die Strasse Düdingen-Tafers-Alterswil-Zumholz-Plaffeien-Schwarzsee als regionale Verbindungsachse, welche aufgewertet werden soll.

Die Verkehrsbelastungen (durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV) haben sich in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:

Abschnitt	Rechthalten - Riedgarten		Wengliswil - Riedgarten	
Zählstelle	Brügi		Aegerte	
1990	1‘400	100%	2‘000	100%
1995	1‘600	114%	3‘200	160%
2000	1‘400	100%	2‘900	145%
2005	1‘700	121%	3‘600	180%
2010	1‘700	121%	3‘900	195%
2015	1‘800	129%	3‘700	185%

Abschnitt	Zumholz – Plaffeien		Zumholz – Guggisberg	
Zählstelle	Bifang		Zumholz	
1990	3‘500	100%	600	100%
1995	4‘900	140%	900	150%
2000	4‘700	134%	-	%
2005	5‘700	163%	1‘100	183%
2010	5‘800	166%	1‘300	216%
2015	5‘600	160%	1‘100	183%

Gemäss Angaben des MobA wird der Zuwachs an Verkehr üblicherweise in % pro Jahr angegeben. Das MobA berechnet diese Zunahme gemäss der Norm VSS SN 640 005a auf der Basis von Verkehrszählungen während zweier repräsentativer Wochen. In den letzten 15 Jahren (Referenzperiode: 2000-2015) nahm der jährliche Verkehr durchschnittlich um 1.3% für die Zählstelle Brügi, um 1.6% für die Zählstelle Aegerte, um 1.2% für die Zählstelle Bifang und um 0.7% für die Zählstelle Zumholz (Annahme für 2000: 1‘000) zu. Dabei ist zu beachten, dass die Werte des Jahres 2000 aussergewöhnlich tief waren im Vergleich zu den Vorjahren.

Die jährliche Abnahme des Verkehrs von 1995 bis 2000 sei gemäss MobA nicht signifikant. Es bleibe anzumerken, dass für die zukünftigen Jahre eine jährliche Verkehrszunahme von 1% für die Zählstelle Brügi und Bifang und 0.5% für die Zählstellen Aegerte und Zumholz erwartet wird (siehe www.fr.ch/smo). (Letztere Zahl wurde vom MobA von 1.5% (2010) auf 0.5% (2015) geändert…)

3.2.5 Zivilluftfahrt

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.2.6 Ortsdurchfahrt

Gemäss Angaben des TBA – Sektion Strassenprojekte liegen keine Ausbaupläne für die Kantonsstrassen auf dem Gebiet des Sektors Zumholz vor.

Obwohl im Entwurf zum Sachplan Velo die Rede von einem Valtraloc-Konzept ist (siehe nächstes Kapitel), verzichtet die Gemeinde nach vertiefter Prüfung darauf, für den Sektor Zumholz ein weitergehendes Verkehrskonzept mit Verkehrsberuhigungen im Sinn von Valtraloc vorzusehen.

3.2.7 Radwegnetz

Im heute noch gültigen Kantonalen Richtplan Radverkehr figuriert die Strecke Riedgarten-Zumholz-Oberschrot als Abschnitt des Alltagsnetzes mit „grossem Potential“. Der Radverkehr ist damit bei Kantonsstrassenbauprojekten gebührend zu berücksichtigen.

Ende 2013 wurde der Sachplan Velo von der RUBD in die öffentliche Vernehmlassung gegeben. Er ist bis heute nicht genehmigt. Gemäss diesem Planungsinstrument sind die Abschnitte der Kantonsstrasse auf dem Gebiet des Sektors Zumholz der Hierarchiestufe 1 (hohes Potential) gemäss Plan

„Hierarchie kantonales Velonetz“ zugeordnet. Gemäss der Massnahmenplanung betreffend „kantonales Alltagsvelonetz“, welche im Plan „Kantonale Velonetzplanung – Stand 2012“ dargestellt ist, sind folgende Massnahmen für den Sektor Zumholz vorgesehen:

- Ortsdurchfahrt: Valtraloc-Konzept erarbeiten und nachbessern.
- Übrige Abschnitte der Achse 3000 (Tafers-Plaffeien): Massnahmen welche voraussichtlich einen Ausbau des bestehenden Profils oder einen separaten Radweg erfordern.
- Achse Zumholz-Guggersbachbrücke: kein velospezifische Massnahmenbedarf

Sobald dieses Planungsinstrument rechtskräftig ist, wird es gebührend berücksichtigt werden.

Die Kantonsstrasse von Zumholz nach Oberschrot/Plaffeien wird – neben dem Flurweg via Eggersmatt - von Bewohnenden des ganzen Gebietes des Sektors Zumholz als Schulweg und für den übrigen Innerorts- und interkommunalen Radverkehr (insb. Arbeiten, Einkaufen) rege genutzt.

Radstreifen entlang der Kantonstrasse von Zumholz nach Oberschrot/Plaffeien fehlen gänzlich, obwohl die Verkehrsbelastung auf diesem Abschnitt sehr hoch ist und die Geschwindigkeitslimiten auf der Ausserortsstrecke mutmasslich oft nicht eingehalten werden. Diese würden zur Sicherheit der Radfahrer und der besseren Beachtung durch den motorisierten Verkehr beitragen. Dieser Aspekt ist vom Kanton bei der Festlegung der Prioritäten für Strassensanierungen hoch zu gewichten.

Die Strassen des untergeordneten Netzes sind arm an Gefahren. Alle Erschliessungsstrassen dienen auch für den Fahrradverkehr. Eigentrassee für die Fahrräder gibt es nicht.

Für die Schulkinder dient der Flurweg Eggersmatt als Radweg nach Oberschrot/Plaffeien.

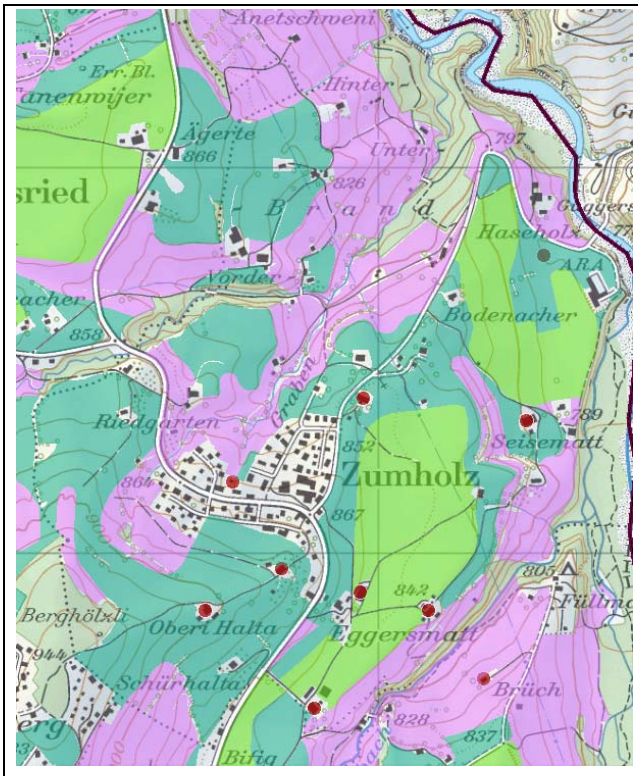
Die Radwege sind im GemRP eingetragen.

3.2.8 Verkehr in den Wohnquartieren

Keine Wohnquartiere sind von Durchgangsverkehr betroffen. Der motorisierte Verkehr in den Quartieren ist bescheiden. Die Quartiere sind klein und mit kurzen Distanzen an die Kantonsstrasse angeschlossen.

3.3 Ländlicher und natürlicher Raum

3.3.1 Gute landwirtschaftliche Böden



Legende:	
Hellgrün	Qualität B1: Flächen, die notfalls für den Ackerbau genutzt werden können.
Dunkelgrün	Qualität B2: Grünlandnutzung
Violett	Qualität C: Landwirtschaftlich wenig geeignet.

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz liegen keine Fruchtfolgeflächen (FFF) der Qualität A oder AB1. Hingegen figurieren 29.5 ha in der Kategorie B1, welche im KantRP als gute landwirtschaftliche Böden gelten und im Bedarfsfall für den Ackerbau geeignet sein können.

Durch die Bauzone sind keine dieser guten landwirtschaftlichen Böden betroffen.

Die einzige Einzonung auf dem Gebiet des Sektors Zumholz umfasst das Areal der seit 30 Jahren bestehenden ARA.

Anzahl LW-Betriebe: ca.1990: 11; hauptberuflich) -> 2015: 11 (stat. Jahrbuch 2017).

(rote Punkte auf Abbildung links)

Die landwirtschaftlichen Böden der Kategorie B1 sind im GemRP gemäss Gutachten des BRPA zur Vorprüfung **nicht** eingetragen, obwohl dadurch eine wichtige Information mit Hinweischarakter nicht sichtbar wird.

Im GBR wird ein Artikel zur Landwirtschaftszone gemäss Vorgaben des LwA eingefügt.

3.3.2 Bodenverbesserungen

Geländeentwässerungen werden im GEP behandelt.

In den Gemeindeallmenden des Sektors Zumholz wurden bereits vor Jahrzehnten Entwässerungsnetze eingelegt. Diese sollen auch künftig erhalten werden.

Eine Güterzusammenlegung ist keine notwendig. Die Neuvermessung wurde vor einigen Jahren abgeschlossen.

3.3.3 Diversifizierung der Landwirtschaft

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz ist kein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Masthallen, Gewächshäuser) geplant.

3.3.4 Kleinsiedlungsperimeter

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz sind die Kriterien zur Ausscheidung eines Kleinsiedlungsperimeters nirgends erfüllt. (Kriterien: mindestens 5 bewohnte Häuser und nur Gebäude, welche weniger als 50 m vom nächsten Gebäude entfernt sind.)

3.3.5 Geschützte Kulturgüter ausserhalb der Bauzone

Siehe dazu Kap. 3.1.16 Geschützte Kulturgüter

3.3.6 Wald

Das Waldareal auf Gebiet des Sektors Zumholz hat gemäss *Regionalem Waldplan Sense* (1998) unterschiedlich gewichtete Vorrangfunktionen.

Eine Waldfeststellung war für den Sektor Zumholz nur für die Spezialzone ARA nötig. Diese liegt heute vor, ist aber noch nicht rechtskräftig.

Im GBR wird ein Artikel zum Waldareal gemäss Vorgaben des WaldA eingefügt.

3.3.7 Ackerbaugebiete

Siehe dazu Kap. 3.3.13 Ökologische Vernetzung

3.3.8 Landschaftsstrukturen

Der Sektor Zumholz verfügt über eine reichhaltige und abwechslungsreiche Landschaft, welche ein bedeutendes Naherholungsgebiet für die Bevölkerung darstellt.

Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) - ausserhalb der Bauzone sind gesetzlich geschützt. (Art. 22 NatG). Es existiert kein Heckeninventar.

Nach vertiefter Prüfung verzichtet die Gemeinde darauf, bestimmte GaWa - innerhalb der Bauzone zu schützen. Sie sind somit weder im ZNP noch im GemRP aufgeführt.

Im ZNP sind die Feldgehölze und Hecken gemäss amtlicher Vermessung (Bodenbedeckung) farblich hervorgehoben. Diese Elemente haben Hinweischarakter und tragen zum besseren Verständnis des Planes bei. Die Einzelbäume sind nicht dargestellt.

Im GBR figuriert ein Artikel zu den geschützten GaWa.

Betreffend Erhaltung, den Ersatz, die einzuhaltenden Abstände, die Pflege und die Nutzung von geschützten Gehölzen verfügt der Gemeinderat über interne Richtlinien. Gemäss Gutachten des ANL zur Vorprüfung darf im GBR kein Hinweis darauf angebracht werden.

Im GemRP figuriert ein Sektor für Kompensationspflanzungen für die von Neueinzonierungen betroffenen GaWa. Das Land gehört der Gemeinde.

Landschaftsschutzperimeter (LSP)

Die bisherigen Perimeter der Landschaftsschutzgebiete stammen aus der Regionalplanung Sense 1991. Es handelt sich dabei um 3 Teilgebiete aus den Schutzkategorien K (Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert), G (Gebiete mit hohem geologisch/geomorphologischen Wert), N (Naturschutzgebiete).

K15 Uf der Egg (Gemeinden Brünisried, Plaffeien (Sektor Oberschrot), Plasselb, Rechthalten, Zumholz)

Kurzbeschrieb: Molassehügel mit abwechslungsreichem Relief, Bauten in typischer Streubauweise angeordnet, gute Aussichtslage, Waldkapelle, Hänge durch ungeordnete Zersiedelung entwertet (insb. Plasselb, Brünisried). Interessante Heckenbestände, bestockte Bachläufe

G7 Holzgassa/Brünisried/Rotmoos/Guglera (Gemeinden Alterswil, Brünisried, Rechthalten, Plaffeien – Sektor Zumholz)

Kurzbeschrieb: Ausserordentlich schöne Moränenlandschaft bei Brünisried: drei Reihen wellenartig angeordnete Moränenwälle, dazwischen vernässte und moorige Vertiefungen. […] Sehr schöne Heckenvorkommen, Hofstätten, teilweise durch fremde Bausubstanz entwertet. Gefährdung durch Kiesabbau. Erratische Blöcke.

N4 Senseschlucht

Ursprüngliche Flusslandschaft […] mit vielfältiger und einmaliger Flora und Fauna. [….] Gefährdung durch Erholungsnutzung, Wasserbau, […] Bauten, Kiesabbau.

Perimetergrenzen im GemRP

K15 und G7: Die Abgrenzung der LSP folgt klaren räumlichen Trennlinien (Strassen, Siedlungsgebiet, Waldrand) oder Geländeformen (Höhenlinien).

N4: Dieser Perimeter wird im ZNP als NSP Sensegraben und nicht als LSP festgelegt. Er ist darüber hinaus weitestgehend identisch mit dem Perimeter des BLN-Objektes 1320.

Die Grenzen der LSP im GemRP gelten als verbindliche Siedlungsgrenzen (Art. 22 Ziff.2 Abs.5 GBR).

3.3.9 Magerwiesen

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz befinden sich keine Trockenwiesen und –weiden nationaler Bedeutung (TWW). Die Objekte von lokaler Bedeutung (geschützte lokale Naturschutzperimeter) sind im ZNP und im GemRP aufgeführt. Es handelt sich um Objekte, die bereits seit Längerem inventarisiert sind.

Lokalname	Objekt	Status
Eggersmatt	trockene, gedüngte Weide	Magerwieseninventar gemäss Inventar von 1987
Brand	Weide	Fläche mit Vertrag gemäss NHG; Nr. 1206006

3.3.10 Auengebiete und Seeufer

Siehe dazu Kap. 3.3.15 *Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*

3.3.11 Feuchtgebiete & Moore

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.3.12 Artenschutz

Das ANL hat die zwei Bäche Limbach und Dütschbach im Inventar der prioritären Gebiete für Reptilien aufgenommen. Diese Gebiete sind im GemRP eingetragen. Weitere Informationen zu diesem Inventar (Rechtskraft, detaillierter Beschrieb) gibt es nicht.

Gemäss Gutachten des ANL zur Vorprüfung läuft der Erhalt des prioritären Lebensraums über einen angepassten Unterhalt. Die Zusammenarbeit mit anderen Projekten (z.B. Biodiversitätsflächen gemäss DZV) sowie die Massnahmen für die Verbesserung des Lebensraums (z.B. Schaffung von stufigen Waldrändern) wirken in diesem Sinn.

3.3.13 Ökologische Vernetzung

Aktionsschwerpunkte

Im GemRP sind gemäss Arbeitshilfe zur Ortsplanung Massnahmen aufzunehmen, mit denen die Naturlandschaften erhalten, aufgewertet oder wiedergeschaffen werden. Diese Massnahmen müssen auf der Grundlage des KantRP definiert werden. Der Sektor Zumholz befindet sich aufgrund ökologischer Kriterien in der Landschaftseinheit „Hügelgebiet des Saane- und Sensebezirks“ gemäss kantRP. Für diese Einheit wurden folgende Aktionsschwerpunkte für Biotope festgelegt: Wiederherstellung der Landschaftsstrukturen, Erhaltung und Renaturierung der Fliessgewässer sowie Erhaltung und Renaturierung der Moore.

Für den Sektor Zumholz ergibt sich daraus:

- Die im Projekt der Biodiversitätsflächen geplanten Massnahmen stellen die Aktionsschwerpunkte der Gemeinde Plaffeien für den Sektor Zumholz zur Aufwertung der Landschaftsstrukturen dar.
- Die Fliessgewässer sind weitestgehend naturnah.
- Die Umsetzung des Schutzbeschlusses Sense (siehe Kap. 3.3.15 *Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*) trägt zur Aufwertung des NSP Sensegraben bei.
- Moore gibt es keine.

Biodiversitätsflächen nach DZV

Ein Projekt der Biodiversitätsflächen nach DZV (ehemals: Vernetzungsprojekt gemäss ÖQV) für die Gemeinde Brünisried und den Sektor Zumholz wurde im 2013 gestartet („Projekt Landschaft & Landwirtschaft“ (ÖkoBüro Jacques Studer, 2010).

Ziel	Es hat zum Ziel für die Region charakteristische Tier- und Pflanzenarten mittels einer zielorientierten Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen zu erhalten und zu fördern.
Zielarten	Goldammer, Neuntöter, Turmfalke, Hermelin, Feldhase, Schachbrettfalter, Admiral, Feldgrille, Pflanzen der extensiven Wiesen, Gelbbauchunke
Fläche	382 ha Landwirtschaftliche Nutzfläche; 28 ha Biodiversitätsflächen (BFF)
Projektdauer	Jeweils 6 Jahre (2013-2018). Eine Fortsetzung nach Abschluss nach den ersten 6 Jahren ist möglich.
Geplante Massnahmen	• Extensiv genutzte Wiesen und Weiden, strukturreiche Weiden • Streuefläche, Buntbrachen, Rotationsbrachen, Saum auf Ackerfläche • Hochstamm Obstgarten, Einzelbäume, Hecken & Feldgehölze

Die **Sollflächen** im Projekt geben eine Übersicht mit möglichen Massnahmen (Schaffung von ökologische Ausgleichsflächen, Aufwertung von Ufergehölzen, Anlegen von Hecken), mit welchen das angestrebte Vernetzungsziel während der Projektdauer 2013-2018 erreicht werden soll. Da sie nur für die Projektdauer verbindlich sind, werden sie im GemRP nicht aufgenommen.

Die Gemeinde Plaffeien unterstützt dieses Projekt und trägt dazu bei, dass das Projektziel erreicht werden kann. Die meisten landwirtschaftlichen Bewirtschafter des Sektors Zumholz machen mit.

3.3.14 Wildtierkorridore

Die Landschaft des Sektors Zumholz 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. Die Wildtierkorridore von lokaler und überregionaler Bedeutung sind im GemRP eingetragen.

Das WaldA hält in seinem Gutachten zur Vorprüfung fest: „Sollten im GemRP zusätzliche Baugebiete ausgeschieden werden, die die Funktionalität der Wildtierkorridore beeinträchtigten, wären wirksame Massnahmen zu ergreifen, die ebendiese Funktionalität gewährleisteten bzw. gegebenenfalls verbesserten. Solche Massnahmen müssten aufgrund eines wildbiologischen Gutachtens definiert, im erläuternden Bericht dargestellt und ihre Wirkung daselbst beschrieben und schlüssig begründet werden. Ihre Integration in den GemRP wäre zwingend.“ Da keine Bauzonen ausgeschieden werden, sind keine Massnahmen notwendig.

3.3.15 Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete

Der Senselauf figuriert in 2 Bundesinventaren:

- Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung – Objekt Nr. 55 gemäss Auenverordnung (SR 451.31)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) – Objekt Nr. 1320 (Schwarzenburgerland mit Sense- und Schwarzwasser-Schluchten)

Die RUBD hat am 25. Feb. 2003 den kantonalen Nutzungsplan „Naturschutzgebiet Sensegraben“ und das entsprechende Reglement verfügt. Vorangegangen war ein partizipativer Prozess zur Erarbeitung dieser Dokumente unter der Leitung des Oberamtmanns des Sensebezirks.

Im ZNP wird der Auenperimeter als **Naturschutzperimeter (NSP) Sensegraben** festgelegt.

Ein Hinweis gemäss Vorgabe des ANL im Rahmen der Vorprüfung zum **NSP Sensegraben** figuriert im Art. 21 GBR „Naturschutzperimeter“. Für den Vollzug des kantonalen Nutzungsplans Sensegraben sind das WaldA und das ANL zuständig.

Der Perimeter des BLN – Objekt 1320 figuriert gemäss Vorgabe des ANL im ZNP als LSP. Im Art. 22 Ziff. 3 GBR wird auf diesen LSP hingewiesen und „entsprechenden Bestimmungen“ aufgeführt.

Die Umsetzungsperimeter (BLN, Aueninventar, Naturschutzgebiet Sense) wurden in Rücksprache mit dem ANL bereinigt.

3.3.16 Ökologischer Ausgleich

Vorinventar der Biotope gemäss NatG

Die Gemeinde hat ein Vorinventar der Biotope gemäss NatG erstellt. Der Sektor Zumholz wird in den nächsten Monaten in den Vorinventar für das ganze Gemeindegebiet Plaffeien integriert.

Im Ortsplandossier sind folgende Elemente aufgeführt:

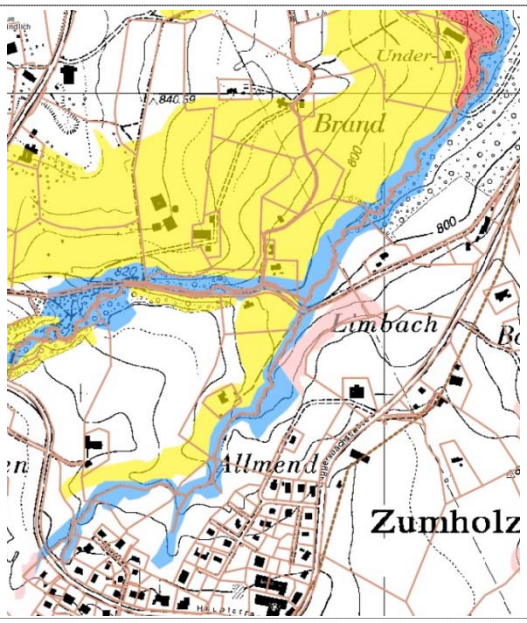
Biotop	ZNP	GBR	GemRP	Siehe dazu Kapitel
GaWa – innerhalb der Bauzone				3.3.8 Landschaftsstrukturen
GaWa – ausserhalb der Bauzonen		X		3.3.8 Landschaftsstrukturen
Lokal geschützte Naturschutzperimeter	X	X	X	3.3.9 Magerwiesen
Prioritäre Gebiete Reptilien			X	3.3.12 Artenschutz
Auengebiet Sense	X	X		3.3.15 *Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*
BLN		X		

Diejenigen, die im ZNP figurieren sind geschützt

3.3.17 Naturgefahren: Massenbewegungen

Die Referenzkarte für das Mittelland ist die „Naturgefahrenkarte im Freiburger Mittelland, NGK, Freiburg, 2014“. Diejenige für die Voralpen ist die „Naturgefahrenkarte für die Voralpen, Freiburg, 2005“.

Die Gefahrenkarten behandeln die Themen Rutschungen, Setzungen, Stein- und Blockschlag, Absturz von Felskanten, Murgänge, (Lawinen) und Hochwasser.



Auf den Gebiet des Sektors Zumholz sind kaum Bauzonen und auch sonst wenige Bauten und Anlagen von Naturgefahrenbereichen betroffen. Einzig westlich des Quartiers Allmend gibt es einen Bereich mit geringer bis mittlerer Gefährdung durch Rutsch und eine geringe bis erhebliche Gefährdung im Gebiet Brand.

Legende:

Rot: erhebliche Gefahr

Blau: mittlere Gefahr

Gelb: geringe Gefahr

Rosa: Gefahrenhinweis

Bei den vorhandenen Instabilitäten ausserhalb der Bauzonen handelt es sich um wenig relevante Prozesse, die keine wesentliche Konsequenz auf die Bebaubarkeit der Grundstücke haben.

Die Gefahren- und Hinweisgebiete sind im ZNP eingetragen.

Im GBR wird ein Artikel zu den Gefahrengebieten gemäss Naturgefahrenkarte gemäss KantRP eingefügt.

3.3.18 Naturgefahren: Lawinen

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.3.19 Naturgefahren: Hochwasser

Keine der heutigen Bauzonen sind durch Hochwasser gefährdet. Hingegen ist das Auengebiet entlang der Sense naturgegeben von Hochwasser betroffen. Hier führt einzig der Wanderweg durch. Dieser muss gelegentlich nach Hochwasserereignissen Instand gestellt werden.

3.3.20 Gewässer

Gewässerraum

Der Gewässerraum stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Er wurde vom AfU-Gew noch nicht festgelegt. Somit können diese Angaben im Ortsplandossier nicht im ZNP aufgenommen werden. Hingegen sind im ZNP und im GemRP die Gewässerachsen eingetragen. Die Verantwortung für die Genauigkeit und die Qualität dieser Daten liegt einzig beim AfU-Gew. Dieses hat im 2017 die Gewässerachsen bereinigt. Sie entsprechen nun meist der Lage und dem Verlauf der Grundstücke gemäss Grundbuch (öffentliche Sache).

Weiterhin bestehende Abweichungen der Gewässerachsen zum effektiven Verlauf der Gerinne sind nicht verständlich...

Im GBR ist ein Artikel zum Gewässerraum gemäss den Vorgaben des AfU-Gew eingefügt.

Wasserbau

Fliessgewässer	Gefahren- bzw. Schadenpotential	Zustand	Perspektive
Limbach (von Riedgarten nach Brand)	Gemeindestrassen und Flurwege	Teilweise Verbaut; bei Unwetter 2014: Als Notmassnahme 10m' Verbau mit Steinblöcken	Erosionsgefahr, Rutschung der Böschungen -> Stabilisierungsmassnahmen sind erforderlich.
„Grabenbach" (beim Quartier Allmend)	Gemeindestrassen und Flurwege	Verbaut	
Wasserlauf bei Eggersmatt	-	Eingedolt	
Dütschbach ab Binggelis Glunte	-	unverbaut	
Sense	Wanderweg	Unverbaut	

3.4 Umwelt

3.4.1 Luftreinhaltung

Es besteht aktuell für den Sektor Zumholz kein Handlungsbedarf.

3.4.2 Lärmschutz

Die Empfindlichkeitsstufen für die Bauzonen wurden bereits im *Planungs- und Baureglement 1989* festgelegt. Entlang der Hauptstrasse ist die Lärmbelastung erheblich.

Im 2012 hat das TBA eine Studie für die frühere Gemeinde Zumholz durchführen lassen, die die Grundlagen bieten soll für eine Strassenlärmsanierung[8]. (Hinweis: Die Resultate und die vorgesehenen Massnahmen sind nicht bekannt.)

3.4.3 Bodenschutz

Im GemRP werden keine RP-Gebiete festgelegt, die gute landwirtschaftliche Böden (Qualität B2) gemäss KantRP darstellen.

3.4.4 Grundwasserschutz

Auf dem Gebiet des Sektors Zumholz sind keine Schutzzonen definitiv ausgeschieden.

Die provisorische Grundwasserschutzzone „S0" bei Sensematt ist im ZNP eingetragen. Die diesbezügliche Quellfassung befindet sich auf dem Gebiet des Sektors Plaffeien und figuriert somit nicht im ZNP des Sektors Zumholz. Mit diesem Wasser wird der Bedarf des Campings abgedeckt.

Die Gemeinde bezieht von da kein Wasser.

Im GBR wird ein Artikel zum Grundwasserschutz gemäss den Vorgaben des AfU – Grundwasserschutz eingefügt.

[8] Brief des TBA – Sektion Strassenprojekte an die Gemeinde Zumholz vom 14.Juni 2012.

	Gemäss dem Merkblatt des AfU (Okt., 2015) „Karte der Zulässigkeit von Erdwärmesonden (EWS)“ und den entsprechenden räumlichen Daten auf dem Geoportal (map.geo.fr.ch -> Umwelt -> Erdsonden) sind in einem wesentlichen Teil der Bauzonen des Sektors Zumholz neue EWS nicht zulässig. Ziel dieses Verbotes ist es die kantonalen Grundwasservorkommen besser zu schützen. Während das AfU diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anwendet, ist dessen formelle Rechtskraft noch umstritten.

Gemäss Gewässeranschlusskarte des Bundesamtes für Landwirtschaft besteht insbesondere im Bereich entlang des Grabenbachs insb. in den Gebieten Allmend und Riedgarten eine erhebliche Gefährdung, dass mit Stoffeintrag in Gewässer (Mikroverunreinigung) gerechnet werden muss. Dabei ist die Nutzungsart in diesem Bereich entscheidend.

3.4.5 Ableitung & Reinigung des Abwassers

Alle Fragen im Zusammenhang mit dem Abwasser werden im GEP behandelt. Der GEP setzt sich zusammen aus den Projektgrundlagen (Kanalisationskataster, Zustandsberichte) und der Projektbearbeitung (Hydraulik, Entwässerungskonzept, Vorprojekte).

Im GEP sind keine kollektiven Bauwerke (Retentions- oder Versickerungsanlagen) vorgesehen.

Die Abwasserleitungen sind nicht ausgelastet. Die Verbandskanäle (Hauptleitungen) sind überdimensioniert, da laufend Mischwasserkanäle ins Trennsystem überführt werden. Die Abwasserreinigungsanlage ist zu weniger als 50% ausgelastet.

Der GEP wird künftig aktualisiert werden.

3.4.6 Chemische und technologische Risiken

Der Sektor Zumholz ist nicht betroffen.

3.4.7 Abfallbewirtschaftung

Die Kehrichtentsorgung wird durch eine beauftragte Firma erledigt. Eine Sackgebühr wurde bereits vor Jahren eingeführt.

Eine Sammelstelle für Wertstoffe befindet sich im Werkhof Rufenen (Plaffeien).

Für die Grüngutentsorgung hat die Gemeinde Plaffeien für den Sektor Zumholz die Grüngutabfuhr eingeführt.

Präzisere Informationen sind auf einem Merkblatt zu finden, welches bei der Gemeindeverwaltung bezogen werden kann.

3.4.8 Belastete Standorte

Im Verzeichnis des Amtes für Umweltschutz ist folgender Standort aufgeführt (www.geo.fr.ch):

Bezeichnung	Ort	Kategorie	Beurteilung	Code
2310-1005	Zumholz	Betriebsstandort	Keine Untersuchung notwendig	20.30D

Dieser Standort wird im ZNP aufgeführt.

Im GBR wird ein Artikel zu den belasteten Standorten gemäss den Vorgaben der AfU-Sektion Altlasten eingefügt.

3.5 Energie

Die Gemeinde Plaffeien wirkt in der regionalen Energieplanung mit und muss keinen kommunalen Energieplan erarbeiten.

Der Sensebezirk ist seit dem 21. Juni 2011 ***Energiestadt***. Das Label Energiestadt ist eine Auszeichnung für Gemeinden/Regionen, die eine kommunale/regionale Energiepolitik verfolgen, welche einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leistet. Gemeinden/Regionen erhalten das Label, wenn sie über ein Energie-Management verfügen und bestimmte energiepolitische Massnahmen realisiert oder beschlossen haben. Gearbeitet wird in allen energierelevanten Bereichen: Mobilität, kommunale Gebäude und Anlagen, Versorgung und Entsorgung, Entwicklungsplanung und Raumordnung, interne Organisation, Kommunikation.

Im Artikel 8 EnG wird gefordert, dass *„...die Gemeinden die Gebiete definieren, die „im Bereich der Energieversorgung oder der Energienutzung ähnliche Merkmale aufweisen."*

Das Festlegen solcher „Bereiche" ist schwierig, weil heute im Sektor Zumholz alle Bauzonen erschlossen und überbaut sind. Die Planung solcher „Bereiche" muss somit einen langfristigen Horizont anvisieren; d.h. Richtplangebiete oder künftiger Ersatz von Gebäudeinfrastrukturen der heutigen Gebäude.

Der RegEnergie umfasst:

- eine Bestandesaufnahme der Energieverbräuche, -infrastrukturen und -anlagen in den Gemeinden,
- die regional verfügbaren energetischen Nutzungspotenziale,
- die im Kontext der kantonalen Energiestrategie der 4'000-Watt-Gesellschaft festgelegten Ziele,
- die für die Energie relevanten kommunalen Richtpläne und Prioritätsgebiete und
- die auf der Grundlage des Energiestadt-Programms definierten zielführenden Massnahmen.

Massnahmenkonzept

Die Gemeinde Plaffeien erarbeitet ein Massnahmenkonzept für die Energieplanung für das ganze Gemeindegebiet. Dieses wird im Frühjahr 2018 vorgängig zur öffentlichen Auflage des Ortsplandossiers Sektor Plaffeien mit dem Amt für Energie diskutiert werden.

In Plaffeien und damit auch im Sektor Zumholz werden bereits heute eine Reihe von Massnahmen gemäss RegEnergie umgesetzt in den Bereichen:

- Energiebuchhaltung für die kommunalen Anlagen und Bauten
- Fernwärmenetze in verschiedenen Sektoren mit geplanter Anschlusspflicht
- Recycling: Wertstoffannahme + Kunststoffsammlung Werkhof Rufenen
- Anlegen und Unterhalten von Fusswegen, Wanderwegen, Velorouten
- Öffentlicher Verkehr: Haltstellen, Pendelbus Schwarzsee
- Parkplatzmanagement, Ko-Mobilität, Ladestationen für E-Mobile
- Strassenbeleuchtung: Umrüstung auf LED, Nachtabsenkung bzw. –schaltung

Darüber hinaus werden im Sektor Zumholz spezifisch in der **ARA Guggersbach** umfassende Energiesparmassnahmen umgesetzt:

- Nutzung des Gärgases des Klärschlamms vom Faulturm mittels Gasverbrennungsmotor für die Stromproduktion und die Nutzung der Abwärme für das Heizen der Anlagen und Bauten und des Klärschlamms im Faulturm.
- Ergänzt wird die Biogasproduktion durch die Vergärung von altem Speiseöl und Speise-/Rüstresten.

Im Bereich Arbeitszone und Quartier Allmend ist ein **Fernwärmenetz mit Holzschnitzelheizung** in Betrieb. Deren Ausbau ist nicht geplant. Der Fernwärmeperimeter ist im GemRP mit Hinweischarakter eingezeichnet.

Der Ausbau des Fernwärmenetzes ist nicht geplant, da dieser innerhalb bestehender überbauter Quartiere kaum möglich und der Anschluss von neuen EWH nicht wirtschaftlich ist.

Die Kapazität ist ausgeschöpft. Der Kosten deckende Betrieb ist gemäss Angaben des Betreibers schwierig.

Neben dem Fernwärmenetz gibt es keine weiteren Raum relevante Massnahmen, die im GemRP zu verzeichnen sind.

4. Gemeinderichtplan

4.1 Einleitung

Der bisher gültige Richtplan setzte sich zusammen aus dem Siedlungs- und Verkehrsrichtplan (Genehmigung 1978).

Das aktuelle Richtplandossier beinhaltet folgende Elemente:

- GemRP
- der vorliegende erläuternde Bericht

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. 41 und 81 RPBG). Grundeigentümer können aus dem GemRP keine Rechte oder Ansprüche (z.B. auf eine Einzonung) ableiten.

In den folgenden Kapiteln werden alle Richtplaninhalte zu den unten stehenden Themen aufgeführt:

- Bodennutzung
- Bodenressourcen
- Mobilität
- Landschaft
- Energie

Für alle Richtplaninhalte hat die Gemeinde geprüft, ob Massnahmen für den Sektor Zumholz für die nächste Planungsperiode vorzusehen sind.

In der Legende werden jeweils 3 Kategorien unterschieden: „bestehend“, „zu verbessern“ und „zu erschaffen“.

Im GemRP werden überlagerte Sektoren, überlagerte Perimeter und überlagerte Schutzelemente, weitere überlagerte Elemente und Hinweise gemäss den Vorgaben des BRPA eingetragen.

4.2 Bodennutzung

Der Sektor Zumholz verfügt kaum mehr über Baulandreserven. Der Bedarf für künftige Einzonungen ist im Kap. 3.1.2 Siedlungskonzept und Kriterien zur Bemessung der Bauzonengrösse dargelegt.

Im Rahmen der Ortsplanrevision legt die Gemeinde Plaffeien für den Sektor Zumholz die zwei RP-Gebiete „Allmend“ und „Halta“ fest.

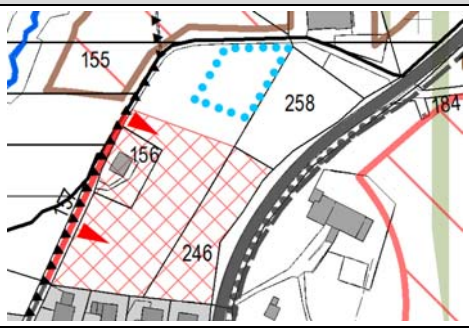
Auf das RP-Gebiet „Guggersbachstrasse“, welches im Dossier zur Vorprüfung figurierte, wird verzichtet, da die Gesamtfläche aller 3 RP-Gebiete über den mutmasslichen Bedarf der nächsten 15 Jahre (2018-2022) hinausgeht.

Hingegen sind die RP-Gebiete „Allmend“ und „Halta“ erforderlich, um eine Weiterentwicklung im Ortsteil Zumholz zu ermöglichen. Die Gesamtfläche der festgelegten RP-Gebiete umfasst somit < 1.5 ha; dies entspricht 1‘000 m^2 x 15 Jahre.

Je nach Rahmenbedingungen wird entweder das einte oder andere Gebiet prioritär eingezont.

Bezüglich Entwicklung des Siedlungsgebietes gibt es zu den Nachbargemeinden Alterswil, Brünisried und Guggisberg und dem Sektor Plaffeien keine Berührungspunkte und keinen Koordinationsbedarf. Hingegen wird die Siedlungsbegrenzungslinie des Ortsplandossiers für den Sektor Oberschrot berücksichtigt, die vorsieht, dass der südliche und südöstliche Hang zum „Berg“ frei von weiteren Bauten bleiben soll. Aus diesem Grund wird von einer künftigen Ausdehnung der Siedlung in Richtung Eggersmatt-Schürhalta abgesehen.

4.2.1 Richtplangebiet Allmend

Siedlungsrichtplan 1974	GemRP 2018
Dieses Gebiet figurierte nicht auf dem Plan.	

Grundstück	Eigentum	Heutige Nutzung	Fläche (m^2)
Art. 155 GB	Gemeinde Plaffeien (Sektor Zumholz)	Landwirtschaft	3‘989
Art. 156 GB	Privat	EWH mit Umschwung	805
Art. 246 GB	Privat	Landwirtschaft	1‘959
Gesamtfläche			6‘753
Davon bereits bebaut			**805**

Grundsätzliche Überlegungen

Dieses Gebiet stellt die Erweiterung des Wohnquartiers dar, welches die frühere Gemeinde Zumholz seit 1983 auf Gemeinde eigenem Land realisiert hat.

Folgende Kriterien sprechen für dieses RP-Gebiet:

- Nähe zum Ortskern und zu einer Bushaltestelle (d: 250 - 350 m‘)
- Bauzone schliesst an Siedlungsschwerpunkt an.
- Rationelle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist gegeben. Der Anschluss für die Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf kurzer Distanz realisierbar.
- Keine Schutzzone (Fruchtfolgefläche, Waldareal, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsschutzperimeter) ist betroffen.
- Distanz zu geschütztem Kulturgut (Nr. 7 – Bauernhaus Türlisloch) ist mit 80 m‘ ausreichend.
- Keine Einschränkungen durch Immissionen (Lärm, Geruch) sind vorhanden. Die Kantonsstrasse Zumholz-Guggersbachbrücke weist eine DTV von 1‘300 Fahrzeugen auf. Nachts ist der Verkehr gering. Die Wohngebäude werden eine genügende Distanz zur Kantonsstrasse aufweisen, um die Planungswerte gemäss LSV einhalten zu können.

Erschliessungsprinzip

- Motorisierter Verkehr: Die bestehende Erschliessungsstrasse kann genutzt werden. Die Sichtweiten sind genügend. Die Verkehrsbelastung auf der Quartiererschliessungsstrasse Allmend ist klein und wird durch die geplante Bauzone nur unwesentlich höher.
- Langsamverkehr: Es gibt eine direkte Verbindung mit dem Ortszentrum via Quartiererschliessungsstrasse. Die Höhendifferenz zur Bushaltestelle Zumholz, Dorf beträgt zwischen 20 und 30 m. Dies ist für das Hügelgebiet eine durchaus übliche Höhendifferenz.
- Der Verkehr ist bescheiden, da weniger als 20 Gebäude an diese Strasse angeschlossen sind.

Hinweis:

Auf dem Grundstück Art. 155 GB befinden sich einige Einzelbäume. Einzelne davon müssten bei einer Einzonung gefällt werden. Als Kompensation können diese an der Ostgrenze der Bauzone neu gepflanzt werden, da das östlich angrenzende Land ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Plaffeien (Sektor Zumholz) ist in diesem Sinn ist im GemRP ein „Sektor für Kompensationspflanzungen für GaWa“ festgelegt.

Begründung

Dieses RP-Gebiet liegt nahe beim Ortszentrum und schliesst ein bereits bebautes, nicht landwirtschaftliches Grundstück ein.

Die Feststellung der tpf in seiner Stellungnahme zur Vorprüfung, dass das Quartier Allmend „relativ entfernt des öV und insb. wenn man die Steigung in Betracht zieht“ ist nicht zutreffend. Die Bauzone ist zwischen 250 und 350 m von der Bushaltestelle entfernt und die Höhendifferenz beträgt 30 m. Das in dieser Sache kompetente MobA führt in seiner Stellungnahme keine Einwände gegen dieses RP-Gebiet auf.

(Hinweis: Das Bundesgericht hat in einem vergleichbaren Fall festgestellt, dass 30 Höhenmeter, die bis zu einer Haltestelle zurückzulegen sind, für ein hügeliges Gebiet nicht unüblich seien. (Urteil BGer 1C_419, 469/2015 vom 3. Oktober 2016))

Die Feststellung des KGA in seiner Stellungnahme zur Vorprüfung, dass die Erweiterung des Quartier Allmend „Umgebung geschützter Gebäude tangiert“ ist kaum zutreffend:

- Die naheliegenste Kante der künftigen Bauzone befindet sich 80 m‘ vom geschützten Kulturgut „Bauernhaus Türlisloch“ entfernt.
- Die „Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut“ (siehe GBR) bleibt erhalten. Die künftige Bauzone beeinträchtigt weder die Sicht von der Kantonsstrasse, noch von den Gemeindestrassen, noch einem Gegenhang.
- Die künftige Bauzone befindet sich eher in einer Mulde, während das geschützte Kulturgut bereits am nächsten Hang und somit in einer neuen Geländekammer liegt.
- Im Weiteren ist im GemRP festgelegt, dass die GaWa, die durch die Einzonung ausserhalb der Bauzone zu ersetzen sind, in einem Perimeter zwischen der Bauzone und dem geschützten Gebäude gepflanzt werden.

Das Foto zeigt den Blick vom öffentlich Raum auf das geschützte Kulturgut (von der Kantonsstrasse in Richtung Norden auf der Höhe des GS Art. 246 GB)

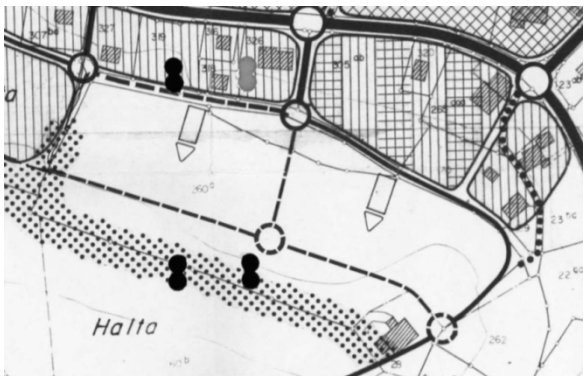
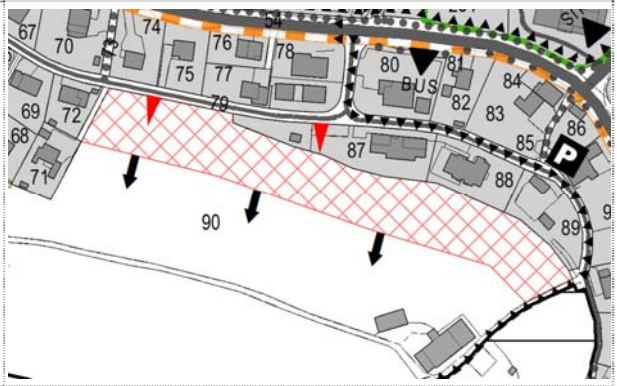
Am linken Bildrand ist das nördliche Ende des RP-Gebietes erkennbar auf der Höhe des Zaunpfahls an der Ecke der gemähten Wiese. Der Obstgarten in der Bildmitte (Art. 258 GB) bleibt in der LWZ. Er wird in östlicher Richtung (rechts vom heutigen Ostgarten auf dem Bild) ergänzt durch die Ersatzpflanzungen für gefällte GaWa (siehe dazu Perimeter im GemRP).

Im Weiteren werden das RP-Gebiet und das geschützte Kulturgut optisch durch einen Obstgarten mit Hochstammbäumen getrennt.

Fazit: Der Blick auf das geschützte Kulturgut wird durch das RP-Gebiet nicht beeinträchtigt.

Hinweis: Die Einzonung dieses RP-Gebietes (oder eines Teils davon) wird geprüft nachdem die Ortsplandossiers aller Sektoren der Gemeinde Plaffeien vorliegen und das Angebot und die Nachfrage nach Bauland über die ganze Gemeinde gesehen beurteilt werden kann.

4.2.2 Richtplangebiet Halta

Siedlungsrichtplan 1974	GemRP 2018
	

Fläche	8‘600 m^2
Betroffenes Grundstück	Art. 90 GB
Vorgesehene Nutzung	WZMD

Grundsätzliche Überlegungen

Die Erweiterung des Quartiers Halta in östliche Richtung war bereits Bestandteil des Siedlungsrichtplans 1974 (Genehmigung 1978). Dieses Gebiet weist eine hohe Wohnqualität auf und ergänzt das bisherige Siedlungsgebiet an einer sehr zentralen Stelle. Eine weitere Entwicklung in südliche Richtung ist in einer späteren Planungsperiode möglich.

Die Einzonung und Überbauung war bisher nicht möglich, weil der Grundeigentümer nicht interessiert war. Nun sind Gespräche mit dem heutigen Eigentümer zu führen.

Folgende Kriterien sprechen für dieses RP-Gebiet:

- Nähe zum Ortskern und zu einer Bushaltestelle (d:<100-150 m‘)
- Bauzone schliesst an Siedlungsschwerpunkt an.
- Rationelle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist gegeben. Der Anschluss für die Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf kurzer Distanz realisierbar.
- Keine Schutzzone (Fruchtfolgefläche, Waldareal, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsschutzperimeter, Nahbereich geschützter Kulturgüter) ist betroffen.
- Keine Einschränkungen durch Immissionen (Lärm, Geruch) sind vorhanden.

Erschliessungsprinzip

- Motorisierter Verkehr: An der Nordseite verläuft die Gemeindestrasse entlang des RP-Gebietes. Die Sichtweiten für einen Anschluss der künftigen Quartierstrasse sind genügend.
- Langsamverkehr: Das RP-Gebiet ist direkt mit dem Ortszentrum verbunden. Die Höhendifferenz zur Bushaltestelle Zumholz, Dorf beträgt ca. 10 m. Die Gemeindestrasse erschliesst ca. 20 Wohngebäude (14 EWH, 4 kleinere MFM, 2, Landwirtschaftsbetriebe) und weist somit wenig motorisierten Verkehr auf.
- Eine Erschliessung via bestehender privater Zufahrt auf dem GS Art. 72 GB ist weder technisch noch rechtlich sinnvoll.

4.3 Bodenressourcen

Richtplaninhalte	siehe dazu Kapitel
Perimeter Materialabbau	*3.1.22 Materialabbau*
Grundwasserschutz	*3.4.4 Grundwasserschutz*

Keines dieser Elemente wird durch die geplanten RP-Gebiete tangiert.

Massnahmen zu diesen Elementen sind im GemRP nicht geplant.

4.4 Mobilität

Richtplaninhalte	siehe dazu Kapitel
Wanderwege	3.1.8 Wanderwege
Freizeitvelonetz	3.1.9 Zweiradtourismus
Strassenhierarchie	*3.2.1 Gesamtverkehrskonzept*
Öffentliche Parkierung	*3.2.1 Gesamtverkehrskonzept*
Realisierte Quartiererschliessungen	3.2.1 Gesamtverkehrskonzept
Bushaltestellen	3.2.2 Öffentlicher Verkehr
Fussgängerwege/Trottoir	3.2.3 Langsamverkehr
Alltagswegnetz	3.2.7 Radwegnetz

Massnahmen zu diesen Elementen sind im GemRP nicht geplant.

Für die Erschliessung der RP-Gebiete ist das Erschliessungsprinzip festgelegt und in den Kap. 4.2.1 und 4.2.2 beschrieben.

Im Bereich der AZ in der Ortsmitte (Art. 51, 253, 261-263 GB) werden im GemRP die Erschliessungsstrassen, welche mittels Dienstbarkeiten gesichert sind, dargestellt.

4.5 Landschaft

4.5.1 Änderungen gemäss ZNP

Im GemRP sind analog zum ZNP folgende Elemente eingetragen:

Richtplaninhalte	siehe dazu Kapitel
Aussichtsschutz	*3.1.14 Aussichtsschutz*
Landschaftsschutzperimeter	*3.3.8 Landschaftsstrukturen*
Lokale Naturschutzperimeter	3.3.9 Magerwiesen
Naturschutzperimeter Sense	*3.3.15 Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*
Gewässerachsen	*3.3.20 Gewässer*

Keines dieser Elemente wird durch die RP-Gebiete tangiert.

Massnahmen zu diesen Elementen sind im GemRP nicht geplant.

4.5.2 Weitere Elemente des GemRP

Im GemRP sind im Weiteren folgende Behörden verbindliche Elemente eingetragen:

Richtplaninhalte	siehe dazu Kapitel
Sektor für Kompensationspflanzungen	*3.3.8 Landschaftsstrukturen*
Prioritäre Gebiete für Reptilien	*3.3.12 Artenschutz*
Wildtierkorridore	*3.3.14 Wildtierkorridore*
NSP Sensegraben	*3.3.15 Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*

Die folgenden Elemente des GemRP haben nur Hinweischarakter.

Elemente mit Hinweischarakter	siehe dazu Kapitel
Oberirdische Hochspannungsleitung	*3.1.21 Fernmeldeanlagen und Stromleitungen*
Waldareal	*3.3.6 Wald*
Feldgehölze gemäss Bodenbedeckung AV	*3.3.8 Landschaftsstrukturen*

4.6 Energie

Im GemRP ist im Sektor Zumholz einzig das bestehende Fernwärmenetz aufgeführt.

4.7 Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsdossier

- RP-Gebiet Guggersbachstrasse gestrichen
- Pfeile „zukünftige Siedlungsentwicklung“ in Richtung Türlisloch gestrichen
- Sektor „Ersatzpflanzungen GaWa“ bei Türlisloch neu.
- Perimeter „Materialabbau: nicht vorrangige abbaubare Sektoren neu.
- BLN-Perimeter: neu
- Lokale Naturschutzperimeter
- Fernwärmenetz (Hinweischarakter)
- Korrigierter Verlauf Velowandern
- Standorte der öffentlichen Parkierung
- Gelöscht: gute Landwirtschaftliche Böden
- Hecken und Einzelbäume ausserhalb der Bauzone
- „Zu verbessernde“ Knoten

5. Zonennutzungsplan (ZNP)

5.1 Einleitung

Der ZNP bestimmt die Bodennutzung und stellt zusammen mit dem GBR den Behörden und Eigentümern die Informationen zur Verfügung, welche Auswirkungen auf die Nutzung einer Parzelle haben. Er bestimmt sowohl die Zonen, wie auch die Planungsetappen, verschiedene Perimeter und geschützte Objekte. Diese Inhalte sind allgemeinverbindlich. Als Grundlage für einen neuen ZNP dient der bestehende ZNP.

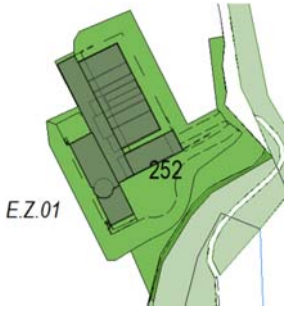
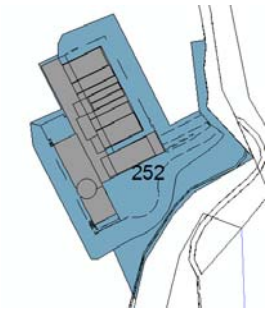
Dem ZNP liegt der aktuelle Katastergrundlagenplan zu Grunde, der von einem patentierten Geometer erstellt wurde.

5.2 Ein-, Aus-, Umzonungen

Die bisherigen Bauzonen sind weitestgehend überbaut. Im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision nimmt die Gemeinde eine Serie von Ein-, Aus- und Umzonungen vor. Diese werden unten stehend erläutert und begründet.

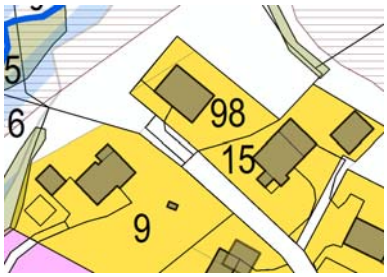
Umzonungen in Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone -> nicht separat dargestellt.

5.3 Einzonung: Spezialzone ARA (Guggersbach) (E.Z.01)

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	**(Einzonung: grün)**	**Neuer Zustand**
		

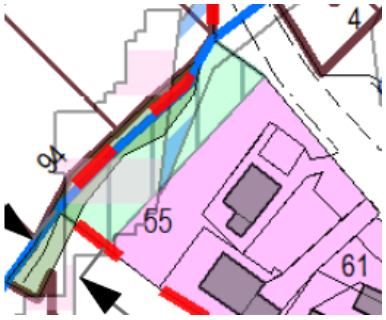
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche ($m^{2)}$	Begründung der Einzonung
252	LWZ	ARA	6‘710	Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) wurde in den 90er Jahren vom Abwasserverband der Region Sense Oberland gebaut (Bauende 1997). Das Grundstück Art. 252 GB gehört dem Verband. Im Rahmen der Ortsplanrevision wird diese Fläche einer ordentlichen Zone zugewiesen, damit die Nutzung Zonen konform ist. Die Spezialzone umfasst das ARA-Areal und die angegliederten Parkplätze. Sie grenzt im Süden an die Waldgrenze gemäss Waldfeststellung und im Osten an die Erschliessungsstrasse zur ARA.

5.4 **Ein- und Auszonung Altweg** (E.Z.02, A.Z.03)

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Einzonung: grün, Auszonung:rot)	Neuer Zustand (LWZ: weiss / WZND 2: gelb /VF: weiss)
		

GS **(Art. GB)**	Zone bisher	Zone neu	Fläche ($m^{2)}$	Begründung der Ein-, Auszonung
8	MIX	LWZ	701	Auszonung, da das Grundstück kaum erschliessbar ist, vom ARA-Verbandskanal gequert wird und keine Bauabsicht vorhanden ist.
9	MIX	LWZ	149	Auszonung, da dieser Teil des Grundstückes nahe an geschütztem GaWa liegt, steil ist und kaum überbaut werden kann.
98	LWZ	WZND 2	71	Einzonung aufgrund Bereinigung effektiver Parzellierung im Vergleich zum genehmigten Zustand.
				Die Umzonung (blaue Flächen) wird im Kap. 5.6 erläutert.

5.5 **Auszonung Teil von Art. 55 GB – MIX -> GSZ (Riedgarten)** (A.Z.01)

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Auszonung: rot)	Neuer Zustand (GSZ: grün)
		

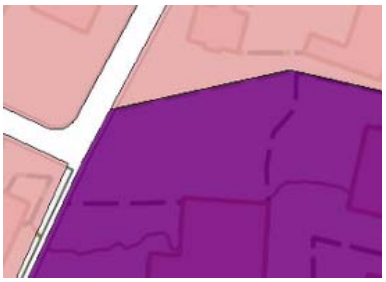
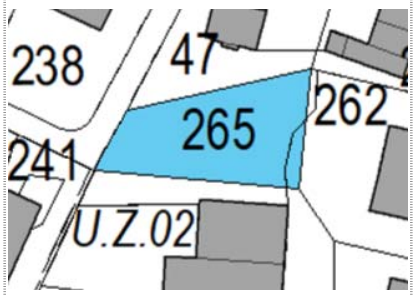
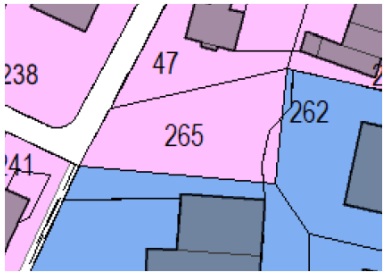
GS (Art. GB)	**Zone bisher**	**Zone neu**	**Fläche ($m^{2)}$**	**Begründung der Auszonung**
55	MIX	GSZ	493	Auszonung eines Streifens (b:12 m) entlang des Baches aufgrund des Gewässerraums und des Ufergehölzes, welches zu erhalten ist. Der Streifen zwischen der Bauzone und der Gewässerachse wird der Gewässerschutzzone zugewiesen.

5.6 **Umzonung Altweg MIX -> WZND 2 und VF** (U.Z.01)

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Umzonung: blau)	(WZND 2: gelb)

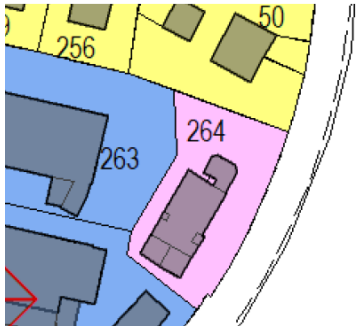
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche ($m^{2)}$	Begründung der Umzonung
9 10 12 13 15 16 17 98	MIX	WZND 2	1856 97 510 472 1061 904 787 635	Im ZNP 1982 war dieses Quartier bereits als „Wohnzone schwacher Dichte“ festgelegt. Seit dem ZNP 1989 figuriert dieses ältere Quartier in der MIX. Es ist ausschliesslich mit Wohnbauten bebaut. Die Wohnlage ist ruhig. Es gibt keinen Durchgangsverkehr. Einzelne gewerbliche Tätigkeiten ordnen sich den Bedürfnissen des Wohnens unter und verursachen keine störenden Verkehrsimmissionen. Ein Umzonung in die WZND 2 und die damit verbundene Einstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe II ist sachgerecht.
	Total		6‘322	
8	MIX	VF	108	Umzonung in Verkehrsfläche, da sie rein der Erschliessung dient.

5.7 **Umzonung Art. 265 GB - Gz -> MIX (Allmend)** (U.Z.02)

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Umzonung: blau)	Neuer Zustand (MIX: rosa)
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche ($m^{2)}$	Begründung der Umzonung
265	Gz	MIX	738	Dieses Grundstück ist nicht geeignet als AZ. Es wird bereits heute zusammen mit dem GS Art. 47 GB (gleicher Eigentümer) genutzt, welches in der MIX liegt.

5.8 Umzonung Art. 264 GB - Gz -> MIX (Guggersbachstrasse) (U.Z.02)

Bisher (ZNP 1992)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Umzonung: blau)	Neuer Zustand (MIX: rosa)
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche (m^2)	Begründung der Umzonung
264	Gz	MIX	905	Dieses Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches vor wenigen Jahren vollkommen erneuert wurde (Teilweise Sanierung und teilweiser Ersatzneubau. Zeitweilig wurde ein Teil der Räume als Büro genutzt. Es handelt sich also keineswegs um eine Nutzung im Sinne einer AZ. Eine MIX im Übergang von der AZ und der WZND und gleichzeitig angrenzend an die Kantonsstrasse ist sinnvoll.

5.9 Umzonung Art. 87 und 88 GB - MIX->WZMD (Halta) (U.Z.03)

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Umzonung: blau)	Neuer Zustand (WZMD: orange)

GS (Art. GB)	**Zone bisher**	**Zone neu**	**Fläche** (m^2)	**Begründung der Umzonung**
87	MIX	WZMD	2‘006	Diese Grundstücke sind mit MFH mit reiner Wohnnutzung bebaut.
88	MIX	WZMD	1‘297	
Total			3‘303	

5.10 Umzonung Eichenweg MIX -> WZND 2

Bisher (ZNP 1989)	**Änderung**	**Neu** (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand gemäss map.geo.fr.ch	(Umzonung: blau)	Neuer Zustand (WZMD 2: gelb)

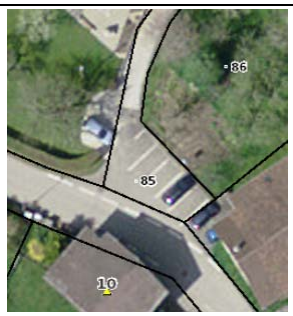
GS (Art. GB)	**Zone bisher**	**Zone neu**	**Fläche** (m^2)	**Begründung der Umzonung**
77	MIX	WZMD 2	731	Diese zwei Grundstücke liegen nicht direkt an der Kantonsstrasse und sind deshalb für Gewerbe weniger geeignet.
78	MIX	WZMD 2	637	
Total			1‘368	

5.11 Umzonung in die Verkehrsfläche

Die Fläche der Erschliessungsstrassen in den Quartieren gehört zur Bauzone, obwohl sie auf dem ZNP weiss dargestellt ist.

Einige Abschnitte der Erschliessungsstrassen, welche sich bisher in den Bauzonen (Ws, Mz, Gz) befanden werden umgezont in die „Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone“. Dies ist überall dort der Fall, wo eine Strasse zur Erschliessung von mehr als einer Liegenschaft dient. Nicht dazu gehören die privaten Liegenschaftszufahrten, welche zur Detailerschliessung der Grundstücke dienen.

Alle diese Änderungen sind im Plan „Änderungen Zonen“ (35318-Zh-05) dargestellt. Speziell hervorzugehen sind hier einzig zwei Flächen:

	Der südliche Teil der Fläche des Grundstückes Art. 85 GB, wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Dieses Grundstück wurde vor einigen Jahren ausparzelliert und ist heute im Eigentum der Gemeinde Plaffeien. Der Parkplatz diente hauptsächlich der angrenzenden Gemeindeverwaltung und seit der Fusion weiterhin der IBS-Verwaltung. Die ganze Fläche wird in die Verkehrsfläche umgezont.
	Auf dem Grundstück Art. 23 GB liegt einerseits die Fusswegverbindung aus dem Wohnquartier zur Bushaltestelle und andererseits das Wartehäuschen an der Bushaltestelle. Dieses Grundstück wurde vor einigen Jahren ausparzelliert und ist heute im Eigentum der Gemeinde Plaffeien. Die ganze Fläche wird in die Verkehrsfläche umgezont.

5.12 Schutzzonen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Im ZNP sind neben den Bauzonen folgende Elemente allgemein verbindlich festgelegt.

Element	siehe dazu Kapitel
Aussichtsschutz	*3.1.14 Aussichtsschutz*
Geschützte Kulturgüter	*3.1.16 Schützenswerte Kulturgüter*
Nahbereich geschützte Kulturgüter	
Archäologische Perimeter	*3.1.17 Archäologie*
Geschützte historische Verkehrswege	*3.1.18 Inventar historischer Verkehrswege*
Gewässerschutzzone	*Gemäss Art. 15 GBR*
Landwirtschaftszone	*3.3.1. Gute landwirtschaftliche Böden*
Waldareal, Waldfeststellung	*3.3.6 Wald*
Landschaftsschutzperimeter	*3.3.8 Landschaftsstrukturen*
Naturschutzperimeter Sensegraben	*3.3.15 Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*
BLN – Objekt 1320	
Lokale Naturschutzperimeter	3.3.9 Magerwiesen
Naturgefahren	*3.3.17 - .19 Naturgefahren*
Gewässerachsen	*3.3.20 Gewässer*
Grundwasserschutzperimeter	*3.4.4. Grundwasserschutz*
Belastete Standorte	*3.4.8 Belastete Standorte*

Im ZNP sind folgende Elemente mit Hinweischarakter aufgeführt.

Element	siehe dazu Kapitel
Feldgehölze gemäss Bodenbedeckung AV	*3.3.8. Landschaftsstrukturen*
Oberirdische Hochspannungsleitung	*3.1.21 Fernmeldeanlagen und Stromleitungen*

5.13 Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsdossier

- Ein-, Um- und Auszonungen
- Gewässerschutzzone: neu
- Aussichtsschutz: geändert
- Harmonisierungsperimeter: neu
- BLN-Perimeter: neu
- Waldfeststellung: neu
- Lokale Naturschutzperimeter
- Gewässerachsen: geändert
- Feldgehölze (Hinweischarakter): neu
- GaWa ausserhalb der BZ: entfernt
- Legende: Hinweis auf Artikel in GBR gelöscht

6. Gemeindebaureglement (GBR)

6.1 Einleitung

Das GBR ist an die neue Gesetzgebung anzupassen. Das bisherige Planungs- und Baureglement (PBR), welches am 18.04.1989 vom Kanton genehmigt wurde, wird neu verfasst.

Im Zug der Fusion der bisherigen Gemeinden Oberschrot, Plaffeien und Zumholz wurden möglichst alle Elemente im GBR harmonisiert. Diese Punkte waren zwar nicht Inhalt der Vorprüfung des Ortsplandossiers Zumholz, wohl aber desjenigen von Plaffeien.

Durch die Harmonisierung werden künftig auf dem ganzen Gebiet der neuen Gemeinde Plaffeien dieselben Bestimmungen gelten. Gleichzeitig soll der Aufwand für das Zusammenführen der Planungen der drei aktuellen Ortsplandossiers minimiert werden.

Eine Harmonisierung erfolgte insb. in folgenden Bereichen:

- Struktur des GBR
- Alle Norm- bzw. Standardartikel gemäss Vorgabe der Fachämter
- Zonenbestimmungen aller Zonen; insb. GFZ, ÜZ, h
- Parkieren: Anforderungen gemäss VSS-Norm
- Gestaltungsvorschriften

Das neue GBR bringt einerseits Erleichterungen zur besseren Nutzung der Grundstücke mit sich. Auf der anderen Seite sind gemäss GBR neu gewisse Vorgaben betreffend Gestaltung einzuhalten.

Faktisch gibt es somit kaum mehr Differenzen zwischen dem GBR – Sektor Zumholz und den GBR der Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Schwarzsee, welche in Vorbereitung zur öffentlichen Auflage sind.

Im Anhang zum vorliegenden Planungsbericht wird die Version 1989 mit der aktuellen Version verglichen und kommentiert (Beilage B2). Bei diesem Vergleich wird die Nummer der neuen Artikel mit einem „n“ (neu) ergänzt.

Generell werden durchgehend in allen Artikel die Inhalte, die Terminologie und die Verweise auf die übergeordnete rechtliche Grundlage aktualisiert.

Im Folgenden werden nur diejenigen Elemente aufgeführt, welche neu sind oder wesentlich überarbeitet wurden:

Nr.	Titel	Begründung der Änderung
Art. 1n	Geltungsbereich	Neuer Titel
Art. 2n	Rechtlicher Rahmen	Ausführliche Liste der aktuellen Rechtsgrundlagen
Art. 3n	Rechtsnatur	Präzisierungen, Aktualisierung der Terminologie und der Verweise
Art. 4n	Abweichungen	
Art. 5n	Abstände	Verweis auf das Strassengesetz und VSS-Normen
Art. --	Zonenfremde Anlagen	Ganzer Artikel gelöscht, da gesetzlich geregelt.
Art. 6n	Zonenvorschriften	Ergänzung mit den neuen Zonenarten, Ersatz der Ausnutzungsziffer durch die GFZ, Streichen der trauseitigen Fassadenhöhe
Art. 7n	Wohnzone niederer Dichte WZND	Bisher Ws Präzisierung, Aktualisierung Terminologie und Verweise Unterteilung in WZND 1 und 2 mit h= 9.0 m bzw. 10.0 m.
Art. 8n	Wohnzone mittlere Dichte WZMD	Neuer Artikel, wegen der Umzonung im Bereich Halta in die WZMD
Art. 9n	Mischzone MIX	Bisher Mz / Harmonisierung der „Besonderen Bestimmungen“ mit Plaffeien
Art. 10n	Arbeitszone AZ	Bisher Gz Detailhandelsverkaufsfläche max. 300 m^2, damit sich in Zumholz keine Grossverteiler ansiedeln. Diese haben Baumöglichkeiten im Sektor Plaffeien. Einschränkung betreffend Parkplätze im Freien

Nr.	Titel	Begründung der Änderung
Art. 11n	Spezialzone ARA	Neu
Art. 12n	Landwirtschaftszone LWZ	Übernahme des Normartikels
Art. 13n	Waldareal W	Übernahme des Normartikels
Art. 14n	Gewässerschutzzone	Übernahme des Normartikels
Art. 15n	Bedeutung	Präzisierung
Art. 16n	Gewässerraum	Übernahme des Normartikels
Art. 17n	Grundwasserschutz	Übernahme des Normartikels
Art. 18n	Belastete Standorte	Übernahme des Normartikels
Art. 19n	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	Übernahme des Normartikels
Art. 20n	Naturschutzperimeter	Siehe dazu Kap. 3.3.9 Magerwiesen und 3.3.15 *Kantonale und eidgenössische Schutzgebiete*
Art. 21n	Landschaftsschutzperimeter	Präzisierung der Inhalte und Verweis auf Siedlungsgrenzen Integration BLN-Objekt „Senseschlucht“
Art. 22n	Archäologische Perimeter	Übernahme des Normartikels
Art, 23n	Aussichtsschutz	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien
Art. 24	Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)	Neue Bestimmungen gemäss NatG
Art. 25n	Geschützte Kulturgüter	Übernahme des Normartikels des KGA
Art. 26n	Harmonisierungsperimeter	Übernahme des Normartikels des KGA
Art. 27n	Geschützte historische Verkehrswege	Übernahme des Normartikels des KGA
Art. 28n	Parkieren	Übernahme des Normartikels (Berechnung gemäss Norm VSS) Ergänzung mit Inhalt des bisherigen Artikels „Ersatzabgaben“ (Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien)
Art. 29n	Kosten für Prüfungsverfahren / Expertisen	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien
Art. 30n	Solaranlagen	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien / Formulierung gemäss BPRA
Art. 31n	Geltungsbereich	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien Die Gestaltungsvorschriften gelten für alle Bauzonen, ausser die AZ. Sie gelten auch für die LWZ, da die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gerade bei den Bauten ausserhalb der Bauzone oft prägend sind.
Art. 32n	Gestaltung	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien -> Grundsatz betreffend der Gestaltung von Bauten und Anlagen
Art. 33n	Dachlukarnen und Dachaufbauten	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien
Art. 34n	Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien
Art. 35n	Architektonische Gestaltungsvorschriften	Neu: Harmonisierung neue Gemeinde Plaffeien
Art. 36n	Übertretungen	Aktualisierung Terminologie und Verweise

Nr.	Titel	Begründung der Änderung
Art. 37n	Aufhebung	Alle bisher geltenden Dokumente der Ortsplanung des Sektor Zumholz werden aufgehoben.
Art. 38n	Inkrafttreten	Aktualisierung Terminologie und Verweise
Anhang 1n	Kulturgüterinventar	Aktualisierung durch KGA und Präzisierung der Terminologie
Anhang 2n	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter	Normartikel gemäss KGA
Anhang 3n	Abstände zu Gehölzen	Darstellung gemäss ANL
Anhang 4	Abkürzungen	Im GBR werden möglichst konsequent Abkürzungen genutzt.

Hinweis: Es scheint in der Natur der Sache zu sein, dass der Inhalt gewisser Artikel, welche von bestimmten Fachämtern als Standardformulierung vorgegeben sind, laufend korrigiert wird. So wurden Artikel wie *Geschützte Kulturgüter*, *Gewässerraum*, *Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte* u.a.m. von den kantonalen Ämtern in den letzten Jahren laufend geändert und werden dies mutmasslich auch weiterhin so erfahren. Dies führt bei der Gemeinde und beim beauftragten Planungsbüro laufend zu einem wesentlichen Mehraufwand.

Die Neufassung des GBR liegt dem Ortsplandossier bei.

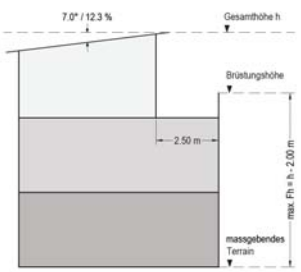
6.2 Gestaltungsvorschriften

Für die Sektoren Plaffeien und Schwarzsee gelten bereits heute gewisse architektonische Gestaltungsvorschriften, die zum Ziel haben das Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes harmonisch zu gestalten.

Dieses Thema wurde im Rahmen der Ausarbeitung des „harmonisierten“ GBR Plaffeien wiederholt sehr intensiv und vertieft geprüft (Beteiligte: Arbeitsgruppe GBR, Bauamt, Planer, Ausschuss der Planungskommission, Planungskommission, Gemeinderat; Rückfragen beim BRPA)

Diese Bestimmungen gelten künftig für das ganze Gemeindegebiet.

Konkret gibt es im Wesentlichen Bestimmungen betreffend:

Gestaltungselement	Bestimmung (vereinfacht ausgeführt
Dachform, -neigung:	Minimale Dachneigungen für Pultdächer 7° für die übrigen Steildächer 18°
Fassaden	Nur unauffällige Farben gestattet
Vordächer	Obligatorisch
Grösse von Dachlukarnen und Dachaufbauten	Max. 3/4 der Fassadenlänge
Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten	Weniger oder keine gestalterische Vorgaben im Vergleich zu den Hauptgebäude
Zurück versetzte Fassaden	Wenn oberstes Geschoss zurückversetzt, dann Attikageschoss Das Attikageschoss muss mindestens 50% des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
Brüstungshöhe	 Einzig bei den Attikageschossen wird die traufseitige Fassadenhöhe Fh festgelegt. Sie darf nicht höher sein, als die gemäss der jeweiligen Zonenart geltenden Gesamthöhe h minus 2.00 m.
Sichtbare Gebäudehöhe	Die sichtbare Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden respektive dem tiefer gelegten (fertig gestalteten) Terrain.

Die bisherige Gesamthöhe (h) in der WZND von 9.00 m wird im Sektor Zumholz beibehalten und somit nicht mit den übrigen WZND in der Gemeinde Plaffeien harmonisiert, wo die Gesamthöhe h=10.0 m beträgt. Da die Gesamthöhe der sensibelste Wert bezüglich nachbarrechtlichen Auswirkungen (Schattenwurf und Aussicht) ist. Dies ist hauptsächlich auf darauf begründet, dass die Wohnlagen in Zumholz im Gegensatz zum übrigen Gemeindegebiet weitgehend Ost, Nordost ausgerichtet sind und damit der Schattenwurf zusätzlich ins Gewicht fällt. Eine Erhöhung der Nachbargebäude um 1.0 m würde Auswirkungen grösserer Tragweite (insb. Schattenwurf) haben, als in hauptsächlich südlich exponierten oder flachen Lagen.

Im Weiteren sind im Sektor Zumholz in der WZND keine MFH möglich, wie dies in zentralen Lagen im Dorf Oberschrot/Plaffeien künftig vorgesehen ist.

6.3 Begründung Zonenbestimmungen für GFZ und ÜZ

Die Gemeinde Plaffeien will durch die Festlegung der Zonenbestimmungen für den Sektor Zumholz eine gute Nutzung des bestehenden Baulandes ermöglichen.

Die Planungskommission und der Gemeinderat haben an Hand von konkreten Beispielen des Gemeindegebietes die Auswirkung unterschiedlicher GFZ und ÜZ auf die Struktur und Körnung der Quartiere eingehend analysiert. Die Resultate dieser Auswertung haben zu den gewählten Optionen für GFZ und ÜZ geführt.

6.4 Geschossflächenziffer (GFZ)

Die Steuerung der Baudichte in den Bauzonen erfolgt massgeblich über die Überbauungsziffer (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 (GFZo + GFZu: WZND max. 1.4; WZMD max. 1.7; MIX max. 2.0).

Gleichzeitig soll verhindert werden, dass für bereits realisierte Bauten bei Um- oder Ausbau – insbesondere auf kleinen Parzellen – künstliche Hindernisse geschaffen werden. Auch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gemäss IVHB jede Geschossfläche - unabhängig der Geschosshöhe und der Nutzungsart – bei der GFZ angerechnet werden muss. (Beispielsweise werden alle Flächen in der Dachschräge unabhängig der Raumhöhe angerechnet.)

Durch die hohen GFZ werden eine gewisse Verdichtung (ggf. durch Anbauten, Erweiterungen, Erhöhung) in den Wohnquartieren möglich und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden angestrebt. Diese Entwicklung ist sinnvoll. Grössere Immissionen in den Wohnquartieren durch Lärm und Mehrverkehr sind kaum zu erwarten, da die damit verbundene Erhöhung der Anzahl Bewohner kaum ins Gewicht fällt, weil die Quartiere generell von bescheidener Grösse sind.

Es wird eine Differenzierung der GFZ zwischen oberirdischen und unterirdischen (UIB, UNB, UG) Flächen (GFZo und GFZu) festgelegt. Damit wird die Unterkellerung der Gebäude gefördert. Trotz dieser Differenzierung sind die Werte für die oberirdischen Flächen so hoch, dass die Bebaubarkeit durch die GFZ nur in extrem kleinen Grundstücken limitativ sein könnte; bsp. bei Reihenhäusern ohne Grundabstand.

Sollte die GFZ für die unterirdischen Bauteile nicht ausreichend und die GFZ für die oberirdischen Bauteile nicht ausgeschöpft sein, kann im Rahmen eines Abweichungsverfahrens gemäss Art. 147ff RPBG und Art. 101 RPBR der nicht ausgeschöpfte Anteil der oberirdischen GFZ der unterirdischen GFZ zugeschlagen werden.

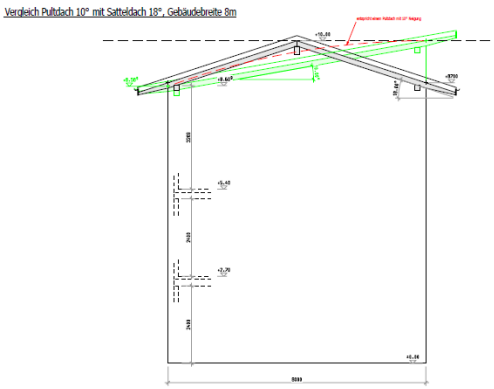
6.5 Überbauungsziffer (ÜZ)

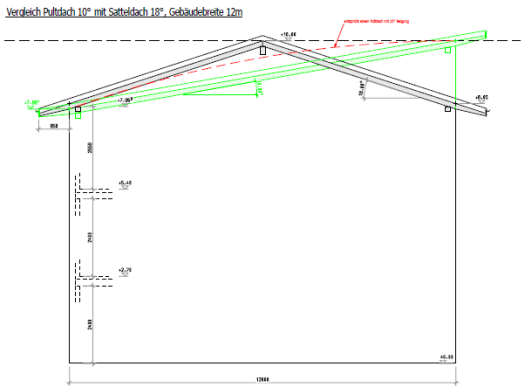
Die Werte werden generell erhöht, um der neuen Definition dieses Begriffs (gemäss IVHB) Rechnung zu tragen. Mit den festgelegten Werten für die ÜZ wird der gesetzliche Rahmen ausgenutzt. Eine massvolle Verdichtung ist damit möglich.

Auf einen minimalen Wert für die ÜZ wurde verzichtet, da die überbaute Fläche beispielsweise durch den Bau eines Unterstandes mit geringem Aufwand erhöht werden kann, ohne dass sich dadurch ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland ergibt.

6.6 Traufseitige Fassadenhöhe (Fh)

Die Einschränkung für Fh (traufseitige Fassadenhöhe) wird gestrichen. Die Limitierung der Gesamthöhe (h) und die geforderte minimale Neigung des Daches regelt die gewünschte Gestaltung.





6.7 Minimaler Gewerbeanteil in Mischzonen

Bisherige Mischzonen

Gemäss RPBG ist für Mischzonen (MIX) ein minimaler Industrie- und Gewerbeanteil in Prozenten festzulegen (Art. 52 RPBG). Die MIX im Sektor Zumholz ist fast vollständig überbaut. Ein wesentlicher Anteil der Gebäude in der MIX sind reine Wohnbauten ohne gewerbliche Nutzung. Gleichzeitig scheint die Weiterexistenz mehrerer Gewerbebetriebe in der MIX (Autospritzerei, Carrosseriebetrieb, Autoreparaturgarage) mehr als in Frage gestellt. Teilweise handelt sich bei den Bauten in der MIX um ältere Gebäude, deren Ausbau, Umbau oder Ersatz absehbar ist. Heute gibt es gemäss unten stehender - **nicht vollständiger** - Liste viele Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in Plaffeien oder dessen unmittelbarer Umgebung, die sich entweder in der GZ, KZ, LWZ, MIX, TZ, WZND befinden.

Dienstleistungs-/Kleine, mässig störende Handwerksbetrieb	Vorhanden		Denkbar	In WZ konform
	POZ	Region		
Grundversorgung				
Bäckerei	x			
Metzgerei	x			
Käseladen	x			
Detailhandel				
Fotographie-Laden				X
Kiosk	x			X
Kleiderboutique			(x)	X
Möbelgeschäft			(x)	X
Papeterie				X
Div. Schmuckläden	X			X
Schuhladen	x			X
Secondhand Shop	x			X
Trachtenmode	x			X
Gastronomie				
Restaurants	x	x		
Tea Rooms	x			
Take away	x			
Post, Bank, Versicherung				
Bank (2)	x			
Post	x			
Versicherungsagenturen	x			X
Gesundheitswesen				
Apotheke	x			X
Arzt	x			X
Optiker	x			
Massage, Reiki, Feldenkrais	x			X
Physiotherapie	x			(x)
Spitex	x			(x)
Amtliche Stellen				
Amtsvormundschaft		x		(x)
Friedensgericht		x		X
Forstkreisbüro		x		X
Polizeiposten	X			X

Dienstleistungs-/Kleine, mässig störende Handwerksbetrieb	Vorhanden POZ	Vorhanden Region	Denkbar	In WZ konform
Ingenieur, Architekt, Planung				
Architekturbüro		x		X
Bauingenieurbüro			x	X
Oekobüro				X
Planungsbüro	x			X
Anwalt, Treuhand				
Immobilienhändler				X
Notar	x			X
Rechtsanwalt	x			X
Treuhand	x			X
Lifestyle				
Coiffeursalon	x			X
Drogerie	x			X
Fitnessstudio, Sauna	x			
Massagesalon				
Nagelstudio	x			X
Handwerker				
Schnitzler, Drechsler	X			(x)
Einrichtungsberater	x			X
Sattler	x			X
(Kunst-)Schmid				(x)
Steinmetz				
Elektro- und Elektronik				
Computershop, Druck und Printshop	(x)			X
TV-/Elektronikladen	x			X
Elektro-(Haushalts)geräte	x			

Legende: (x) bedeutet, dass diese Aussage mit Einschränkungen richtig ist.

Gleichzeitig sind auch die traditionellen MIX in den Sektoren Oberschrot und in Plaffeien weitgehend überbaut und weisen einen hohen Anteil an reinen Wohnbauten auf. Die bisher nicht bebauten MIX sind im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision für den Sektor Plaffeien/Schwarzsee zu einem wesentlichen Teil zur Auszonung oder Umzonung in eine andere Zonenart (insb. Wohnzonen) vorgesehen.

Fazit

Die oben stehende Liste zeigt, dass kein hoher Bedarf für weitere „Gewerbebetriebe“ gibt, da es aktuell bereits ein sehr diversifiziertes Angebot gibt. Insbesondere ist der Sektor Zumholz für Gewerbebetriebe (in den Zonen mit hauptsächlichem Wohncharakter) keineswegs attraktiv. Nicht zuletzt sieht der KantRP die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eher im Unterland vor.

Auf dem Gebiet der ganzen Gemeinde Plaffeien gibt es heute rund 360 Grundstücke, die zur MIX gehören. Es gibt schlicht keinen Bedarf für eine solche Anzahl Gewerbebetriebe in der MIX. Nicht zuletzt, weil neue Arbeitsplätze laufend auch in anderen Zonenarten entstehen (AZ, KZ, LWZ, TZ, ZAI (insb. Schulen), aber auch in WZND und WZMD).

Aus diesem Grund wäre es nicht angebracht, für die MIX einen hohen Gewerbeanteil festzulegen. Der Gemeinderat Plaffeien legt einen Anteil von 10% der Geschossfläche als minimal geforderter Gewerbeanteil fest. Gleichzeit legt er fest, dass in bestehenden Gebäuden nicht zwingend ein Teil als Gewerbe ausgeschieden werden muss, wenn es dort durch ein Bauvorhaben zu Veränderungen kommt, da grundsätzlich in der MIX reine Wohnbauten zulässig sein sollten.

7. Erschliessungsprogramm

Alle Parzellen der Wohngebiete im ZNP sind seit Jahren vollständig erschlossen. Für die Gemeinde Plaffeien werden im Sektor Zumholz innert der nächsten Planungsperiode nur Erschliessungskosten entstehen, wenn die geplante Bauzonenerweiterung Allmend realisiert werden kann.

Somit erübrigt sich die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms gemäss Vorgabe des BRPA.

8. Koordination, Mitwirkung, Information

Im Rahmen der Ortsplanrevision werden auch die Anliegen der Bevölkerung berücksichtigt. Einerseits geschieht die Erarbeitung des Ortsplandossiers in intensiver Zusammenarbeit mit der Planungskommission. Andererseits hat der frühere Gemeinderat Zumholz eine schriftliche Umfrage durchgeführt und die Resultate veröffentlicht.

Die Umfrage hatte einen schwachen Rücklauf, ergab aber einige aufschlussreiche Hinweise und Meinungsbekundungen. Die Resultate sind im Folgenden kurz aufgeführt:

Siedlungsgebiet und Landschaft

- Generell wird die Wohnqualität als sehr gut, frei von lästigen Immissionen beurteilt; Ausnahme davon sind die Lagen entlang der Kantonsstrasse.
- Die Landschaft wird durchgehend als reichhaltig und abwechslungsreich beurteilt. Die Naturwerte sollen erhalten oder gar punktuell ergänzt werden (Hochbaum-Obstbäume, Einzelbäume, Hecken).
- Die Antwortenden wünschen ein leichtes Wachstum von 0.5 – 1.0 %; d.h. 3 – 5 Personen pro Jahr. Es soll das Ziel sein, dass die Jungen im Ort Zumholz bleiben können.
- Erweiterungen der Wohnzonen sollen westlich der Kantonsstrasse (Eichenweg, Halta) oder Allmend erfolgen.
- Gewünscht wird, dass sowohl Bauland für EWH, als auch für MFH zur Verfügung steht.
- Das Beibehalten der bisherigen liberalen Bauvorschriften wird von der grossen Mehrheit befürwortet.
- Zum Thema grössere Nutzungswerte (GFZ, ÜZ) sind die Antwortenden geteilter Meinung. Während Einige die Verdichtung befürworten, da dadurch die Grundeigentümer ihre Grundstücke besser nutzen können und Kultur- und Bauland gespart wird, befürchten Andere, dass die stärkere Nutzung zu nachbarlichen Problemen führen kann.

Mobilität und Energie

- Die Verkehrsbelastung auf der Kantonsstrasse, welche das Dorf durchtrennt, wird als störend empfunden. Dabei ist die durchschnittliche Geschwindigkeit der Mfz problematisch. Massnahmen zur Beruhigung des Verkehrs werden gewünscht. Dies im Zusammenhang mit einer gestalterischen Entwicklung des Ortskerns.
- Gefordert werden Radstreifen entlang der Kantonsstrasse durch das Dorf und bis Oberschrot/Plaffeien.
- Die Qualität und die Ergänzung des Wanderwegnetzes sind ebenfalls ein Anliegen.
- Verschiedene Hinweise zielen auf Energiesparmassnahmen und der Förderung erneuerbarer Energie hin.

Auf eine umfassende Mitwirkung mit Arbeitsgruppen und öffentlichen Veranstaltungen wurde verzichtet, da der Handlungsspielraum bei der Revision begrenzt ist.

Am 15. Januar 2018 führte die Gemeinde einen öffentlichen Informationsanlass zum Inhalt des Revisionsdossiers für den Sektor Zumholz durch.

9. Abkürzungen

aGSF	anrechenbare Grundstückfläche gemäss IVHB
AfU	Amt für Umwelt
AfU- Gew	Amt für Umwelt - Sektion Gewässer
ANL	Amt für Natur und Landschaft
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Arbeitszone
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
DZV	Direktzahlungsverordnung
EnG	kantonales Energiegesetz vom 9. Juni 2000
EWH	Einzelwohnhaus
GaWa	Gehölze ausserhalb des Waldareals
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GBR Plaffeien 2015	GBR der alten Gemeinde Plaffeien – Version zur Vorprüfung aus dem Jahr 2015
GemRP	Gemeinderichtplan
GEP	Genereller Entwässerungsplan (auch: Generelle Entwässerungsplanung)
GFZ, GFZo, GFZu	Geschossflächenziffer (oberirdisch, unterirdisch)
GIS	Geographisches Informationssystem
GS	Grundstück gemäss Grundbuch
GZ (oder Gz)	Gewerbezone
IBS	Integrale Berglandsanierung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KantRP	Kantonaler Richtplan
KantVP	Kantonaler Verkehrsplan
Kap.	Kapitel
KGA	Amt für Kulturgüter
KZ (oder Kz)	Kernzone
LSP	Landschaftsschutzperimeter
LSV	Lärmschutzverordnung
LSVW	Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen
LwA	Amt für Landwirtschaft
LWZ	Landwirtschaftszone
MIX	Mischzone (Wohnen und Arbeiten)
MobA	Amt für Mobilität (RUBD)
MZ	Mischzone (bisherige Bezeichnung der MIX)
NatG	Natur- und Landschaftsschutzgesetz vom 12. Sept. 2012
NHG	Bundesgesetz über den Natur und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
NSP	Naturschutzperimeter
OP	Ortsplanung
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung
PBR	Planungs- und Baureglement (bisherige Bezeichnung des GBR)
POZ	Plaffeien-Oberschrot-Zumholz (Gebiet der neuen Gemeinde Plaffeien)
PTWI	Plan der Trinkwasserinfrastrukturen
Region	Gemeindeverband Region Sense
RegEnergie	Regionale Energieplanung des Sensebezirks
RegSense	Regionalplan Sense 2030
RNP	Regionaler Naturpark Gantrisch
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2.12.2008
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baureglement vom 1.12.2009
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, 1979
RP-Gebiet	Richtplangebiet gemäss GemRP
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
RWP	Regionaler Waldplan
SaM 2011	Sachplan Materialabbau von 2011

TBA	Tiefbauamt (RUBD)
ÜZ	Überbauungsziffer
Valtraloc	Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten
VF	Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone
WaldA	Amt für Wald, Wild und Fischerei
WM (oder Wm)	Wohnzone mittlere Dichte (alte Bezeichnung für WZMD)
WS (oder Ws)	Wohnzone schwache Dichte (alte Bezeichnung für WZND)
WZND	Wohnzone niederer Dichte
WZMD	Wohnzone mittlerer Dichte
ZNP	Zonennutzungsplan
ZNP 1989	ZNP aus dem Jahr 1987; Genehmigung 18.04.1989

Hinweis zur Rechtschreibung: Durchgehend werden folgende Begriffe gebraucht:

- Reglements (und nicht Reglemente)
- Kantonsstrasse (und nicht Kantonalstrasse)
- Standort gebunden (und nicht standortgebunden)
- Zonen konform (und nicht zonenkonform

10. Beilagen

Nr.	Dokument
B1	Sektoren der Ortsplanung
B2	GBR: Vergleich Version 1989 mit Version 2018