

Gemeinde Plasselb



Revision der Ortsplanung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Öffentliche Auflage

6. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	6
2.	Ziele und Vorgehen der Ortsplanung	8
2.1	Ziele an die Revision der Ortsplanung	8
2.2	Organisation der Ortsplanung	8
2.3	Vorgehen	9
3.	Bauzonenreserven und Bauzonendimensionierung	10
3.1	Bauzonenreserven vor Ortsplanungsrevision	10
3.2	Konzept Bauzonendimensionierung Wohnen	12
4.	Planungsziele	15
5.	Richtplanung	17
5.1	Allgemein / Vorgehen	17
5.2	Bodennutzung und -ressourcen	17
5.3	Ortsentwicklung / Siedlung / Wohnen	18
5.3.1	Wirtschaft	22
5.3.2	Materialabbau	23
5.4	Verkehr	24
5.5	Landschaft	28
5.6	Energie	32
5.7	Erschliessungsprogramm	36
6.	Änderungen Zonennutzungsplan	37
6.1	Wohnen	37
6.2	Zonennutzungsplan Bereich Siedlung - Arbeiten	45

6.3	Zone im allgemeinen Interesse ZAI	46
6.3.1	ZAI B	46
6.3.2	ZAI E (neu)	47
6.3.3	Auszonung ZAI Ärgera	50
6.4	Zonennutzungsplan – Kleinbauzonen Sunnehalta und Undere March	51
6.5	Zonennutzungsplan Bereich Landschaft und Naturgefahren	55
6.5.1	Geschütztes Gehölz	55
6.5.2	Naturschutzperimeter	55
6.5.3	Naturgefahren	57
6.5.4	Schützenswerte kulturhistorische Objekte und Perimeter	59
6.5.5	Grundwasser- und Gewässerschutz	60
6.6	Gemeindebaureglement (GBR)	62
6.6.1	Übersicht wesentlichste Änderungen	62
6.6.2	Vergleich baupolizeiliche Masse bestehend / neu	64
6.7	Aufhebung Detailbebauungs- und Erschliessungspläne (DBP und DEP)	65
7.	Beurteilung der Revision der Ortsplanung nach Art. 47 RPV	66
7.1	Einleitung	66
7.2	Siedlung und Erschliessung	66
7.3	Stand der Erschliessung	67
7.4	Bauzonendimensionierung Wohnen und Arbeiten	69
7.4.1	Nachweis rationale Nutzung Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)	72
7.4.2	Zweitwohnungen	73
7.4.3	Verkehr und Schulwegsicherung	73
7.4.4	Denkmalschutz	74
7.4.5	Materialabbauzone	74

7.5	Kulturland	75
7.6	Ländlicher und natürlicher Raum	75
7.7	Umwelt	77
7.8	Nachweis Konformität mit Regionalem Richtplan Sense 2025	78
7.9	Koordination Nachbargemeinden	79
7.10	Mehrwertabgabe	79
7.11	Information und Mitwirkung Bevölkerung	80

Übersicht der Ortsplanung

- Vorinventar der Biotopie der Gemeinde Plasselb
- Gemeinderichtplan (Bodennutzung, Landschaft, Verkehr und Energie)
- Zonennutzungsplan 1 und 2
- Gemeindebaureglement
- Erläuterungsbericht
- Beilage Bauzonendimensionierung, Stand der Erschliessung (Pläne, Bericht inkl. Tabellen)

1. Einleitung

Ausgangslage

Die heute aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Plasselb wurde am 13. August 1997 (Teilanpassung 2004) von der Baudirektion genehmigt. Gemäss eidgenössischen und kantonalen rechtlichen Grundlagen ist jede Gemeinde aufgefordert, ihre Ortsplanung in einem Intervall von maximal 15 Jahren zu überprüfen und allenfalls zu überarbeiten. Zudem sind gemäss Art. 175 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) (seit 1. Januar 2010 in Kraft) die Gemeinden aufgefordert, bis 1. Januar 2015 ihre Ortsplanungen anzupassen. Der Gemeinderat hat deshalb 2012 beschlossen, die Ortsplanungsrevision anzugehen. Mit einer Revision soll die aktuelle Raumplanung von Plasselb nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Es soll vielmehr durch aktuelle Zielsetzungen mit pragmatischen Massnahmen eine Kontinuität der Entwicklung angestrebt werden. Die planerischen Grundlagen der Gemeinde können zu einem grossen Teil übernommen werden. Seit der letzten Revision haben sich die kantonalen planerischen Grundlagen und Anforderungen verändert (RPBG und RPBR seit 1. Januar 2010, kantonaler Richtplan seit 2020, eidg. Raumplanungsgesetz seit 2014). Die vorliegende Revision der Ortsplanung berücksichtigt diese neue Ausgangslage.

Der vorliegende Bericht weist nach, dass die Nutzungspläne den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entsprechen und den Konzepten und Sachplänen des Bundes, dem kantonalen Richtplan, dem regionalen Richtplan sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Der Erläuterungsbericht ist gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) zwingender Bestandteil jeder Planung. Nebst der Nachvollziehbarkeit für die kantonalen Behörden dient der Bericht als Wissenstransfer für nachfolgende Gemeindebehörden. Für die Bevölkerung stellt er eine unverzichtbare Grundlage für die Mitwirkung dar.

Bereinigung nach 1. Vorprüfung

Am 13. Juni 2017 wurde das erarbeitete Dossier der Revision der Ortsplanung dem Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) zur Vorprüfung eingereicht. Am 5. März 2019 traf schliesslich bei der Gemeinde das Gesamtgutachten zur Vorprüfung ein. Das Gesamtgutachten wies unter anderem darauf hin, dass die Gemeinde aufgrund der zu grossen Baulandreserven zu den überdimensionierten Gemeinden im Kanton gehört. Damit die Ortsplanung genehmigt werden kann, müssen demnach die Reserven redimensioniert werden.

Als Zwischenschritt und erste Planungsmassnahme hat die Gemeinde für die überdimensionierte Fläche Planungszonen erlassen. Im Hinblick auf die Revision der Ortsplanung wurden diejenigen Flächen bezeichnet, welche sich am ehesten für eine Auszonung eignen, weil sie die planerischen Kriterien einer Siedlungsentwicklung (Entwicklung gegen innen, zentral, gut erschlossen etc.) nur ungenügend erfüllen.

Im Anschluss wurden die Baulandreserven (in erster Linie diejenigen, welche mit einer Planungszone belegt wurden) analysiert und entweder in der Wohnbauzone belassen, der Freihaltezone zugeordnet oder auszoniert. Für die besonders zentral gelegenen grösseren Baulandreserven wurden im Gemeinderichtplan Richtplangebiete ausgeschieden (Auf diese Massnahme musste

aufgrund der 2. Vorprüfung jedoch verzichtet werden, da zentral gelegene Baulandreserven von Gesetzes wegen nicht ausgenutzt werden dürfen, vgl. Abschnitt «Bereinigung nach 2. Vorprüfung» weiter unten).

Weiter wurde im Gesamtgutachten darauf hingewiesen, dass Festlegungen wie Gewässer, Gewässerräume sowie Naturgefahren zu aktualisieren sind. Die dafür benötigten Grundlagedaten liegen inzwischen vor und konnten in den Zonennutzungsplan integriert werden.

Bereinigung nach 2. Vorprüfung

Das überarbeiteten Dossier wurden dem Bau- und Raumplanungsamt im Mai 2022 zur 2. Vorprüfung eingereicht. Am 3. Juni 2025 ist das Gesamtgutachten zur Vorprüfung bei der Gemeinde eingetroffen. Die wichtigsten Änderungen betreffen:

- Die Bauzonendimensionierung gemäss der ersten Fassung der Ortsplanung (Eingabe 1. Vorprüfung) musste überarbeitet werden. Gefordert wurde ein Konzept der Bauzonendimensionierung, welche den raumplanerischen Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entspricht: Darauf basierend wurden entsprechende Anpassungen im Zonennutzungsplan und Gemeinderichtplan vorgenommen. Insbesondere ging es darum, wo die überdimensionierte Bauzone reduziert werden kann. Im diesem Zusammenhang schloss der Kanton aus, dass an zentraler Lage Auszonierungen vorgenommen werden können.
- Pflicht Erarbeitung eines obligatorischen Detailbebauungsplans für das Gebiet Äbnet, welches neu gemäss Kanton verdichtet werden darf.
- Aktualisierung kantonale Geodaten und amtliche Vermessung im Zonennutzungsplan und Gemeinderichtplan (z.B. Waldlinien, Waldflächen)
- Geringfügige Änderungen Vorinventar Geschütztes Gehölz ausserhalb des Waldareals
- Verzicht Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe ES III Farnera
- Ergänzung Gemeindebaureglement bzgl. Hochwasserschutz im Dorfkern
- Ergänzung der übergeordnet festgelegten Strassenbaulinien im Zonennutzungsplan aufgrund des neuen Mobilitätsgesetzes
- Neue Zone im allgemeinen Interesse ZAI E Schiessstand, Werkhof und Parkplatz
- Aufhebung Strukturplan (inkl. Dachvorschriften)
- Verzicht Ausscheidung Landschaftsschutzperimeter im Gemeinderichtplan. Begründung: Im Rahmen der aktuellen Ortsplanung wurde vom inzwischen nicht mehr gültigen regionalen Richtplan der Landschaftsschutzperimeter übernommen, welcher sich nahezu über das gesamte Gemeindegebiet erstreckte. Im Gesamtgutachten wurde diesbezüglich festgehalten, dass dieser Landschaftsschutzperimeter überdimensioniert sei. Gestützt auf den aktuellen regionalen Richtplan (2025), welcher keine Landschaftsschutzperimeter mehr enthält, wird auf eine Festlegung im Gemeinderichtplan verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde sind die im Zonennutzungsplan festgelegten übergeordneten Schutzbestimmungen sowie die kommunalen Festlegungen ausreichend.

2. Ziele und Vorgehen der Ortsplanung

2.1 Ziele an die Revision der Ortsplanung

Nebst den üblichen Bearbeitungsbereichen erfordern folgende speziellen Anliegen der Gemeinde eine raumplanerische Anpassung:

- Digitalisierung der Unterlagen der Ortsplanung (in benutzerfreundliche Formate) und Anpassung der Koordinaten an die neue Landesvermessung (LV95)
- Bearbeitung / Aktualisierung der Gemeinderichtplanung
- Neufassung Zonennutzungsplan mit der Definition des aktuellen Wohnzonenkontingentes
- Behandlung Ein- und Umzonungsgesuche
- Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen (z.B. Gefahrenkarte usw.) in die Ortsplanung
- Falls erforderlich, Bearbeitung Erschliessungsprogramm
- Erstellen Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Einleiten Waldfeststellung bei Bauzonen, welche an Wald angrenzen
- Auftrag Kulturgüterdienst, Integration Kulturgüter in Zonennutzungsplan und Gemeindebaureglement
- Aktualisierung Gemeindebaureglement
- Rechtliche Aktualisierung der Ortsplanung
- Zusammenfassung der Planungsergebnisse in einem Erläuterungsbericht
- Information und Mitwirkung der Bevölkerung in den Ortsplanungsprozess

2.2 Organisation der Ortsplanung

Der Gemeinderat hat nach Art. 36 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) für die Revision eine Arbeitsgruppe eingesetzt, bestehend aus dem Gemeinderat, der Bau-, Planungs- und Energiekommission sowie der Gemeindeschreiberin/Gemeindeschreiber. Der Gemeinderat beauftragte das Büro IC Infraconsult AG (vormals Bönzli, Kilchhofer und Partner in Kerzers und Bern) mit dem Auftrag der Revision der Ortsplanung. Herr Kurt Kilchhofer, Raumplaner FSU (bis Ende 2020) und Sandro Rätzer, begleiten von Seiten des Büros die Revisionsarbeiten als Projektleiter.

Der Zeitplan für die Bearbeitung der Revision der Ortsplanung sieht wie folgt aus:

[illegible]

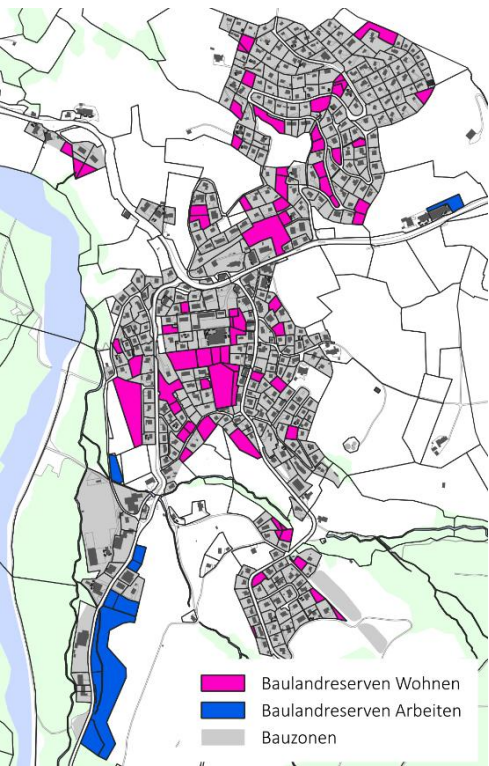
3. Bauzonenreserven und Bauzonendimensionierung

3.1 Bauzonenreserven vor Ortsplanungsrevision

Einleitung

Die künftige Siedlungsentwicklung soll abgestimmt auf übergeordnete Rahmenbedingungen, Planungszielen und raumplanerischen Kriterien erfolgen. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei, dass Plasselb korrekt dimensionierte Bauzonen aufweisen muss. Die Umsetzung wurde im ‘Konzept Bauzonendimensionierung’ (vgl. 3.2) festgehalten. Das Ziel des Konzepts ist es aufzuzeigen, wie die planerischen Grundsätze umgesetzt werden und welche Massnahmen an welchen Standorten angewendet werden. Die Grundlage für das Konzept sind die heute bestehenden Bauzonenreserven.

Übersicht Bauzonenreserven Wohnen und Arbeiten



Zurzeit stehen der Gemeinde rund 2.8 ha Arbeitszonen und rund 7.4 Wohn-, Misch-, Kernzonen zur Verfügung (Stand Dezember 2025)

Kapazitätsreserven Bauland
(Stand Dez 2025):

Wohnen/ Mischzone/ Kernzone	7.4 ha
Gewerbe / Industrie	2.8 ha

Vorgaben Kantonalen Richtplan

Der Bund und der Kanton Freiburg verlangen, dass die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahren entsprechen und allfällige überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind (RPG Art. 15). Zu diesem Zweck muss die Siedlungsstrategie eine Bilanz für sämtliche Bauzonen enthalten. Im Massnahmenblatt T102 des kantonalen Richtplans sind die Vorgaben dafür erläutert. Die korrekte Bauzonendimensionierung für Plasselb entspricht der in den letzten 15 Jahren überbauten Fläche. D.h. die Gemeinde darf max. in dieser Grössenordnung unüberbaute Baulandparzellen aufweisen. Aus der Berechnung der 15-jährigen Bautätigkeit und der heute bestehenden Baulandreserven ergibt sich für Plasselb ein Überschuss an Bauzonen («Überdimensionierte Bauzonen»). Die Gemeinde Plasselb weist folgende Kennzahlen auf:

- Baulandreserven in Wohn-, Misch-, und Kernzonen: 7.4 ha
- Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute oder besetzte Flächen: 3.2 ha
- Überdimensionierte Bauzonen: 4.2 ha

Die Berechnung ergibt einen Überschuss von Bauzonen im Umfang von 4.2 Hektaren. Die Gemeinde muss daher aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Baulandreserven reduziert. Die strategische Grundlage für die Umsetzung bildet das folgende Konzept Baudimensionierung Wohnen.

Die detaillierte Auflistung / Berechnung der Bauzonendimensionierung vgl. Beilage Bauzonendimensionierung, Stand der Erschliessung (Pläne, Bericht inkl. Tabellen)

3.2 Konzept Bauzonendimensionierung Wohnen

Planerische Grundsätze und Kriterien des Konzepts

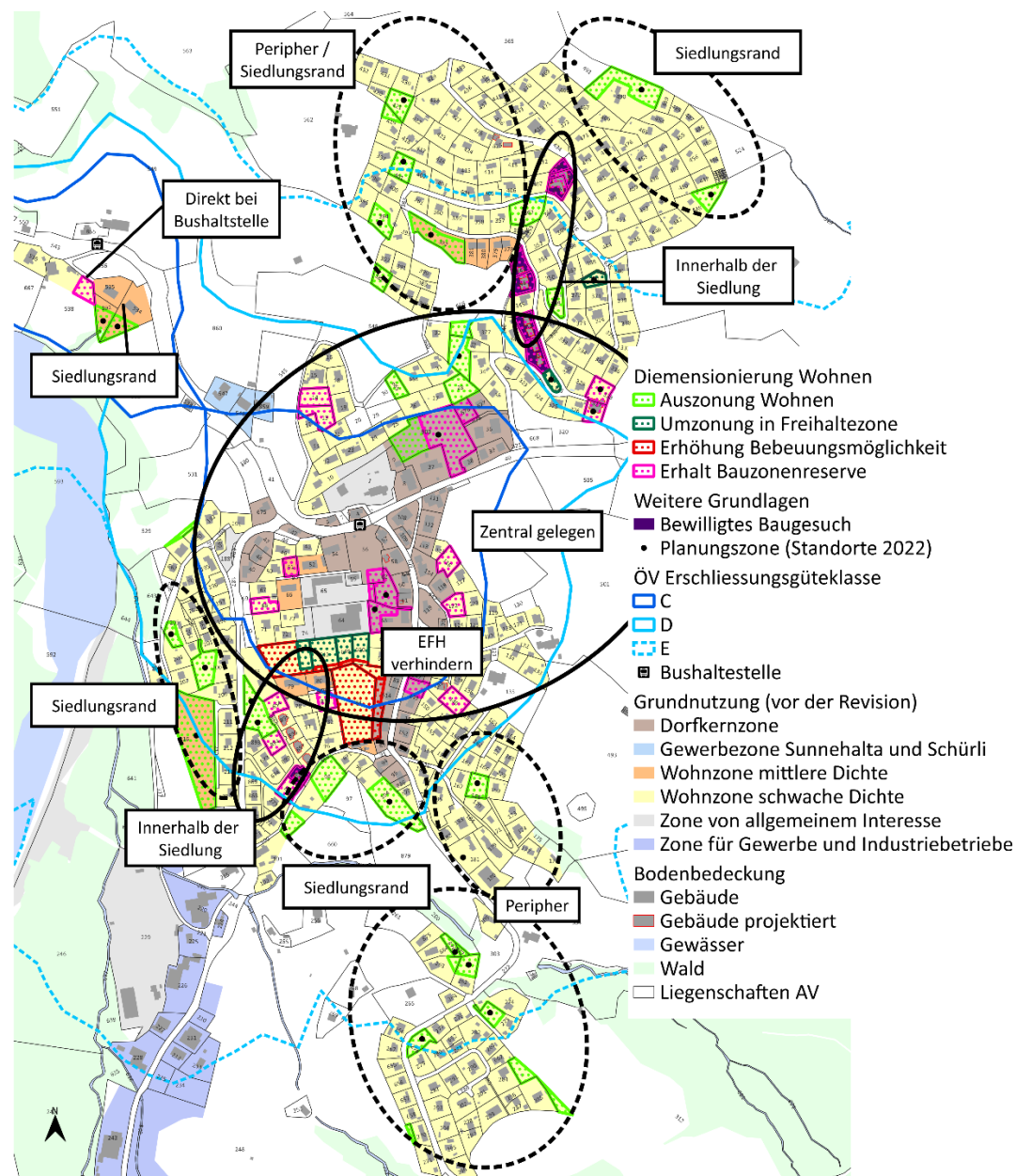
Das vorliegende Konzept bildet das strategische Fundament für die Umsetzung der korrekten Bauzonendimensionierung im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Es legt dar, nach welchen raumplanerischen Grundsätzen vorgegangen wird, wie die bestehenden Bauzonenreserven beurteilt werden und mit welchen Massnahmen die angestrebte Bauzonendimensionierung erreicht werden soll.

Das BRPA hat das Konzept am 2. September 2025 validiert.

Dem Konzept liegen folgende planerischen Grundsätze zugrunde:

- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung
- Qualitätsvolle Innenentwicklung
- Schonung Kulturland
- Nachhaltige Mobilität fördern
- Orts- und Landschaftsbild schonen
- Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

Aus diesen übergeordneten Grundsätzen werden konkrete Beurteilungskriterien für die Analyse der Bauzonenreserven abgeleitet. Dazu zählen die Lage im Hinblick auf Zentralität beziehungsweise Peripherie, die Einordnung innerhalb des Siedlungskörpers oder am Siedlungsrand, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss ÖV-Güteklassen (C, D und E), der Erschliessungsgrad insgesamt sowie die Auswirkungen auf geschützte Ortsbilder und Kulturgüter. Dabei werden insbesondere die Nähe zu Objekten des Bauinventars sowie zu Perimetern des Ortsbildschutzes berücksichtigt. Bei der Analyse der Bauzonenreserven wurden die Kriterien angewendet und eine Bewertung vorgenommen. Das Resultat ist in der folgenden Karte abgebildet.



Massnahmen und Umsetzung Ortsplanungsrevision

Um das Ziel des kantonalen Richtplans zu erfüllen, kommen im Rahmen der Ortsplanungsrevision folgende Massnahmen zum Zug:

Massnahme	Ziel
Auszonung	Bei der Auszonung wird ein Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit wird sichergestellt, dass keine Bauentwicklung stattfindet.
Umzonung	Bei der Umzonung wird ein Gebiet der Freihaltezone zugewiesen. Die Freihaltezone dient vor allem dem Erhalt von Grün- und Freiflächen. Mit der Umzonung wird die Förderung von Freiräumen im Siedlungsgebiet gewährleistet.
Richtplangebiet Wohnen	Im Gemeinderichtplan werden Flächen, welche in der Landwirtschaftszone liegen, als Richtplangebiet Wohnen festgelegt. Damit kann die Gemeinde potenzielle Entwicklungsgebiete im behördenverbindlichen Planungsinstrument verankern und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Es werden lediglich Richtplangebiete festgelegt, welche grundsätzlich dem Raumplanungszielen entsprechen, d.h. eine gewisse Zentralität aufweisen.
Strategischer Erhalt Bauzonenreserve	Diese Flächen sollen als Bauzonen erhalten bleiben und einen wichtigen Beitrag für die kurz- und mittelfristige Siedlungsentwicklung leisten. Die Gemeinde sucht regelmässig den Kontakt mit den Grundeigentümerschaften von Baulandreserven. Das Ziel ist, die Verfügbarkeit von Bauland zu erhöhen.
Erhöhung Bebauungsmöglichkeiten	Die Erhöhung der Bebauungsmöglichkeit schafft die Voraussetzung für eine bessere Ausnützung und trägt zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Die Massnahmen werden in den nachfolgenden Kapiteln nochmals aufgegriffen und anhand der Interessenabwägung pro Gebiet ergänzt (vgl. Auszonungen und Umzonungen Kap. 6.1, Richtplangebiete Wohnen Kap. 5.3, Strategischer Erhalt Bauzonenreserven 7.4).

4. Planungsziele

Der ländliche Charakter der Gemeinde, die eindruckliche Naturlandschaft (am Fusse der Voralpen) sowie die gute Erreichbarkeit zur Stadt Freiburg sind entscheidend für den Standortvorteil von Plasselb.

Ortsentwicklung

Die Entwicklung von Plasselb ist nachhaltig. Plasselb ist als Wohn- und Arbeitsort attraktiv und bewahrt seine Identität. Plasselb sorgt für eine gute Lebens- und Umweltqualität.

- Die Gemeinde strebt ein massvolles Wachstum an.
- Plasselb pflegt das Ortsbild und die Orte der Begegnung.
- Die Gemeinde Plasselb bewahrt und fördert ihre Qualität als ländliche Wohngemeinde inmitten der imposanten naturräumlichen Umgebung.

Siedlung / Wohnen

Plasselb bietet ein attraktives Wohnungsangebot an.

- Die Bautätigkeit soll belebt und der Baulandhortung entgegengewirkt werden.
- Es soll ein attraktives Baulandangebot geschaffen werden.
- Der bestehende Strukturplan ist zu überprüfen und der aktuellen Situation anzupassen.
- Eine Erweiterung der Zone im allgemeinen Interesse bei der Schulanlage wird angestrebt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Parz. 56 der ZAI zugeordnet werden. Als längerfristiges Entwicklungsgebiet soll zudem ein Bereich westlich vom Schulhaus als Richtplangebiet für Nutzungen im allgemeinen Interesse ausgeschieden werden.
- Eine optimale Nutzung der bestehenden Bausubstanz wird angestrebt.
- Die zentrale unbebaute Fläche Äbnet wird als längerfristiges Bauentwicklungspotenzial eingestuft

Arbeit und Wirtschaft

Die Gemeinde Plasselb schafft gute Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung und das ortsansässige Gewerbe.

- An der dezentralen Lage der Arbeitszone Sageboden zu den Wohnzonen wird festgehalten und es sollen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung geschaffen werden.
- Die Zonenordnung der Mischzone wird in Bezug auf Gewässerraum, Topographie und Waldabstände neu beurteilt.
- Die Interessen der Landwirtschaft werden berücksichtigt.

Natur und Landschaft

Die Vielfalt der Lebensräume und Schönheiten der Landschaft von Plasselb werden erhalten und gepflegt.

- Landschaften von besonderer Schönheit werden erhalten.
- Die ökologisch wertvollen Lebensräume und die Artenvielfalt (Biodiversität) werden gefördert (Vernetzungsprojekt ÖQV).
- Naherholungsgebiete bleiben erhalten und werden wenn nötig aufgewertet.
- Der Verkehrsverein Plasselb schafft und unterhält Wanderrouen und Spazierrundgänge für die Bevölkerung und Besucherinnen und Besucher.

Verkehr / Infrastruktur

Die öffentliche Infrastruktur wird bedürfnisgerecht unterhalten und ausgebaut.

- Die Verkehrssicherheit der Schulwege wird verbessert.
- Das bestehende Projekt Valtraloc (2010) wird mit Einzelmassnahmen realisiert.
- Dorfeinfahrten auf der Kantonsstrasse werden zur Beruhigung des Verkehrs mit Pfortneranlagen gestaltet.
- Anpassungen beim Fussgängerstreifen Dorfausgang Richtung Freiburg werden zusammen mit dem zuständigen kantonalen Amt geprüft.
- Die vorhandene Infrastruktur wird optimal genutzt, unterhalten und bedarfsgerecht ausgebaut.
- Die Verkehrssicherheit bei der Kreuzung Dorf / Ausfahrt Bäckerei Rappo wird verbessert.

Umwelt / Energie

Plasselb strebt die Schonung der Ressourcen und den Schutz der Umwelt an.

- Beim Schulhaus wurde die bestehende Heizanlage erneuert. Die gemeindeeigenen Gebäude (Schwestern- und Lehrerhaus) wurden dem Netz angeschlossen. Ein Wärmeverbund mit den umgebenden Baugruppen soll geprüft werden.
- Es ist eine umweltschonende möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung anzustreben.
- Der regionale Energierichtplan Region Sense / Energiestadt Region Sense wird umgesetzt.
- Die Gefahrenkarte wird in die baurechtliche Grundordnung (Zonennutzungsplan, Gemeindebaureglement) umgesetzt.

Information und Mitwirkung

Die Information und die Mitgestaltungsmöglichkeiten der Bevölkerung müssen sichergestellt sein. Grundeigentümerinnen, Grundeigentümer und Interessengruppen sind in den Prozess der Revisionsarbeiten einzubeziehen. Die Gemeindeverwaltung ist ebenfalls in die Arbeiten einzubinden.

5. Richtplanung

5.1 Allgemein / Vorgehen

Der Gemeinderichtplan stellt eine planerische und politische Absichtserklärung dar. Er beschreibt ein aus heutiger Sicht und im Rahmen der heute vorhandenen Möglichkeiten anzustrebendes Gesamtziel. Er erhält nach der Annahme durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) eine behördenverbindliche Wirkung. Das heisst, er ist in Zukunft von der Gemeindebehörde als planerisches Führungsinstrument zu handhaben. Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ist er nicht bindend.

Der Gemeinderichtplan ist Bestandteil des Dossiers der Ortsplanung. Er legt die Ziele mindestens in den Bereichen der Bodennutzung (inkl. der Bodenressourcen), des Verkehrs, der Landschaft und der Energie fest. Es handelt sich um einen Plan, der die Gemeindestrategie sowie vorgesehene Massnahmen zur Umsetzung dieser Strategie aufzeigt. Er besteht aus einem Plan und einem Bericht. Bisher hatte die Gemeinde keine Richtpläne. Die Definition und Inhalte des Gemeinderichtplanes richten sich nach den Bestimmungen von Art. 40 und 41 vom RPBG.

5.2 Bodennutzung und -ressourcen

Der Richtplanteil Bodennutzung und -ressourcen zeigt Entwicklungsziele des Siedlungsbereichs (Wohnen, Gewerbe, Zonen im allgemeinen Interesse) sowie die maximale Ausdehnung der Bauzone (Siedlungsgrenze) über den 15-jährigen Horizont des Zonennutzungsplans hinaus. Er bildet die Grundlage für die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde.

Der Richtplanteil Bodennutzung dient als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für alle Belange der Siedlungsentwicklung. Er basiert auf den in der Vorstudie vom 4. Juli 2012 definierten Zielsetzungen zur Bodennutzung (Ortsentwicklung, Siedlung, Wohnen, Arbeit und Wirtschaft).

Die Festlegung der Richtplangebiete erfolgt nach den Prinzipien der Raumplanung gemäss dem kantonalen Richtplan. Insbesondere die Faktoren Zentralität, Erschliessung, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie Orts- und Landschaftsbild wurden berücksichtigt.

Grundlagen

Als Grundlage dienen:

- Vorgaben zur Ausscheidung Richtplangebiete (gemäss Kantonalem Richtplan);
- bestehender Zonennutzungsplan;
- Angaben für die Bereiche Landwirtschaft, Umwelt, Landschaft, Gefahren, Transport, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz usw.;
- Gutachten der Amtsstellen im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms;
- Grundlagedaten übergeordnete Anforderungen;
- Sachplan Materialabbau.

5.3 Ortsentwicklung / Siedlung / Wohnen

Ziele

Die Entwicklung von Plasselb ist nachhaltig. Plasselb ist als Wohn- und Arbeitsort attraktiv und bewahrt seine Identität. Plasselb sorgt für eine gute Lebens- und Umweltqualität. Die Gemeinde bietet ein attraktives Wohnungsangebot an.

- Die Gemeinde strebt ein massvolles Wachstum an.
- Plasselb pflegt das Ortsbild und die Orte der Begegnung.
- Die Gemeinde Plasselb bewahrt und fördert ihre Qualität als ländliche Wohngemeinde inmitten der imposanten naturräumlichen Umgebung.
- Die Bautätigkeit soll belebt und der Baulandhortung entgegengewirkt werden.
- Der bestehende Strukturplan wird aufgehoben. Er umfasste die wesentlichen Teile der Kernzone bzw. die bestehende Bausubstanz entlang der Kantonsstrasse und Oberdorfstrasse, welche die Grundstruktur des Dorfkerns bildet. Die betroffenen Gebiete sind mehrheitlich überbaut. Der nördliche Bereich liegt innerhalb des Ortsbildschutzperimeters und es gelten dadurch sowieso erhöhte Anforderungen an das Ortsbild. Aus Sicht der Gemeinde ist für das Ortsbild wichtig, dass die im Strukturplan festgelegten Baubereiche neu mit Baulinien gesichert werden können, und zwar dort, wo die Gebäude die ordentlichen Strassenabstände gemäss Art. 137 MobG unterschreiten. Mit dieser Massnahme soll die bestehende Bebauungsstruktur erhalten bleiben und der Weiterbestand sichergestellt werden. Die Baulinien sind im Zonennutzungsplan festgelegt.
- Für die allfällige Erweiterung der Zone im allgemeinen Interesse bei der Schulanlage wird ein entsprechendes Richtplangebiet ausgeschieden.
- Eine optimale Nutzung der bestehenden Bausubstanz wird angestrebt.

Richtplangebiete „Wohnen“

Ausgangslage

Heute existieren in der Gemeinde Plasselb noch grössere Baulandreserven. Mit dem Richtplan werden die zukünftigen möglichen Entwicklungsgebiete definiert.

Die Festlegung der Gebiete basiert auf dem Konzept Bauzonendimensionierung Wohnen (vgl. Kap. 3). Die Interessen der Siedlungsentwicklung (kantonal festgelegte Entwicklungssektoren Siedlungsgebiet) und des Ortsbildschutzes sind zu bewerten und abzuwägen.

Gebiet Art.20, 29, 30, 665:

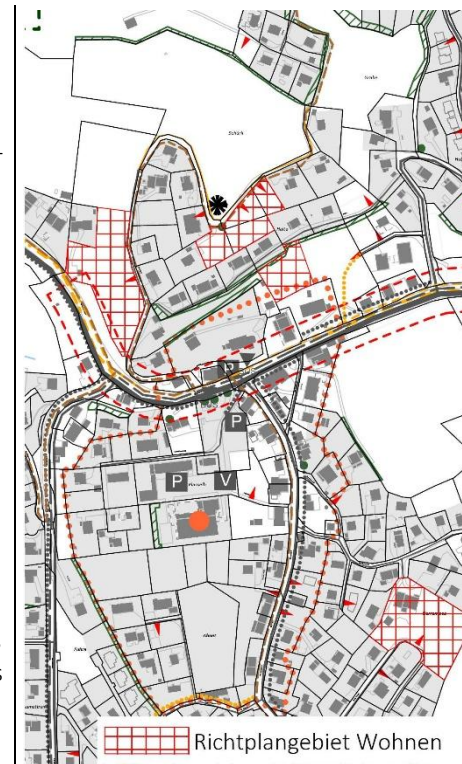
Das Richtplangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets und ist gut erschlossen. Es befindet sich auf einer Hangkuppe. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich um ein bedeutendes Gebiet für die Siedlungsentwicklung. Eine Überbauung hätte einen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Gebiet Art. 135:

Das Richtplangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets und ist gut erschlossen. Es befindet sich am Hang und abseits des Ortsbildschutzgebiets. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich um ein bedeutendes Gebiet für die Siedlungsentwicklung. Eine Überbauung des Gebiets würde das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

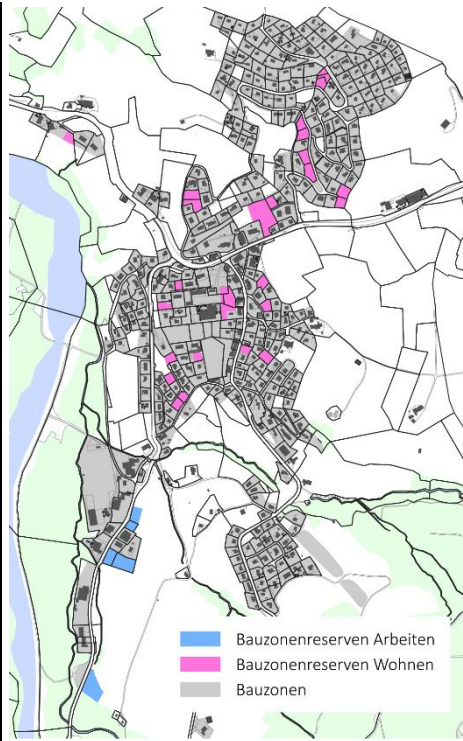
Gebiet Art. 545:

Das Richtplangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde und ist optimal erschlossen. Es befindet sich am Hang und abseits des Ortsbildschutzgebiets. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich um ein bedeutendes Gebiet für die Siedlungsentwicklung.



	Gebiet Art. 900: Das Richtplangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde und an leichter Hanglage. Es befindet sich im Ortsbilschutzgebiet und grenzt an geschützte Kulturgüter. Aufgrund der Topologie ist die Einsehbarkeit des Richtplangebiets beschränkt. Die Fläche lag ursprünglich in der Kernzone. Eine Überbauung würde zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Kulturgüter führen. Bei einer Einzonung ist das Ortsbild zu berücksichtigen und im Rahmen einer zukünftigen Zonennutzungsplanänderung nochmals zu beurteilen.
Zielsetzung	▪ Die potentiellen Entwicklungsgebiete stehen für die künftige Siedlungsentwicklung Wohnen zur Verfügung. ▪ Die Bautätigkeit soll belebt werden und es soll der Baulandhortung entgegengewirkt werden. ▪ Eine optimale Nutzung der bestehenden Bausubstanz wird angestrebt.
Priorität	
Massnahmen	▪ Aufgrund der grossen Baulandreserven wären in dieser laufenden Planungsperiode Einzonungen nur im Zusammenhang mit Aus- oder Umzonungen von bestehenden Baulandreserven möglich. ▪ Im Rahmen des Planerlassverfahrens ist insbesondere das Thema Naturgefahren zu berücksichtigen. ▪ Im Rahmen des Planerlassverfahrens ist zudem die Interessenabwägung zwischen der Siedlungsentwicklung nach innen bzw. den kantonal festgelegten Entwicklungssektoren Siedlungsgebiet und dem Ortsbilschutz vorzunehmen.

Innenentwicklung

Ausgangslage	Der anzustrebende haushälterische Umgang mit dem Boden sowie die neuen restriktiven übergeordneten Vorgaben bezüglich Neueinzonungen lenken den Fokus in der Siedlungsentwicklung auf das innere Wachstum. Das heisst, neuer Wohnraum ist innerhalb der bestehenden Bauzone durch die Bebauung bestehender Baulandreserven oder durch die Verdichtung bebauter Grundstücke anzustreben. Die Gemeinde Plasselb hat heute noch zahlreiche bestehende Baulandreserven. Zudem weisen etliche überbaute Grundstücke ein Verdichtungspotential auf. Bei beiden Möglichkeiten der inneren Entwicklung sind die Verfügbarkeit des Baulandes sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Verdichtung (z.B. mehr Freiheiten bezüglich Baumasse) entscheidend.	 Unüberbaute Baulandreserven gemäss revidierter Ortsplanung
Zielsetzung	- Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung hat die Innenentwicklung Priorität. - Mit der Anpassung der baupolizeilichen Masse werden Voraussetzungen für die innere Verdichtung geschaffen	
Priorität	Verfügbarkeit Baulandreserven: laufend	
Massnahmen	- Durchführung von Grundeigentümergegesprächen / regelmässige Kontakte mit Grundeigentümern zur Verbesserung der Verfügbarkeit / Infoanlässe - Die gemeindeeigenen Parzellen werden aktiv auf dem Markt angeboten - Die Gemeinde unterstützt Grundeigentümer von Baulandreserven bei der Vermarktung (Homepage, Broschüren) - Bei Anfragen führt die Verwaltung Begehungen der Grundstücke für Kaufinteressenten durch.	

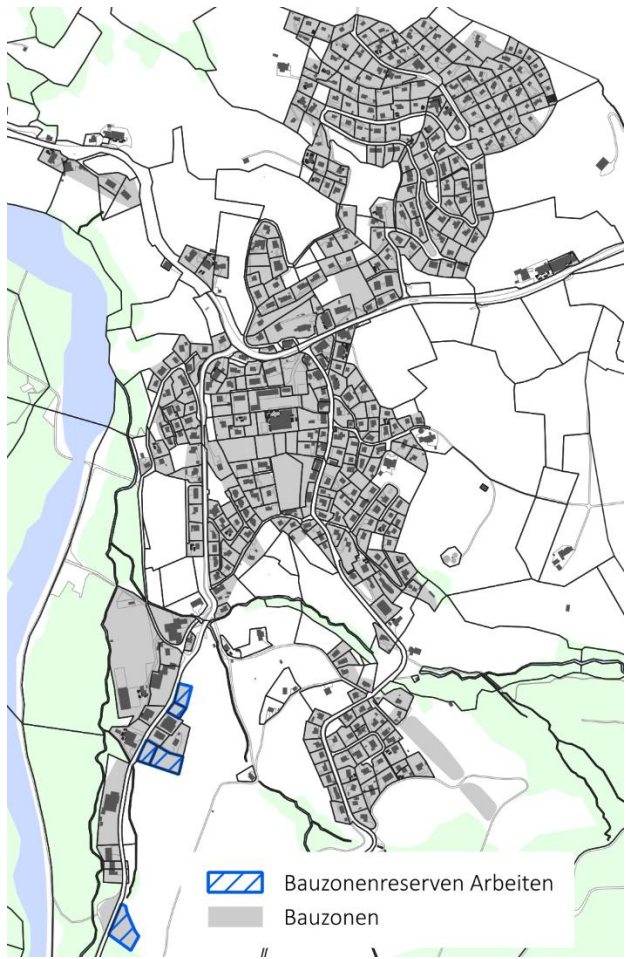
5.3.1 Wirtschaft

Ziele

Entwicklung Arbeitszonen

Die Gemeinde Plasselb schafft gute Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung und das ortsansässige Gewerbe.

Ausgangslage	Die Gemeinde weist heute im Gebiet Sageboden grössere Baulandreserven für das Gewerbe auf. Der Standort ist aufgrund der Distanz zur Wohnbauzone ideal für die gewerbliche Entwicklung. Die bestehende Baulandreserven sind ausreichend für die längerfristige Entwicklung des lokalen Gewerbes.
Zielsetzung	▪ An der dezentralen Lage der Gewerbezone Sageboden zu den Wohnzonen wird festgehalten und es sollen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung geschaffen werden.
Priorität	▪ Bestehende Zone im Sinne der haushälterischen Bodennutzung optimal nutzen.
Massnahmen	▪ Verfügbarkeit des betroffenen Grundstücks wird sichergestellt.

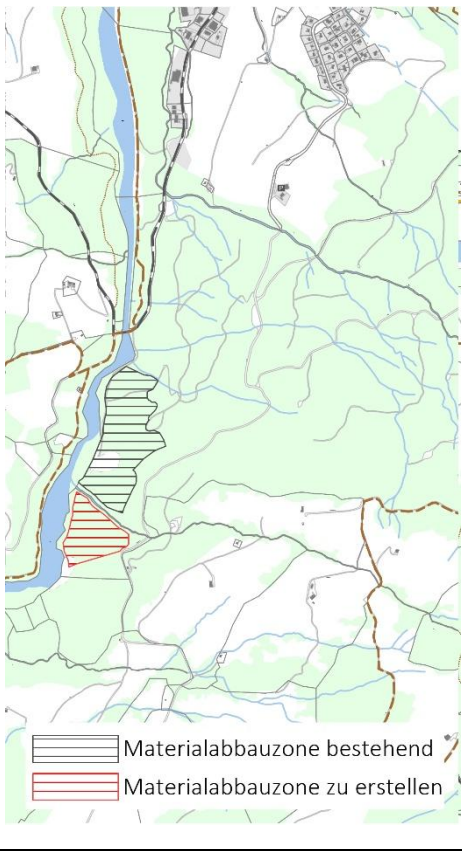


5.3.2 Materialabbau

Ziele:

Die im kantonalen Sachplan Materialabbau als nicht vorrangig abbaubar oder als zu erhaltende Ressourcen bezeichneten Gebiete werden von baulicher Nutzung freigehalten.

Richtplangebiete Materialabbau

Ausgangslage	Die Gemeinde verfügt über eine kommunale Materialabbauzone. Diese Fläche kann grundsätzlich nicht einer anderen Bodennutzung zugeführt werden, solange das Grundstück nicht ausgebeutet wurde. Dieses Prinzip erlaubt es, die nicht erneuerbaren Ressourcen zu schützen und die zukünftige Ausbeutung zu garantieren. Nebst der bestehenden Zone ist eine Erweiterung vorgesehen. Da diese Erweiterungsfläche im Wald liegt, wurde bereits ein Rodungsgesuch eingereicht.	
Zielsetzung	▪ Im Gemeinderichtplan wird die bestehende lokale Materialabbauzone und eine zu erstellende lokale Materialabbauzone eingetragen. Letztere Fläche ist auf den Perimeter gemäss Rodungsgesuch abgestimmt.	
Priorität	▪ Berücksichtigen bei planerischen Massnahmen und Bauprojekten	
Massnahmen	▪ Die Materialabbaugebiete bestehend und zu erstellen werden im Richtplan bezeichnet. ▪ Die Materialabbaugebiete werden von baulicher Nutzung freigehalten.	

5.4 Verkehr

Die Gemeinde Plasselb verfügt über einen Richtplan Verkehr. 2010 wurde das Projekt Valtraloc für die Dorfdurchfahrt erarbeitet. Darin sind Massnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt definiert worden. Der vorliegende Richtplan legt diese behördenverbindlich fest.

Der Richtplan Verkehr zeigt verkehrsrelevante Entwicklungsziele auf. Im Wesentlichen werden in den Verkehrsrichtplan die hierarchisch abgestuften Verkehrswege, der Konzeptperimeter des Projekts Valtraloc, die Verbindungen des öffentlichen Verkehrs sowie der Langsamverkehr (Fuss- und Velowege) aufgenommen.

Auf die Festlegung von verkehrsberuhigten Zonen in Wohngebieten besteht aktuell kein Bedarf.

Der Verkehrsrichtplan dient als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für alle verkehrlichen Belange sowie zur langfristigen Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung. Der Richtplan Verkehr wird mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

Grundlagen

Als Grundlagen dienen:

- bestehender Zonennutzungsplan;
- Dossier Projekt Valtraloc Ortsdurchfahrt;
- Strassennetz;
- Angaben für die Bereiche Landwirtschaft, Umwelt, Landschaft, Gefahren, Transport, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz usw.;
- Gutachten der Amtsstellen im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms.

Ziele

Die öffentliche Infrastruktur wird bedürfnisgerecht unterhalten und ausgebaut.

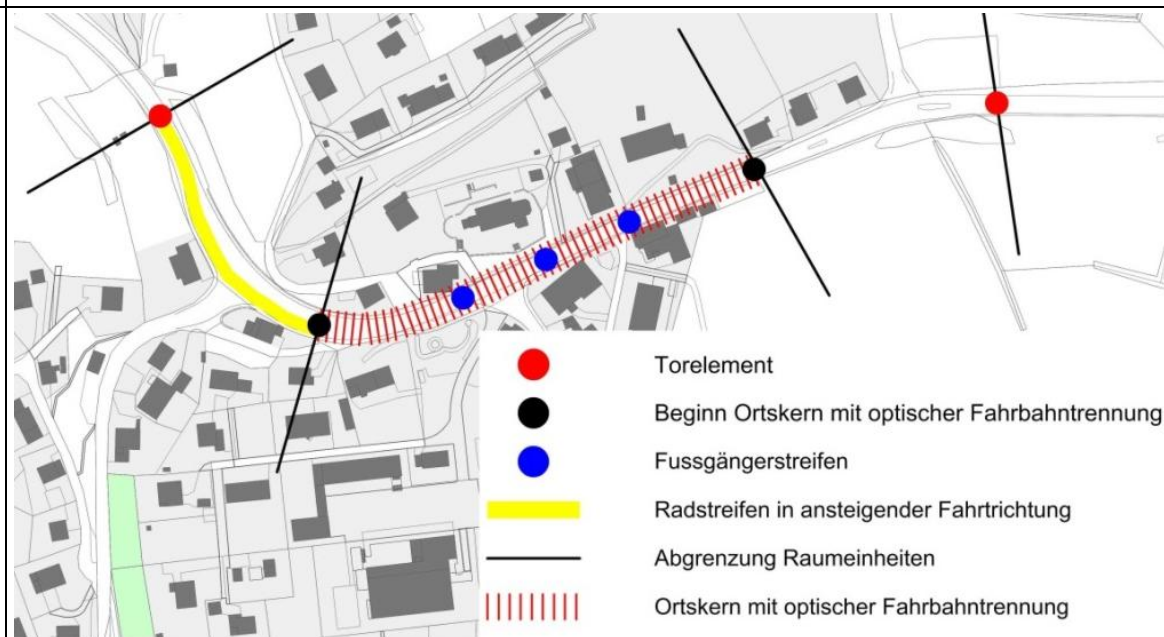
- Die Verkehrssicherheit der Schulwege wird verbessert.
- Das erarbeitete Projekt Valtraloc (2010) bildet die Grundlage zur Steigerung der Verkehrssicherheit im Bereich der Staatsstrasse.
- Die vorhandene Infrastruktur wird optimal genutzt, unterhalten und bedarfsgerecht ausgebaut.
- Die Verkehrssicherheit bei der Kreuzung Dorf / Ausfahrt Bäckerei Rappo wird verbessert.

Projekt Valtraloc Ortsdurchfahrt

Ausgangslage

Die Staatsstrasse führt durch das Dorf. Es besteht das Anliegen, die Dorfdurchfahrt sicherer zu gestalten. Dazu wurde 2010 ein Dossier zur Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt erarbeitet, welches ein Umsetzungskonzept enthält. Zur Dorfeinfahrt und zur Schulhausauffahrt sind bezüglich Verkehrssicherheit Massnahmen anzustreben.

Der Knoten Ausfahrt Bäckerei Rappo weist grundsätzlich aufgrund der engen Platzverhältnisse und der ungünstigen Sichtverhältnisse Handlungsbedarf auf. Die Schwierigkeit ist jedoch, dass die Gemeinde nicht Eigentümerin der längs der Strasse verlaufenden Fläche, welche für die Parkierung benutzt wird. Zurzeit sieht sie keinen Spielraum für eine Verbesserung der Verkehrssituation.

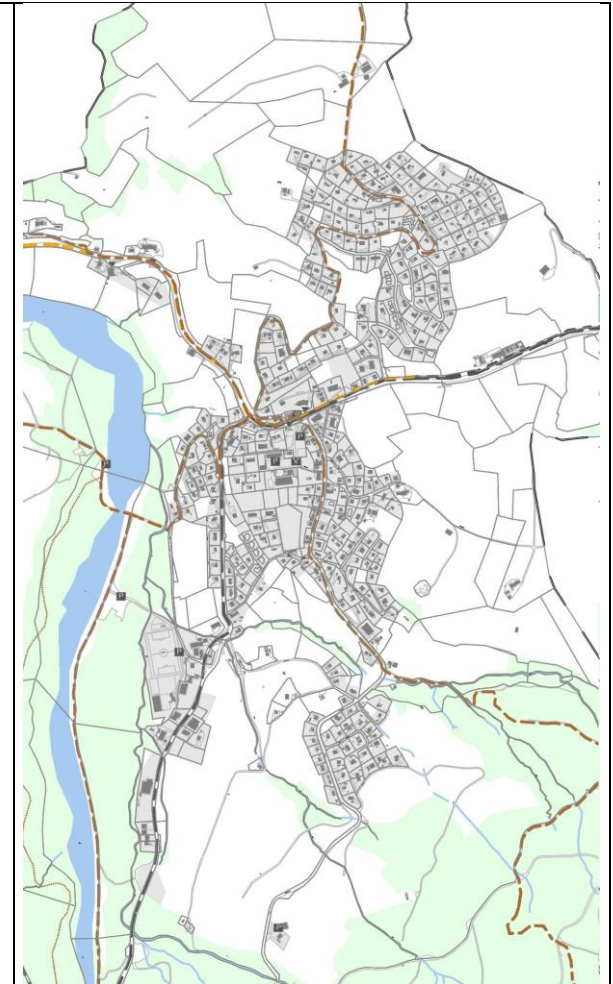


Wegnetz Langsamverkehr

Zielsetzung	▪ Das Dossier Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt wird umgesetzt; ▪ Neugestaltung Ortseingangsbereiche West und Ost der Freiburgstrasse; ▪ Reduktion Fahrgeschwindigkeit auf Tempo 50 Teilstück Peripherie Freiburgstrasse; ▪ Gliederung der Freiburgstrasse im Ortskern zur Erhöhung der Aufmerksamkeit der Automobilisten und Senkung des Geschwindigkeitsniveaus. ▪ Der Knoten Dorf/Ausfahrt Rappo wird im Rahmen des Valtralog-Projekts geprüft. ▪ Umsetzung Behindertengleichstellungsgesetz BehiG bei Bushaltestellen	
Priorität	▪ Umsetzung nach Bedarf	
Massnahmen	▪ Bereinigung vom Dossier Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrt ▪ Vorlage für Beschluss Gemeindeversammlung vorbereiten ▪ Koordination mit dem Kanton (Staatsstrasse)	
Ausgangslage	Die Gemeinde Plasselb weist ein umfangreiches Fusswegnetz sowie einen Veloweg auf. Einerseits dient dieses Netz innerhalb des Dorfes als sichere Verbindungsmöglichkeit für Jung und Alt. Andererseits weist das dichte Wanderwegnetz ein wichtiges touristisches Potential für auswärtige Besucher auf. Für die Dorfbevölkerung und für die touristische Nutzung ist das Wegnetz zu unterhalten. Daher trägt ein sicheres und lückenloses Fuss- und Velowegnetz zu einer nachhaltigen Mobilität, hohe Aufenthaltsqualität und der Stärkung der lokalen Wirtschaft bei.	
Zielsetzung	▪ Das Fuss- und Velowegnetz wird regelmässig unterhalten und instandgesetzt. ▪ Bei Bedarf werden kantonale Fachstellen beigezogen.	
Priorität	▪ Laufender Unterhalt	

Massnahmen

- Bezug kantonale Fachstellen
- Die Gemeinde sorgt zusammen mit dem Verkehrsverein laufend für den Unterhalt der Wanderwege.



5.5 Landschaft

Die Gemeinde Plasselb hatte bisher weder einen Landschaftsrichtplan noch einen speziellen Schutzzonenplan. Im bestehenden Zonennutzungsplan waren lediglich der Schutz von Einzelbäumen und der Hecken festgelegt. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden die Planungsinstrumente bezüglich der Landschaft erarbeitet. Auf dem Gemeindegebiet bestehen viele nationale, kantonale und kommunale Schutzgebiete und -objekte. Diese Inhalte werden in den Gemeinderichtplan aufgenommen. Weiter werden mit einem Landschaftsinventar die kommunalen Schutzgebiete und -objekte inventarisiert.

Der Gemeinderichtplan zeigt Entwicklungsziele im Bereich Landschaft auf. Folgende Elemente sind im Plan enthalten: Naturschutzperimeter, regionale und kommunale Wildtierkorridore, Geotope, Konfliktstellen zwischen Amphibien und Strassenverkehr, prioritäre Reptiliengebiete, charakteristische Aussichtspunkte, geschützte Gehölze in der Bauzone, kommunale Landschaftsschutzgebiete, Trockenwiesen gemäss Magerwieseninventar.

Grundlagen

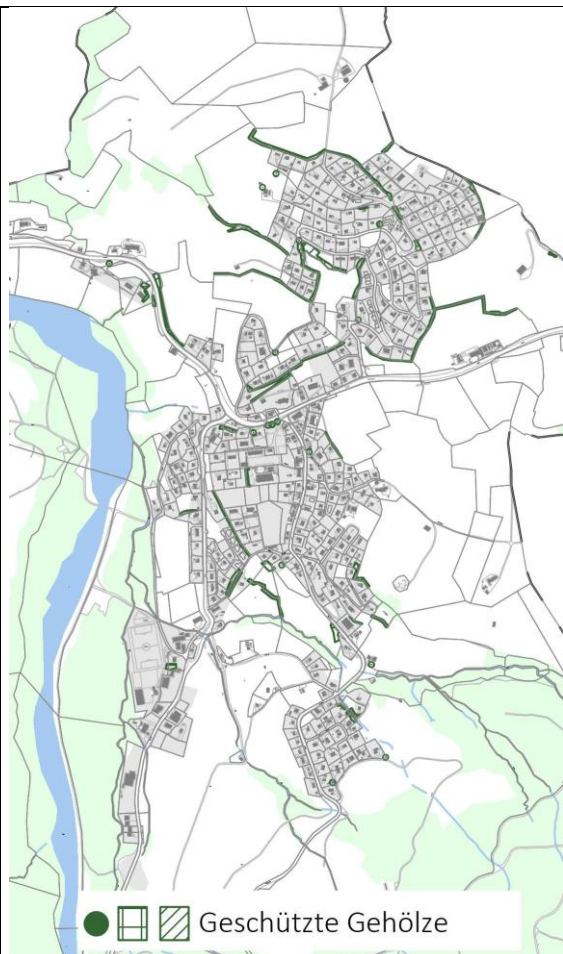
- bestehender Zonennutzungsplan;
- Landschaftsinventar
- Eidgenössische und kantonale Inventare zum Natur- und Landschaftsschutz, Studien und Grundlagen in den Bereichen Landwirtschaft, Wald, Umwelt, Landschaft, Gefahren, Transport, Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz usw.;
- Gutachten der Amtsstellen im Rahmen der Prüfung des Revisionsprogramms;

Ziele:

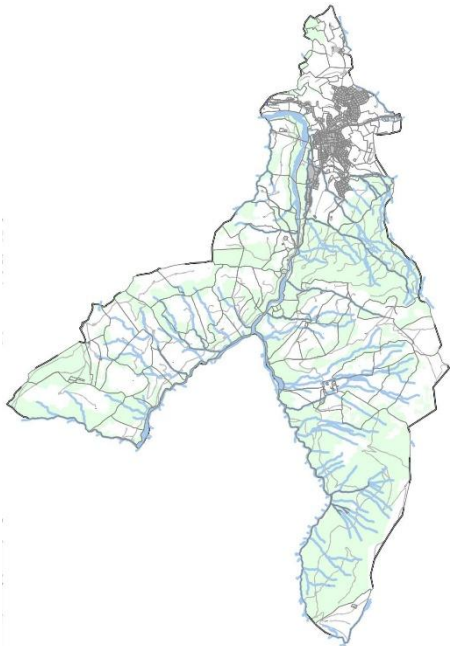
Die Vielfalt der Lebensräume und Schönheiten der Landschaft von Plasselb werden erhalten und gepflegt.

- Landschaften von besonderer Schönheit und wertvolle Naturobjekte werden erhalten und gepflegt.
- Die ökologisch wertvollen Lebensräume und die Artenvielfalt (Biodiversität) werden gefördert (Vernetzungsprojekt ÖQV).
- Naherholungsgebiete bleiben erhalten und werden wenn nötig aufgewertet.

Geschütztes Gehölz erhalten, aufwerten und anlegen

Ausgangslage	Hecken sind wichtige lineare Elemente in der Gemeinde und strukturieren das Umland der Siedlung. Artenreiche Hecken sind für viele Pflanzen und Tiere ein idealer Lebensraum. Für viele bedrohte Tiere und Pflanzen bilden sie den einzigen Lebensraum. Zu erwähnen sind im Grünland Reptilien, seltene Schmetterlinge und Heuschrecken (bspw. Warzenbeisser), in Gehölzstrukturen Amphibien und verschiedene spezialisierte Vogelarten.	
Zielsetzung	▪ Sicherstellen der Pflege, ökologische Aufwertung der bestehenden Hecken.	
Priorität	▪ laufend	
Massnahmen	▪ Bei sich bietenden Gelegenheiten und mit gezielten Aktionen sind in Hecken Strukturen wie Steinhäufen, Dornensträucher etc. neu zu schaffen und durch Pflegeeinsätze ökologisch aufzuwerten. Die Einsätze sind wenn möglich mit Freiwilligen (Naturinteressierte, Schulen, Jäger etc.) durchzuführen. ▪ Die Gemeinde motiviert die Landwirte zur Pflanzung artenreicher Hecken. Dabei sind Standorte zur besseren Vernetzung vorzusehen. Vorgehen, Standort, Nutzung, Abgeltung, Fläche und Finanzierung werden vorgängig geregelt. ▪ Die bestehenden Hecken sind durch Ergänzungspflanzungen und Strukturen (Asthaufen, Altholz, Steinhäufen) aufzuwerten. Krautsäume sind anzulegen und fachgerecht zu pflegen. ▪ An geeigneten Orten sind neue Hecken zu pflanzen.	

Gewässer

Ausgangslage	Als lineare Elemente in der Kulturlandschaft sind Bäche und ihre Ufer wichtige Lebensräume und Vernetzungsflächen. An den Wasserläufen ist die Bepflanzung und die Pflege der Ufervegetation zu optimieren. Stehende Gewässer wie Teiche sind seltene Lebensräume und wichtige „Trittsteine“ für Amphibien in der Kulturlandschaft. Möglichkeiten zum Schaffen von neuen Feuchtlebensräumen (Fliessgewässer und Teiche) werden geprüft und Neuanlagen gefördert.	
Zielsetzung	Optimieren des Gewässerunterhalts, ökologische Aufwertung der Bäche und Verbesserung der Vernetzung.	
Priorität	kurz- / mittelfristig	
Massnahmen	- Mit späten Pflegeschnitten der Uferböschungen, Altgrasbeständen bei Hochstaudenfluren und selektivem Pflegen der Ufergehölze sollen die Ufer stabilisiert und ökologische Verbesserungen erreicht werden. Bei beeinträchtigten Gewässerabschnitten werden Möglichkeiten zur Renaturierung geprüft und umgesetzt. - Die bestehenden Teiche werden erhalten und aufgewertet. Dazu werden Pufferflächen gegen den Nährstoffeintrag und ergänzende Strukturen angelegt. Bei sich bietender Gelegenheit, werden bei vernässten Stellen im Landwirtschaftsgebiet neue offene Tümpel mit geeigneten Strukturen geschaffen oder Feuchtwiesen gefördert. - Bei Pflegeeinsätzen oder Sanierungen an Gewässern sind Fachstellen bezüglich naturnaher Wasserbaumethoden zu informieren und bei der Ausführung fachlich zu unterstützen.	

Vernetzungsprojekt ÖQV

Ausgangslage	Mit der Direktzahlungsverordnung (DZV) wurde, mit an die Beiträge gebundenen Bewirtschaftungsauflagen, der ökologische Ausgleich auf dem (einzelnen) Landwirtschaftsbetrieb angestrebt. Es entstanden verschiedenartige Ausgleichsflächen im Wies- und Ackerland sowie weitere Naturelemente. Mit der Öko- Qualitätsverordnung (ÖQV, 2001) ist dann die Grundlage für die zusätzliche Abgeltung für ökologisch besonders hochwertige und vernetzte Ausgleichsflächen und Naturelemente geschaffen worden. Damit wird angestrebt, durch Verbesserung der Lebensräume und deren Vernetzung, die regionaltypische Vielfalt von Pflanzen und Tieren zu fördern. Im Weiteren soll die eigenverantwortliche, qualitätsbewusste Anlage, Bewirtschaftung und Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen honoriert werden.
Zielsetzung	Die Gemeinde fördert und unterstützt die Bestrebungen der Landwirtschaft zur Verbesserung der ökologischen Qualität und Vernetzung. Eine ÖQV-Planung über das gesamte Gemeindegebiet wird geprüft, lokale Vernetzungsprojekte werden unterstützt.
Priorität	Der Projektstart erfolgte 2015
Massnahmen	Gemäss Anforderungen der Bundesverordnung.

5.6 Energie

Die Gemeinde Plasselb hatte bisher keine planerische Grundlage zum Thema Energie. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurde, basierend auf dem regionalen Aktivitätenprogramm Sensebezirk 2024 – 2028, ein Aktionsplan Energie erarbeitet. Damit werden die Anliegen des bestehenden regionalen Energierichtplans und des kantonalen Energiegesetzes umgesetzt. Im Aktionsplan zeigt die Gemeinde Plasselb auf, welche Ziele sie verfolgt und welche Massnahmen zur Anwendung kommen. Die Massnahmen des regionalen Energierichtplans sowie des Aktionsplans Energie Plasselb, welche klare raumrelevante Auswirkungen haben, sind im vorliegenden Richtplan Energie verankert.

Der Richtplan Energie dient als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für Entwicklungen bezüglich der Energie. Er wird mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG).

Grundlagen

- Regionale Energieplanung des Sensebezirks (Version 10. Dezember 2012 für Mitwirkungsverfahren)
- Aktivitätenprogramm Sensebezirk 2024-2028 und Aktionsplan Energie Plasselb
- Projekt Standort Heizanlage Fernwärme
- Projekt Windpark Schwyberg

Ziele Energieplan

Plasselb strebt die Schonung der Ressourcen und umweltschonende Energieversorgung an.

- Im Einklang mit der kantonalen Energiestrategie, strebt die Gemeinde Plasselb bis in Jahr 2030 die 4000-Watt-Gesellschaft an.
- Die Gemeinde Plasselb unterstützt die ökologische Bauweise und eine effiziente Energienutzung.
- Der regionale Energierichtplan Region Sense / Energiestadt Region Sense wird laufend umgesetzt, u.a. mit dem Ziel, das Label Energiestadt zu konsolidieren.
- Beim Schulhaus wurde die bestehende Heizanlage erneuert. Die gemeindeeigenen Gebäude (Schwestern- und Lehrerhaus) wurden dem Netz angeschlossen. Ein Wärmeverbund mit den umgebenden Baugruppen soll geprüft werden.
- Es ist eine umweltschonende möglichst CO₂-neutrale Energieversorgung anzustreben.
- Die Realisierung des Windparkprojekt Schwyberg wird durch die Gemeinde Plasselb im Rahmen ihrer Möglichkeiten (nicht finanziell) unterstützt.

Umsetzung Richtplan Energie

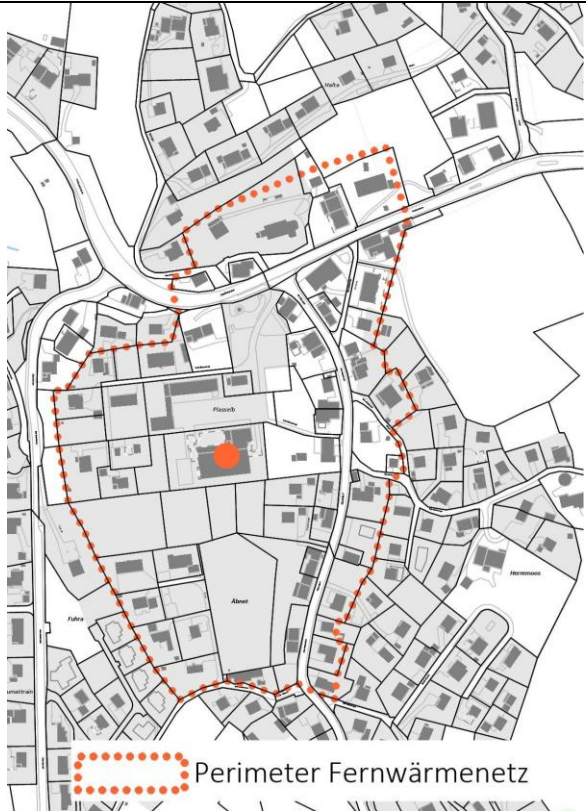
Folgende Massnahmen sind im Richtplan Energie enthalten:

- Umsetzung Energieplanung / Energiestadt Sensebezirk
- Perimeter Fernwärmenetz
- Windpark Schwyberg

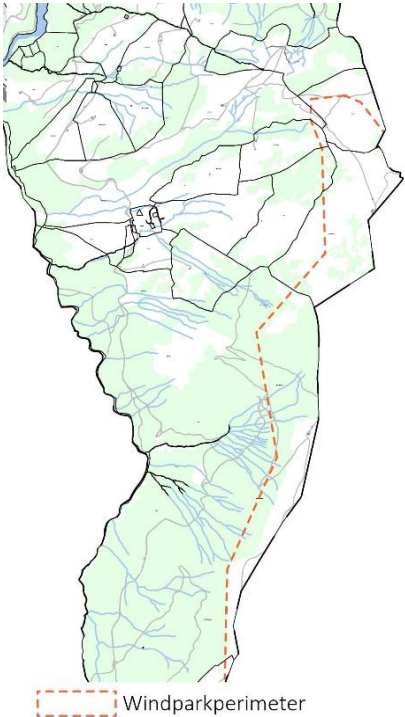
Umsetzung Energieplanung / Energiestadt Sensebezirk

Ausgangslage	Der Sensebezirk gibt sich mit der regionalen Energieplanung ein Instrument, um im Sinne der eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Interessen und Partnerschaft eine nachhaltige Energiepolitik zu führen. Die Energieplanung umfasst einerseits raumplanerische Massnahmen wie Festlegungen der Prioritätsgebiete und andererseits ein energiepolitisches Programm bestehend aus energiestadtkompatiblen Aktivitäten. Damit sollen die regionalen erneuerbaren Energien und die Energieeffizienz gefördert werden. In Bezug auf die allgemeinen Ziele per 2030 werden folgende spezifische Ziele per 2020 festgelegt: ▪ 25% des Wärmenergieverbrauch einzusparen oder durch erneuerbare Produktion zu ersetzen; ▪ 25% des Elektrizitätsverbrauchs einzusparen oder durch Elektrizität aus erneuerbaren Quellen (Ökostrom) zu ersetzen; ▪ 50% der öffentlichen Gebäude liegen in den Kategorien A bis C gemäss GEAK; ▪ 60% des Endenergieverbrauchs bei kommunalen Anlagen / Bauten wird durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt; ▪ bei Neubauten nach Möglichkeit CO2-neutrale Mittel zur Wärmeproduktion benutzen. Der Energieplan muss als Grundlage für die Behördentätigkeit beigezogen werden (Behördenverbindlichkeit). Das Dossier des regionalen Energieplans ist integrierender Bestandteil der Regional- und Ortsplanung und muss in jeder Gesamtrevision der Regional- und Ortsplanung einbezogen werden. Im regionalen Energieplan ist ein Energiestadt-Massnahmenkatalog enthalten.
Zielsetzung	▪ Die Massnahmen gemäss Energiestadt-Massnahmenkatalog werden laufend umgesetzt. ▪ Periodisch wird der Erfolg der Aktivitäten überprüft.
Priorität	▪ laufend
Massnahmen	▪ Die Gemeinde prüft, welche Massnahmen in Plasselb realisiert werden können und setzt diese um.

Perimeter Fernwärmenetz

Ausgangslage	Beim Schulhaus wurde die bestehende Heizanlage erneuert. Die gemeindeeigenen Gebäude (Schwestern- und Lehrerhaus) wurden dem Netz angeschlossen. Liegenschaften im Umfeld könnten einfach angeschlossen werden. Im Einklang mit der regionalen Energieplanung des Sensebezirks setzt sich die Gemeinde Plasselb das Ziel, bis 2030 die 4000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Plasselb ist ökologisches Bauen und eine effiziente Energienutzung ein Anliegen und die Gemeinde übernimmt bei gemeindeeigenen Bauten bewusst eine Vorbildfunktion.	
Zielsetzung	▪ Die umliegenden Liegenschaften werden an die bestehende Heizanlage angeschlossen.	
Priorität	▪ laufend	
Massnahmen	▪ Gemeinde ▪ Bauvorhaben	

Windpark Schwyberg

Ausgangslage	Groupe E Greenwatt hat mit den Gemeinden Plaffeien und Plasselb die Firma Schwyberg Energie AG gegründet. Dies ist ein wichtiges Zeichen für die Konkretisierung des ersten Windpark-Projekts im Kanton. Die Schwyberg Energie AG wird nach Fertigstellung der Windturbinen das Kraftwerk betreiben. Die Windturbinen werden auf dem Land der Gemeinden Plaffeien und Plasselb verteilt sein. Es sollten insgesamt neun Windturbinen operationell sein. Längerfristig wird der Windpark jährlich mindestens 35 GWh Elektrizität produzieren, was dem Jahresverbrauch von rund 9'000 Haushalten entspricht. Die Windmessungen haben für ein solches Projekt durchaus akzeptable Durchschnittsgeschwindigkeiten ergeben. Die Anlage vom Schwyberg wurde von Swissgrid angenommen und wird bereits ab den ersten produzierten kWh von der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) profitieren. Der Stand aktuell: Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids bezüglich Baubewilligung befindet sich das Dossier erneut beim Kantonsgericht zur Beurteilung. Eine Neubearbeitung des Projekts ist nötig.	
Zielsetzung	▪ Die Gemeinde unterstützt die Umsetzung des Projekts Windpark Schwyberg. ▪ Bei der Projektplanung muss die Aussicht und Umgebung von geschützten Kulturgütern berücksichtigt werden, die von nationaler Bedeutung sind (vgl. ISOS).	
Priorität	▪ laufend	
Massnahmen	▪ Es bestehen auf kantonaler Ebene noch keine konsolidierte Planung zum Windpark Schwyberg. Daher sind von Seiten Gemeinde noch keine Massnahmen zu formulieren.	

5.7 Erschliessungsprogramm

Sämtliche Baugebiete einschliesslich der unüberbauten (Teil-)Grundstücke, inkl. der grösseren Baulandreserven Parz. 900 und Äbnet, sind groberschlossen (d.h. erfüllen die Anforderungen an die Groberschliessung gemäss Art. 94 Abs. 1 RPBG).

Bezüglich Ableitung kann zudem festgehalten werden, dass die Baugebiete mindestens im Mischwassersystem erschlossen sind. In den nächsten Jahren wird gemäss den Vorschriften wo möglich das Trennsystem eingeführt. Prioritäten haben die Hauptsammelkanäle und anschliessend die älteren Infrastrukturen. Diese Vorhaben sind im generellen Entwässerungsplan (GEP) enthalten, welcher die Gemeinde im Jahr 2026 überarbeitet. Gemäss Programm wird der GEP im Frühling 2026 an die zuständige Stelle des Kantons (Amt für Umwelt, Sektion Gewässerschutz) zur Vorprüfung vorgelegt. Der GEP wird im Anschluss nach allfälligen Anpassungen öffentlich aufgelegt und schliesslich zur Genehmigung eingereicht.

Aufgrund der überarbeiteten GEP können bezüglich der gegenwärtigen und geplanten Kapazität folgende Aussagen gemacht werden:

Sämtliche Kanäle sind für die Entwicklung der nächsten 30 Jahre ausgelegt. (Kapazität für ca. 1500 – 1600 Einwohnerinnen und Einwohner). Die heutige Bevölkerungszahl beträgt 1088 Personen (Stand 31.12.2024). Die Kapazitäten sind demnach ausreichend.

Daher muss kein Erschliessungsprogramm erstellt werden.

6. Änderungen Zonennutzungsplan

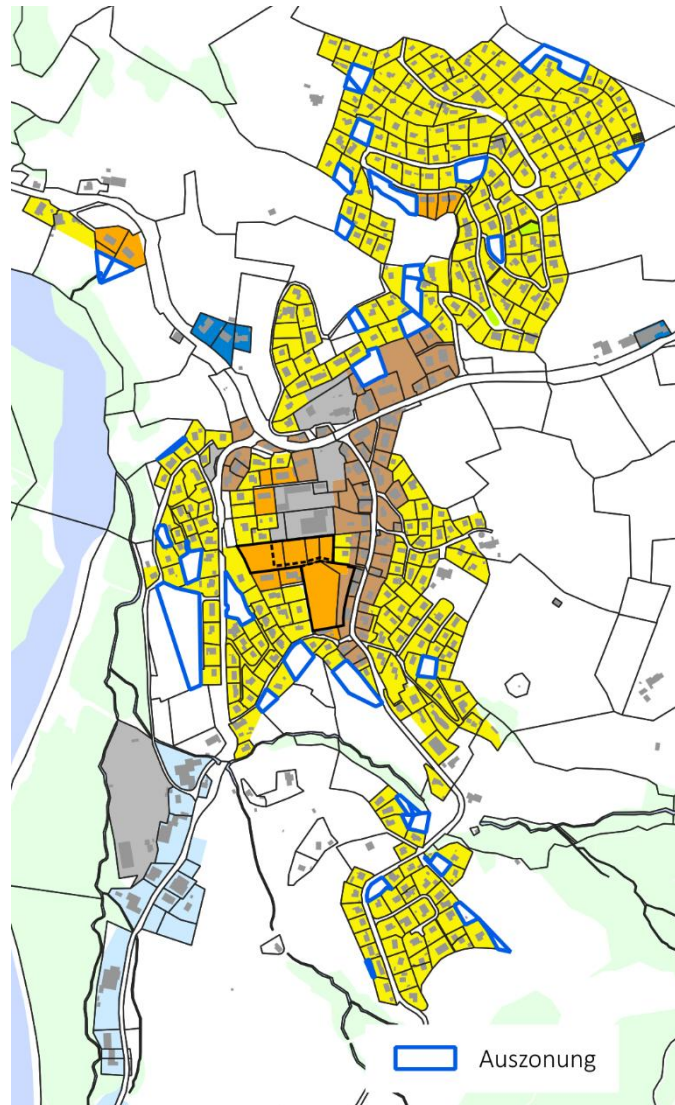
6.1 Wohnen

Einleitung

Aufgrund der überdimensionierten Baulandreserven in der Gemeinde mussten die Reserveflächen redimensioniert werden. D.h. es wurden Reserveflächen bestimmt, welche entweder auszoniert oder einer Freihaltezone zugewiesen wurden. Bestimmte auszonierte Flächen wurden im Gemeinderichtplan als Richtplangebiete zugewiesen. Die Redimensionierung basiert auf dem Konzept Bauzonendimensionierung (vgl. Kap. 3) und erfolgte nach raumplanerischen Prinzipien (Zentralität, Erschliessung, ÖV, Siedlungskörper, Berücksichtigung langfristige Entwicklungsabsichten).

Mit den unten aufgeführten Auszonierungs- und Umzonierungsmassnahmen wird die unüberbaute Wohnbauzone auf die vom Kanton zulässige Grösse reduziert.

1. Auszonungen Wohnzonen



Die Auszonungen erfolgen nach den Grundsätzen der Raumplanung und nach sorgfältiger Beurteilung in der Kommission und im Gemeinderat.

Die Grundlage für die Interessenabwägung bildet das Konzept Baudimensionierung (Kap. 3).

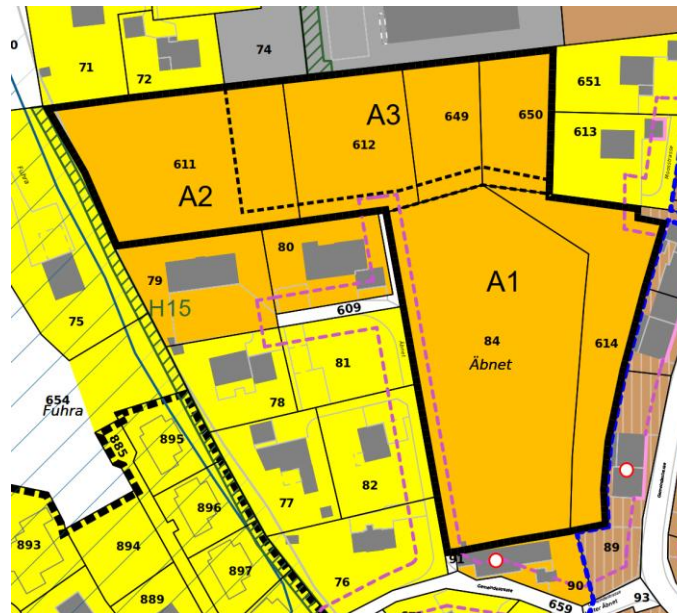
Bedeutende ausgezonte Flächen werden als Richtplangebiet im Gemeinderichtplan festgelegt (vgl. Kap. 5.2). Damit werden mögliche Schwerpunkte für die längerfristige Siedlungsentwicklung gesichert. Ein Richtplangebiet Wohnen ist definiert als grössere zusammenhängende Fläche, welche zentral gelegen und mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

2. Umzonungen in Freihaltezone

Die unüberbauten Parzellen, welche eine kleine Fläche aufweisen und von Bauzonen umgeben sind, werden der Freihaltezone zugewiesen (Umzonung). Die Grundlage für die Interessenabwägung bildet das Konzept Baudimensionierung (Kap. 3). In Freihaltezonen dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone als freizuhaltende Fläche vereinbar sind. Das raumplanerische Ziel von Parzellen in der Freihaltezone ist Grün- und Freiflächen in der Ortschaft zu erhalten. In diesem Sinne trägt die Festlegung von Freihaltezonen der Bedeutung von Freiräumen im Siedlungsgebiet Rechnung und leistet einen Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

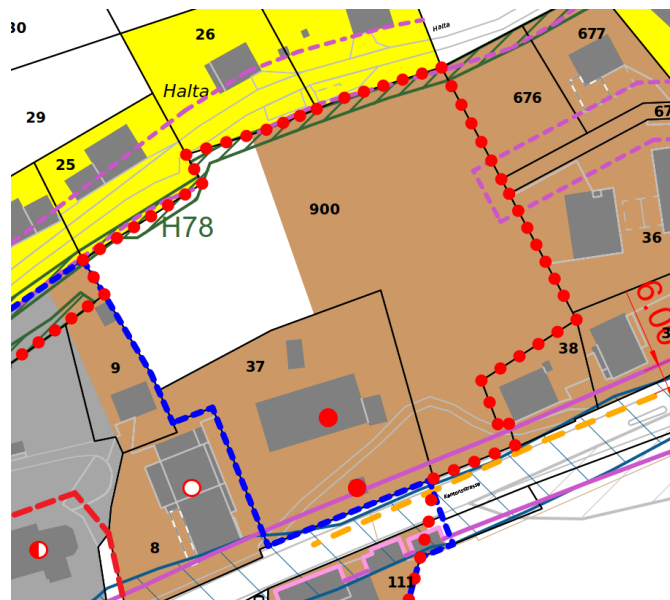


Die Parzelle 341 und 370 werden der Freihaltezone zugewiesen (vgl. grüne Flächen). Auf der Parzelle 370 befindet sich ein Spielplatz. Die Parzelle 341 verfügt über eine Bank. Beide Flächen sind wichtige kleinräumige Freiflächen im Siedlungsgebiet



Der in der Karte dargestellte Sektor «A3», bestehend aus den (Teil-)Parzellen Art. 611, 612, 649 und 650, grenzt an das Schulhaus und bildet einen wichtigen Pufferbereich zwischen den öffentlichen Gebäuden und dem Wohngebiet Äbnet. Als grössere Grün- und Freifläche ist sie im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung zu erhalten. Das Gebiet ist im Detailbebauungsplan Äbnet dem Sektor A3 zugewiesen (vgl. «4. Detailbebauungsplan Äbnet» weiter unten). Der Nutzungszweck des Sektors entspricht den Bestimmung einer Freihaltezone (allgemeines Bauverbot, zweckgebundene Bauten und Anlagen von geringer Bedeutung erlaubt). In diesem Sektor A3 kann unter anderem die vorgeschriebene Spiel- und Erholungsfläche beim Bau von Mehrfamilienhäusern angeordnet werden.

3. Auszonung im Ortsbilschutzgebiet

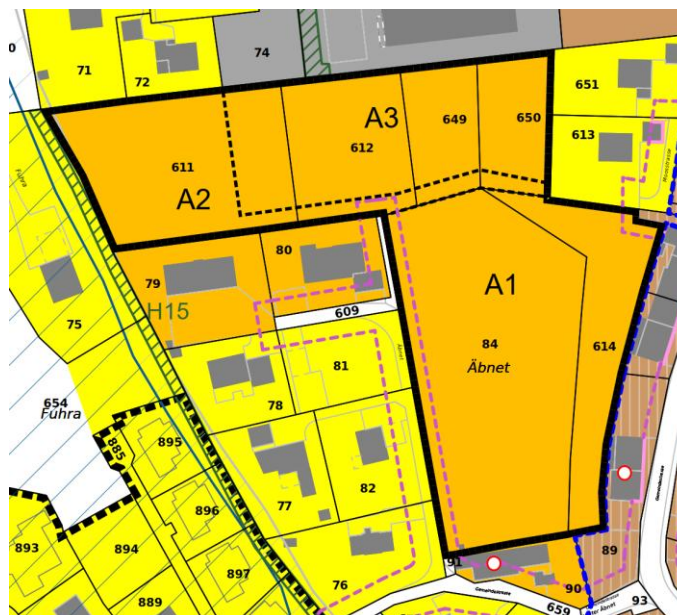


Im Ortsbilschutzperimeter Plasselb liegt eine grössere unüberbaute Fläche in der Kernzone (Parzelle Art. 900). Die Fläche befindet sich am Hang. Angrenzend sind zwei Gebäude im Kulturgüterschutz-Inventar enthalten. Das Gebiet liegt im Zentrum des Siedlungsgebiets und ist optimal erschlossen. Aufgrund der Topologie (Hügellandschaft) ist die Einsehbarkeit beschränkt.

Gemäss kantonalem und regionalem Richtplan ist das Ziel der Innenentwicklung von hoher Bedeutung.

Eine Überbauung des Gebiets hat eine geringfügige Beeinträchtigung des Ortsbils zur Folge. Aufgrund der zentralen Lage, der guten ÖV-Gütekategorie C und der optimalen Erschliessung überwiegt das Interesse der Siedlungsentwicklung. Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes wird der westliche Teil der Parzelle Art. 900 ausgezont und als Richtplangebiet Wohnen festgelegt. Es soll in einer zukünftigen Planungsperiode bei einer allfälligen Einzonung nochmals eine entsprechende Interessenabwägung erfolgen.

4. Detailbebauungsplan Äbnet



Die (Teil-) Parzellen 84, 611, 612, 649, 650 (Sektoren A1 und A2) liegen heute in der Wohnzone mit niedriger Dichte. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 1.1 Hektaren und liegt im Zentrum des Siedlungsgebiets. Im Norden befindet sich die Schulanlage.

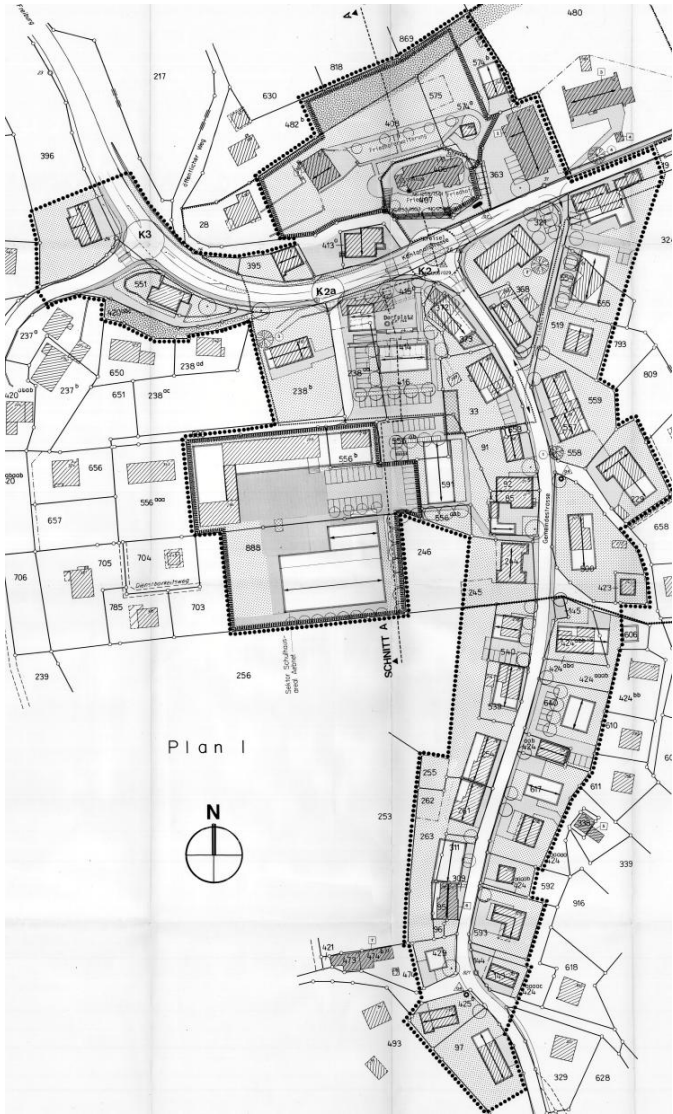
Das Ziel der qualitätsvollen Innenentwicklung verlangt eine Erhöhung der Nutzung auf geeigneten, zentralen Baulandreserven.

Daher wird für das Gebiet Äbnet ein Perimeter mit Detailbebauungsplanpflicht mit drei Sektoren festgelegt und in die Wohnzone mittlerer Dichte umgezont. Das Ziel der Sektoren A1 und A2 ist eine Überbauung mit hoher Dichte und hoher ortsbaulicher Qualität. Der Sektor A3 dient dem Erhalt der Frei- und Grünfläche zwischen der Schulanlage und der Wohnnutzung. Er fungiert als Pufferzone zwischen der zukünftigen Wohnnutzung und den angrenzenden öffentlichen Nutzungen. In diesem Sektor A3 kann unter anderem auch die vorgeschriebene Spiel- und Erholungsfläche beim Bau von Mehrfamilienhäusern angeordnet werden.

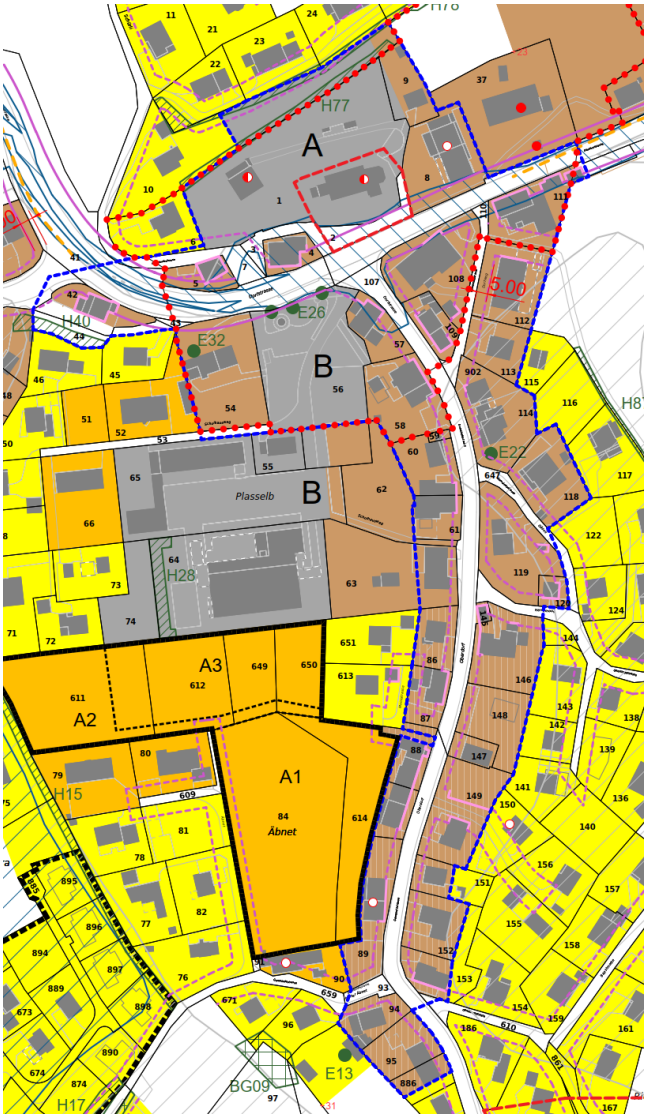
Mit der Festlegung des Detailbebauungsplan Äbnet kann eine dichte Überbauung unter Berücksichtigung des Ortsbils und dem Erhalt von Freiräumen realisiert werden.

Die Gemeinde strebt eine faire Verteilung der realisierbaren Geschossflächen im Sektor A1 und A2 auf die gesamten Parzellen innerhalb des Planungsperrimeters an. Das Ziel ist, dass die Vergütung den Grundstückanteilen entsprechend innerhalb des gesamten Perimeters erfolgt. Grundlage dafür ist die Gesamtplanung des Gebiets im Rahmen der Erarbeitung des Detailbebauungsplans und die daraus resultierenden Gesamtgeschossfläche. Es ist vorgesehen, dass die Grundeigentumschaften diese Verteilung untereinander regeln.

5. Aufhebung Strukturplan – neu: nur Übernahme der Baulinien, welche die ordentlichen Strassenbaulinien unterschreiten.



Bestehender Strukturplan Dorfkern



Ausschnitt Zonenplan neu mit Strassenbaulinien

Der bestehende Strukturplan wurde 1998 genehmigt. Die damals festgelegten Bestimmungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Grundeigentümer. Mehrmals konnten Projekte aufgrund des Strukturplans nicht sinnvoll umgesetzt werden. Der Plan wird deshalb aufgehoben und in den Zonennutzungsplan werden lediglich die Baubereiche als Baulinien übernommen, welche die ordentlichen Strassenbaulinien unterschreiten. Dadurch bestehen für die bestehende Bauten im traditionellen Dorfkern keine Einschränkungen bezüglich dem ordentlichen Strassenabstand.

6. Festlegung Baulinien gemäss Mobilitätsgesetz (MobG)

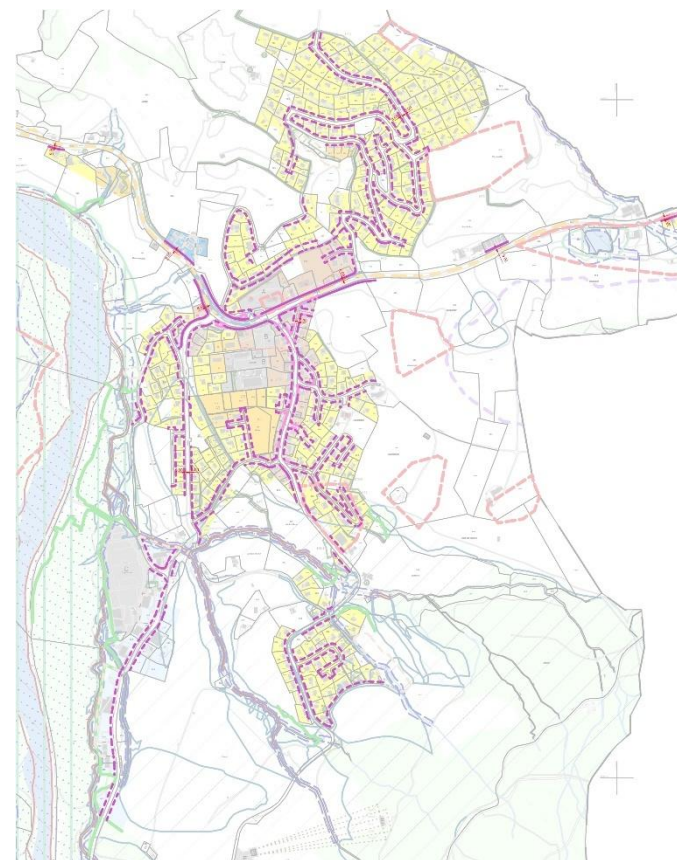
Im Zonennutzungsplan werden neu die gemäss Art. 141 Abs. 1 Mobilitätsgesetz (MobG) erforderlichen Mindestabstände (Bauabstände zu Strassen) nach Art. 137 MobG eingetragen.

Bei den Sammel- oder Erschliessungsstrassen beträgt der Abstand der Baulinie vom Fahrbahnrand durchgehend 5 m.

Die Baubereiche gemäss dem aufzuhebenden Strukturplan, welche in die ordentlichen Strassenabstände ragen, werden neu mit speziellen Baulinien gesichert.

Für die Kantonsstrasse gelten gemäss Art. 137 MobG andere Abstände, welche sich durch die Fahrbahnbreite errechnen. Diese werden im ZNP dort festgelegt, wo sich Bauzonen befinden.

Die Baulinien regeln den Abstand einer Baute zur Strasse und sind nicht zu verwechseln mit Pflichtbaulinien, an welche zwingend gebaut werden muss.

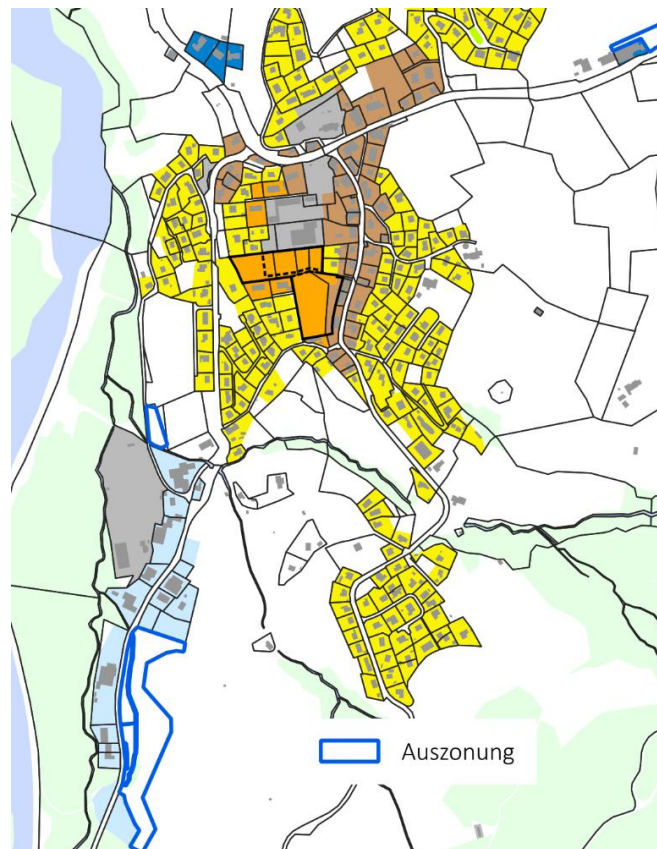


6.2 Zonennutzungsplan Bereich Siedlung - Arbeiten

Einleitung

Aufgrund des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung hat das BRPA darauf hingewiesen, dass ein Nachweis zu erbringen ist, dass die Bauzonenreserven für Arbeiten nicht überdimensioniert sind. Die maximal zulässige Reserve darf maximal 1/3 der überbauten Arbeitszone betragen. Bei der Überprüfung bezüglich Überdimensionierung sind dabei Reserven für Erweiterungen der bestehenden Unternehmen nicht als generelle Bauzonenreserven zu berücksichtigen (Bedingung: Parzelle ist im Eigentum der entsprechenden Unternehmen oder auf den Parzellen liegen eingereichte Baubewilligungsgesuche oder eine erteilte Baubewilligung vor).

Auszonungen Arbeitszone



Die Berechnung der Bauzonendimensionierung ergab, dass die unüberbauten Flächen in der Arbeitszone reduziert werden müssen (vgl. Kapitel 7.2.2).

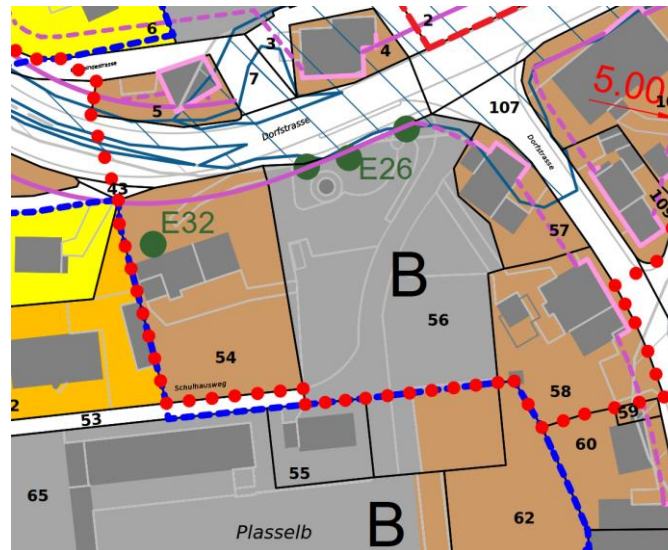
Es werden drei grössere unüberbaute Arbeitsgebiete ausgezont: Zwei Flächen im Sagebode und eine Fläche in der Sunnehalta. Dies entspricht einer Reduktion der Arbeitszonen von 2.1 ha. Aufgrund der grossflächigen Auszonierungen der Reserveflächen werden die Vorgaben bezüglich Dimensionierung eingehalten.

Die Auszonungen sind auf die regionale Arbeitszonenstrategie abgestimmt.

Zudem wurden noch drei kleinere Flächen ausgezont, welche sich am Gewässer oder im Wald befinden. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung galt auf diesen Parzellen bereits ein Bauverbot, weshalb sie nicht dem Kontingent der Baudimensionierung angerechnet werden.

6.3 Zone im allgemeinen Interesse ZAI

6.3.1 ZAI B



Das Gebiet auf der Parzelle Art. 56 wird von der Dorfkernzone in die Zone im allgemeinen Interesse ZAI B umgezont. Bereits heute wird das Gebiet als Parkplatz genutzt. Die Umzonung entspricht der heute bestehenden Nutzung.

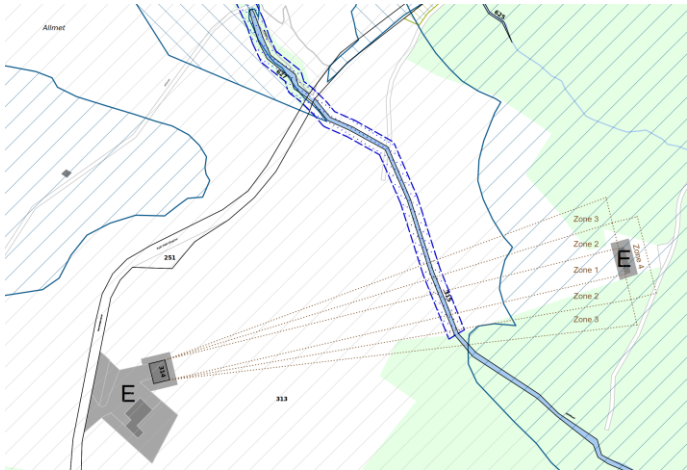
Bei den Zonenbestimmungen für die ZAI B wird neu im Gemeindebaureglement das Wohnen im öffentlichen Interesse aufgenommen. Dadurch sind Wohnnutzungen im öffentlichen Interesse zugelassen, die sich im Eigentum von gemeinnützigen Einrichtungen oder der Gemeinde befinden.

Die rechtlichen übergeordneten Voraussetzungen (kantonales Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz) für diese neue Bestimmung befinden sich zurzeit in der Vernehmlassung.

Für die Erarbeitung des Alterskonzepts hat die Gemeinde Plasselb eine Arbeitsgruppe «65+» hinzugezogen. Bei den Diskussionen kam das Thema Wohnen im Alter mehrfach zur Sprache. In den Gemeinde Plasselb steht nur wenig Wohnraum zur Verfügung, welcher sich im Alter eignet. Somit bleiben die Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzer oft sehr lange in ihren Häusern. Dadurch wird auch Potenzial für die Entwicklung in der Gemeinde blockiert.

Die ZAI B befindet sich zentral und die Bushaltestelle ist in kürzester Zeit über mehrere Wege erreichbar, je nachdem ob man eine eingeschränkte Mobilität hat oder nicht. Dieses Gebiet ist ideal um Wohnen im öffentlichen Interesse zu realisieren.

6.3.2 ZAI E (neu)



Die Schiessanlage mit Werkhof und Parkplatz südlich des Wohngebiets Farnera muss gemäss kantonalem Richtplan planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird im Zonennutzungsplan eine ZAI E Schiessstand, Werkhof, Parkplatz festgelegt. Überlagernd sind die Sicherheitszonen 1-4 dargestellt. Sie geben Auskunft über die Baumöglichkeiten. Mit der Festlegung der ZAI E Schiessstand, Werkhof, Parkplatz wird dem Bedürfnis für militärisches und sportliches Schiessen und der Vermeidung von Sicherheitsrisiken Rechnung getragen sowie der Weiterbetrieb des Werkhofs sichergestellt.

Anforderungen an die Ausscheidung von Spezialzonen

Nach der Praxis des Bundesgerichts untersteht die projektbezogene Nutzungsplanung mittels Spezialzone grundsätzlich denselben Voraussetzungen wie bei einer Bewilligung nach Art. 24 RPG. Die neue ZAI E gilt aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone und in der Landwirtschaftszone als Spezialzone. Der Kanton stellt den Gemeinde eine Liste der Kriterien für die Ausscheidung von Spezialzonen zur Verfügung. Anhand dieser wird im Folgenden der Schiessstand bzw. dessen Einzonung beurteilt:

Nachweis der Standortgebundenheit

Kriterium	Nachweis
Nachweis, dass das Projekt aus besonders wichtigen und objektiven Gründen auf den Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist und dieser Standort für die Projektrealisierung besser geeignet ist, als die beste Lösung innerhalb und ausserhalb der Bauzone	- Der bestehende Schiessstand ist aufgrund der Lärmbelastung zwingend auf den Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen. - Zu einem Schiessstand ist ein angrenzender Parkplatz zwingend notwendig. - Der bestehende Werkhof ist aus lärmtechnischer Sicht sinnvoll.

Es besteht eine Aktualität des Projekts

▪ Sämtliche Vor- und Nachteile der vernünftigerweise in Betracht kommenden Standorte innerhalb und ausserhalb der Bauzone sind bekannt und wurden miteinander verglichen (umfassende Überprüfung von Alternativstandorten und/oder -lösungen)	▪ Der Schiessstand, Werkhof und Parkplatz sind bereits realisiert und wurden zur damaligen Zeit bewilligt. Daher ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Überprüfung von Alternativstandorten damals bereits vorgenommen wurde.
▪ Die Dimensionierung des Projekts ist die geringst-notwendige ▪ Eingeschränkte Bebaubarkeit: Ausschliesslich die für das Vorhaben notwendigen Bauten und Anlagen können realisiert werden. Es muss ein genaues Nutzungskonzept erstellt werden, um den Umfang der Zone zu begrenzen (allenfalls mit bebaubaren Sektoren)	▪ Die neu geschaffene ZAI E umfasst die bestehenden Bauten und Anlagen. Es werden keine Reserveflächen geschaffen. Daher ist die geringst-notwendige Dimensionierung nachgewiesen.
▪ Analyse des konkreten Platzbedarfs, gemessen am Bedarf	▪ Die bestehenden Nutzungen belegen, dass die Bauten und Anlagen in ihren Dimensionen angemessen sind.
▪ Es wurde die insgesamt beste Lösung mit den möglichst geringsten Auswirkungen auf Raum und Umwelt gewählt	▪ Im Rahmen der damaligen Baubewilligungen der bestehenden Bauten und Anlagen wurden die Auswirkungen auf Raum und Umwelt bereits geprüft.
▪ Vorgesehene Nutzung ist konkret (z.B. Bauprojekt)	▪ Es handelt sich um bestehende Bauten und Anlagen, welche bereits seit Jahren in Betrieb sind.
▪ Die vorgesehene Nutzungsdauer des Projekts ist die geringst-notwendige ▪ Analyse des konkreten Zeitbedarfs, während dessen der Bedarf nachgewiesen ist ▪ Betriebskonzept mit zeitlicher Begrenzung (Wochentage und Zeiten)	▪ Es handelt sich um bestehende Bauten und Anlagen, welche bereits seit Jahren in Betrieb sind. Es handelt sich um Grundangebote einer Gemeinde. ▪ Die Betriebszeiten sind bereits festgelegt.
▪ Die Zonenbestimmungen halten fest, dass das Gebiet bei Aufgabe der vorgesehenen Nutzung in die Landwirtschaftszone zurückzuführen ist	▪ Auf eine entsprechende Bestimmung wird im GBR verzichtet, da es sich um bestehende, bereits bewilligte, öffentliche Nutzungen handelt.

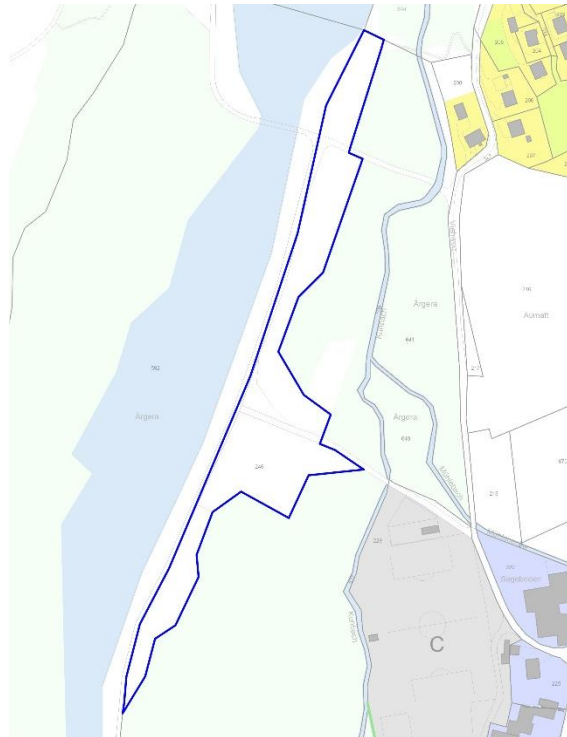
Abwägung der übergeordneten Interessen und Ziele

▪ Abwägung sämtlicher entgegenstehender Interessen im Sinne von Art. 3 RPV und Nachweis, dass kein Interesse überwiegt (z.B. RPG Art. 1 und 3, Schonung von Fruchtfolgeflächen, Schutz vor Naturgefahren, Siedlungsentwicklung nach innen, Interessen der Landwirtschaft etc.)	▪ Im Rahmen der damaligen Baubewilligungen der bestehenden Bauten und Anlagen wurden die umfassenden Interessenabwägungen bereits geprüft. ▪ Es sind weder Fruchtfolgeflächen, mittlere oder erheblich Naturgefahren oder Schutzgebiete betroffen.
▪ Ziele der Spezialgesetzgebung (Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz, etc.)	▪ Im Rahmen der damaligen Baubewilligungen der bestehenden Bauten und Anlagen wurden die Ziele der Spezialgesetzgebung bereits geprüft.

Fazit:

Die Prüfung anhand der Kriterienliste oben ergibt, dass die neue ZAI E einer Spezialzone nach Art. 18 RPG entspricht. Ausschlaggebend ist, dass die neue ZAI E lediglich die bestehenden Bauten und Anlagen umfasst und die bestehenden Nutzungen im GBR aufführt. Diese Nutzungen wurden früher bereits bewilligt. D.h. die Prüfung und Interessenabwägung für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone wurde bereits damals vorgenommen.

6.3.3 Auszonung ZAI Ärgera



Die ZAI E wird ausgezont, da sich das Gebiet innerhalb des Naturschutzgebiets befindet. Die bestehende Nutzung wird durch eine Bestimmung im Artikel 13 GBR «auf Zusehen» sichergestellt: insbesondere temporäre Parkierung und Freizeitaktivitäten

6.4 Zonennutzungsplan – Kleinbauzonen Sunnehalta und Undere March

Einleitung

Kleinbauzonen sind Gebiete ausserhalb des Siedlungskörpers, welche mehrheitlich überbaut sind und in der Bauzone liegen. Grundsätzlich liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungskerns. Daher ist aufzuzeigen, weshalb Kleinbauzonen eine sinnvolle Ergänzung zur Gemeindeentwicklung darstellen und nicht in eine Landwirtschaftszone (Rückzonung) überführt werden sollen.

In den folgenden Abschnitten wird dargelegt, weshalb auf eine Rückzonung der Kleinbauzonen Sunnehalta und Undere March verzichtet wird.

Kriterien

Der vorliegende Nachweis für die Beurteilung, inwiefern die beiden Bauzonen Sunnehalta und Undere March in der Bauzone verbleiben können, basiert auf einem Kriterienkatalog mit zehn Kriterien wie er im Kanton Luzern angewandt wird. Es wird unterschieden zwischen dem (A) Rückzonungsbedarf, der (B) raumplanerischen Zweckmässigkeit von Rückzonungsflächen und der (C) raumplanerischen Verhältnismässigkeit.

Kriterienkatalog

Kriterium		Beschreibung
A Rückzonungsbedarf		
1	Rückzonungszielwert	Eindeutig überdimensionierte Bauzonen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 RPG
B Raumplanerische Zweckmässigkeit		
2	Unüberbaute Bauzonenfläche oder Bauzone mit zonenkonformen Bauten	Es handelt sich beispielsweise um landwirtschaftliche Bauten, die zweckmässigerweise in die Landwirtschaftszone gehören.
3	Lage innerhalb der Gemeinde	Je weiter entfernt die Lage gegenüber dem Gemeindekern mit Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen und dergleichen ist, desto geeigneter ist das Grundstück für eine Rückzonung.
4	Lage innerhalb der Bauzone	Je näher die Parzelle am Bauzonenrand liegt, desto zweckmässiger ist sie für eine Rückzonung. Demgegenüber sind unbebaute Parzellen, die weitgehend von bebauten Bauzonen umgeben sind, kaum für eine Rückzonung geeignet.
5	Erschliessung nach Art. 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV	Je mehr es beim Grundstück an Erschliessungserfordernissen mangelt (Zufahrt für Motorfahrzeuge inkl. Notdienste, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energieversorgung), umso mehr ist es für eine Rückzonung geeignet.
6	ÖV-Erschliessung	Je weiter entfernt ein Grundstück von der nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist und/oder je geringer der Fahrplantakt ist, desto geeigneter ist es für eine Rückzonung.
7	Erschwerte Bebaubarkeit	Weist ein Grundstück eine unzulässige Form auf oder ist es durch Baulinien, Gewässerräume und dergleichen eingeschränkt, kann eine Rückzonung zweckmässig sein. Die gilt auch im Fall von Naturgefahren oder technischen Gefahren (Störfallvorsorge) oder wenn ein Grundstück wegen Lärm und anderen Immissionen nur mit grösserem Aufwand überbaut werden kann. Eine steile Topografie ist aus Sicht der häuslichen Bodennutzung hingegen weniger ein Rückzonungskriterium.
C Raumplanerische Verhältnismässigkeit		
8	Bauzonendauer	Ist das Grundstück seit zehn Jahren oder mehr eingezont, aber noch nicht überbaut, ist die Nachfrage offensichtlich nicht gegeben und eine Rückzonung angezeigt. Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang die Gründe, weshalb bisher keine Überbauung stattfand (blockierte Verhältnisse, z.B. innerhalb der Eigentümerschaft).
9	Bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan	Je länger die Genehmigung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes zurückliegt, desto eher ist eine Rückzonung angezeigt. Nicht realisierte Gestaltungspläne verlieren nach fünf Jahren ihre Geltung (§ 80 Abs. 1 PBG).
10	Bauabsichten	Liegt kein Baugesuch vor oder wurde / wird dieses erst deutlich nach dem Informationsschreiben des BUWD vom 11. Juni 2018 an die Rückzonungsgemeinden (d.h. ab 2019) erarbeitet und eingereicht, ist davon auszugehen, dass keine ernsthaften Bauabsichten vorliegen.

Bei der Anwendung der Kriterien gilt:

- Die Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit (B) müssen nicht kumulativ erfüllt sein, um die Rückzonung zu befürworten.
- Die Kriterien der Verhältnismässigkeit (C) werden nur angewendet, wenn die raumplanerische Zweckmässigkeit der Rückzonung als gegeben erachtet wird.

Kleinbauzone Undere March



Parzellen Art. 534, 535, 538, 539 und 892 (Undere March): Die Parzellen sind mehrheitlich überbaut und erschlossen. Bei einer Auszonung wäre eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Gebäude stark eingeschränkt. (Dazu noch ergänzend: Hier wurde vor Jahren einmal eine Baubewilligung erteilt, das Projekt wurde jedoch nicht ausgeführt. Mit dem Erteilen der Baubewilligung wurden auch Anschlussgebühren für Wasser- und Abwasser bezahlt)

Kriterium		Beurteilung	Rückzonung zielführend
A Rückzonungsbedarf			
1	Rückzonungszielwert	In der OPR Plasselb wird die überdimensionierte Bauzone mittels Auszonungen von unüberbauten Bauland(teil-)parzellen reduziert. Das BRPA hat den Vorschlag der Gemeinde validiert.	Nein
B Raumplanerische Zweckmässigkeit			
2	Unüberbaute Bauzonenfläche oder Bauzone mit zonenkonformen Bauten	Im Gebiet befindet sich keine nicht zonenkonforme Bauten (Wohnbauten in der Wohnbauzone). Die unüberbaute Bauzone zwischen den bestehenden Bauten ist für Wohnbauten vorgesehen – ist daher zonenkonform	Nein
3	Lage innerhalb der Gemeinde	Das betroffene Gebiet liegt ca. 150m von der Siedlung entfernt. Im regionalen Vergleich mit ähnlichen Kleinbauzonen liegen diese Distanzen im tolerierbaren Bereich.	Eher Nein
4	Lage innerhalb der Bauzone	Das Gebiet ist von unbebauten Flächen umgeben.	Ja
5	Erschliessung nach Art. 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV	Das Gebiet ist sehr gut erschlossen, da es direkt an die Kantonsstrasse angrenzt.	Nein
6	ÖV-Erschliessung	Das Gebiet liegt direkt an einer Bushaltestelle und befindet sich in der Erschliessungsgüteklasse C	Nein
7	Erschwerte Bebaubarkeit	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut (Kleine Baulandreserve vorhanden). Daher kann nicht von erschwerter Bebaubarkeit gesprochen werden.	Nein
C Raumplanerische Verhältnismässigkeit			
8	Bauzonendauer	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut (Kleine Baulandreserve vorhanden).	Nein
9	Bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut (Kleine Baulandreserve vorhanden).	Nein
10	Bauabsichten	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut (Kleine Baulandreserve vorhanden).	Nein

Fazit: Die Beurteilung anhand der Kriterien zeigt, dass nahezu alle Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit (B) gegen eine Rückzonung sprechen. Ausserdem ist eine Rückzonung gemäss den Kriterien der raumplanerischen Verhältnismässigkeit nicht zielführend.

Kleinbauzone Sunnehalta



Parzelle 521 (Sunnehalta): Die Parzelle ist vollständig überbaut mit einer Möbelwerkstatt. Mit einer Auszonung würde der Gewerbebetrieb in der Landwirtschaftszone liegen. Dies wäre zonenwidrig und erschwert bauliche Anpassungen des Gewerbebetriebs deutlich.

Kriterium		Beurteilung	Rückzonung zielführend
A Rückzonungsbedarf			
1	Rückzonungszielwert	In der OPR Plasselb wird die überdimensionierte Bauzone mittels Auszonungen von unüberbauten Bauland(teil-)parzellen reduziert. Das BRPA hat den Vor-schlag der Gemeinde validiert.	Nein
B Raumplanerische Zweckmässigkeit			
2	Unüberbaute Bauzonenfläche oder Bauzone mit zonenkonformen Bauten	Im Gebiet befindet sich keine nicht zonenkonforme Bauten. Die Nutzungen entspricht der Wohnzone. Die heute noch bestehende Reservefläche östlich vom Gebäude wird im Rahmen der OPR ausgezont.	Nein
3	Lage innerhalb der Gemeinde	Das betroffene Gebiet liegt ca. 150m von der Siedlung entfernt. Im regionalen Vergleich mit ähnlichen Kleinstbauzonen liegen diese Distanzen im tolerierbaren Bereich.	Eher Nein
4	Lage innerhalb der Bauzone	Das Gebiet ist von unbebauten Flächen umgeben.	Ja
5	Erschliessung nach Art. 19 RPG und Art 32 Abs. 3 RPV	Das Gebiet ist sehr gut erschlossen, da es direkt an die Kantonsstrasse angrenzt.	Nein
6	ÖV-Erschliessung	Das Gebiet liegt nicht in der Nähe einer Bushaltestelle	Ja
7	Erschwerte Bebaubarkeit	Das Gebiet ist mehrheitlich überbaut (Kleine Baulandreserve vorhanden). Daher kann nicht von erschwerter Bebaubarkeit ge-sprochen werden.	Nein
C Raumplanerische Verhältnismässigkeit			
8	Bauzonendauer	Das Gebiet ist vollständig überbaut.	Nein
9	Bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan	Das Gebiet ist vollständig überbaut.	Nein
10	Bauabsichten	Das Gebiet ist vollständig überbaut.	Nein

Fazit: Die Beurteilung anhand der Kriterien zeigt, dass die meisten Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit (B) gegen eine Rückzonung sprechen. Ausserdem ist eine Rückzonung gemäss den Kriterien der raumplanerischen Verhältnismässigkeit nicht zielführend.

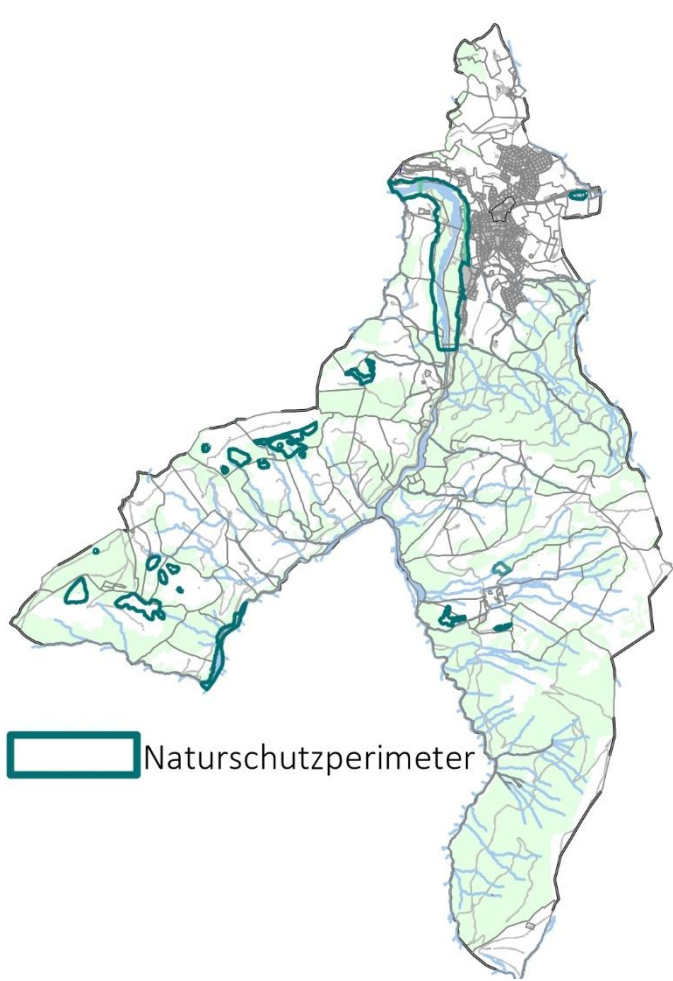
6.5 Zonennutzungsplan Bereich Landschaft und Naturgefahren

6.5.1 Geschütztes Gehölz

Die Gemeinde hat ein Landschaftsinventar erarbeiten lassen mit den geschützten Gehölzen (Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken) in der Gemeinde. Der Kanton gibt vor, dass in der Ortsplanung lediglich die geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals in der Bauzone im Zonennutzungsplan eingetragen werden müssen. Für die geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals und ausserhalb der Bauzone gilt der Artikel Nr. 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG).

6.5.2 Naturschutzperimeter

Die in der Gemeinde Plasselb befindenden geschützten Biotop (Biotop von nationaler, kantonaler oder lokaler Bedeutung) werden im Zonennutzungsplan als überlagerte Naturschutzperimeter bezeichnet und nummeriert. Im Gemeindebaureglement sind zu den einzelnen Naturschutzperimeter entsprechende Bestimmungen enthalten. Die kommunalen Landschaftsschutzgebiete sind im Gemeinderichtplan behördenverbindlich festgelegt.

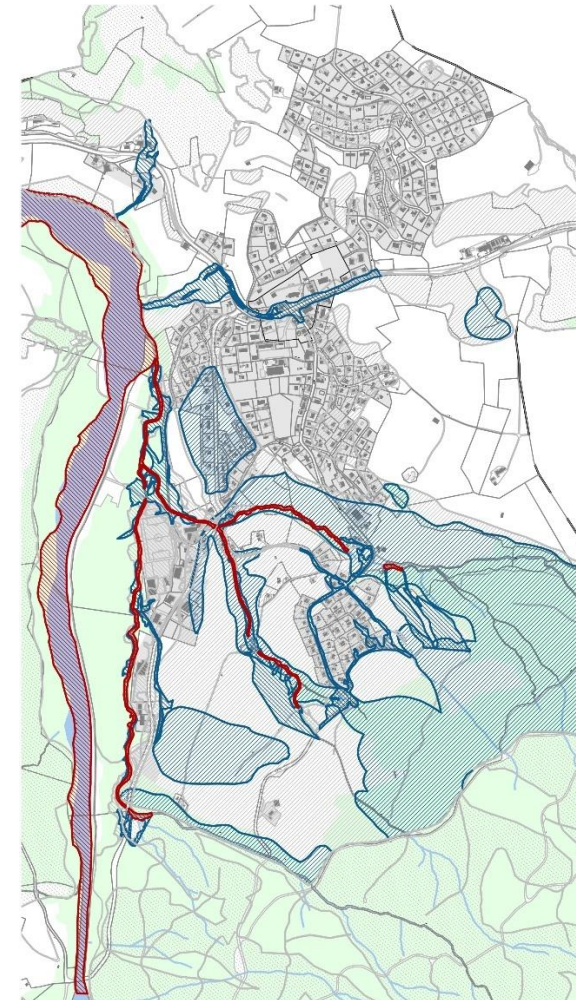
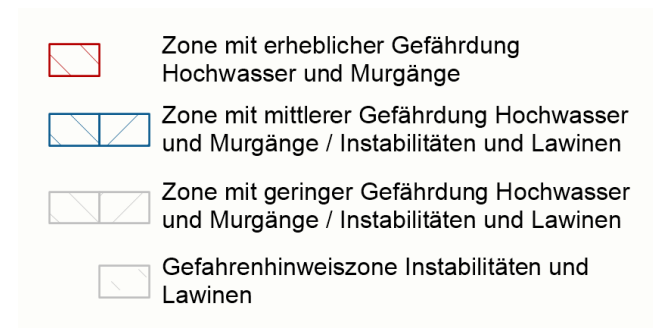


6.5.3 Naturgefahren

Situation in der Gemeinde

Es wurde die vom Kanton erarbeitete Detailkartierung der Naturgefahren Instabilitäten und Hochwasser übernommen. Die Naturgefahrengebiete sind im Zonennutzungsplan als Schraffuren enthalten. Die Grundlagendaten der Naturgefahren stammen von:

- Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg (Stand Prüfung 2022)
- Naturgefahrenkarte im Mittelland, NGK, Freiburg 2015
- Naturgefahrenkarte für die Voralpen, NGK, 2005



Situation in der Gemeinde

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg sind einige Sektoren im Gemeindegebiet von Massenbewegungen betroffen. Geringe und mittlere Gefährdung für spontane und permanente Rutschungen gibt es sowohl entlang der Freiburgstrasse, beim Hubel, beim Fuhra, beim Sageboden, bei Allmet (Falli-Hölili-Strasse und Farnera Strasse) und gegen den Oberschrot-Wald hin. Auch einige Bauzonen sind von diesen Erscheinungen betroffen. Auf dem restlichen Teil der Gemeinde (südlicher Teil) befinden sich viele Gefahrenhinweisektoren primär für Rutschungen/ Erdrutsche, aber auch für Stein- und Blockschlag sowie Lawinen.

Seit Oktober 2023 findet im Steinbruch Roggeli und auf der Höhe der Falli-Hölili Strasse, wegen eines Felssturzes eine geologische Überwachung statt.

Bestimmte Bereiche des Gemeindegebiets befinden sich auf Untergrund, bei dem die Gefahr einer differenziellen Setzung besteht (kompressibler Untergrund). In diesen Bereichen kann gebaut werden, ohne dass über den Stand der Technik hinausgehende Massnahmen erforderlich sind. Es ist jedoch weiterhin besondere Vorsicht geboten und bei der Beantragung einer Baugenehmigung können Empfehlungen ausgesprochen werden.

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg befinden sich auf dem Gemeindegebiet mehrere detaillierte Perimeter - Hochwasser und Murgänge. Die jeweiligen Prozesse bzw. die daraus resultierende Gefahrenstufen sind auf der Naturgefahrenkarte abgebildet. Insbesondere der Talboden der Ärgera bzw. die sich darin befindliche Arbeitszone und die Zone von allgemeinem Interesse sowie mehrere Alphütten im Plasselbschlund sind hochwassergefährdet.

Handlungsbedarf

Abklärungen mit Ingenieur und dem Amt für Umwelt haben ergeben, dass keine Risikoanalyse notwendig ist. Im Gebiet Dorfkern besteht eine Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss. Dies ist bei der Gestaltung künftiger Bauprojekte zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wird Art. 19 Abs. 7 des Gemeindebaureglements wie folgt ergänzt: «Innerhalb des Perimeters Hochwasserschutz Dorfkern gemäss ZNP ist bei der Gestaltung künftiger Bauprojekte die Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.» Der entsprechende Perimeter ist im ZNP1 festgelegt.

6.5.4 Schützenswerte kulturhistorische Objekte und Perimeter

Ortsbildschutzperimeter

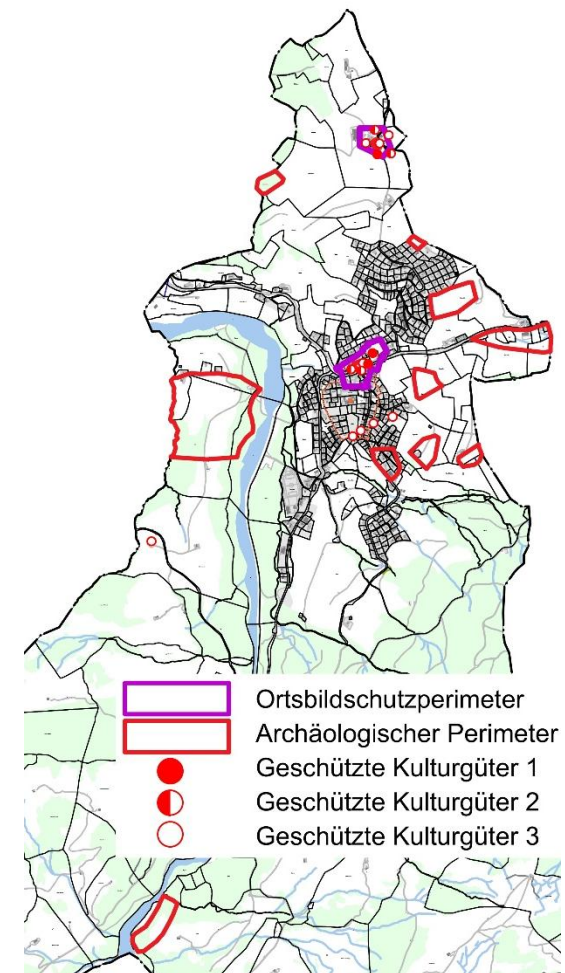
Die Ortsbildschutzperimeter werden unverändert von der bestehenden Ortsplanung übernommen.

Archäologische Perimeter

Die archäologischen Perimeter werden gemäss kantonalem Geoportal übernommen.

Schützenswerte Objekte

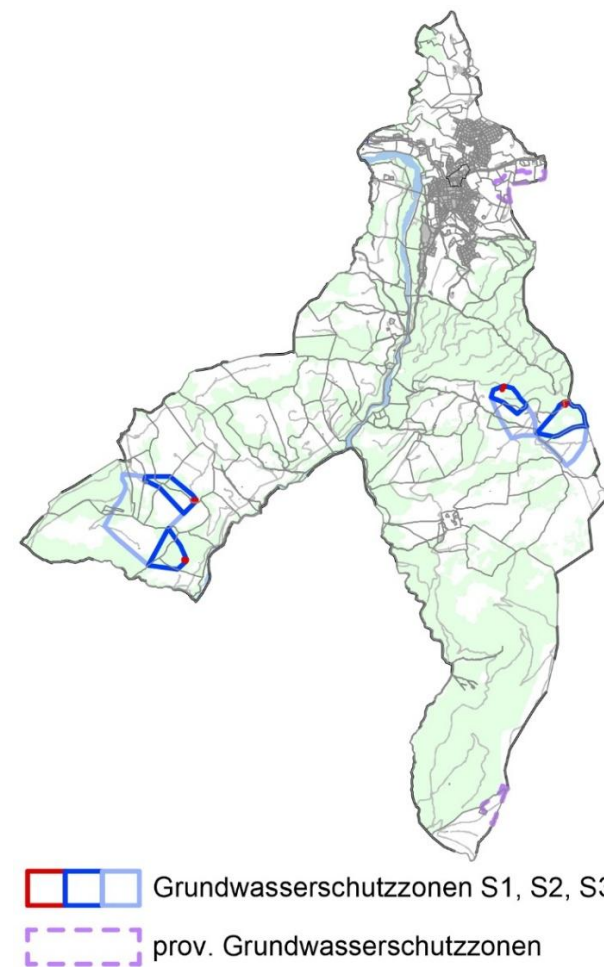
Die schützenswerten Objekte wurden gemäss dem vom KGA erstellten Verzeichnis aktualisiert und mit ihrer Schutzkategorie gemäss kantonalem Richtplan aufgeführt.



6.5.5 Grundwasser- und Gewässerschutz

Grundwasserschutzzonen S1, S2, S3

Die Grundwasserschutzzone „S“ werden vom Kanton Fribourg festgelegt und werden zurzeit revidiert. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind die aktualisierten Perimeter bereits aufgenommen.



Gewässerschutz

Aufgrund des revidierten eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) von 2011 müssen für den Raumbedarf von stehenden Gewässern und Fliessgewässern ein Gewässerraum ausgedehnt werden. Dieser musste bis Ende 2018 festgelegt werden.

Die Gewässerraum wurde vom Kanton Fribourg festgelegt und im Zonennutzungsplan übernommen.



6.6 Gemeindebaureglement (GBR)

6.6.1 Übersicht wesentlichste Änderungen

Das gültige Planungs- und Baureglement (neue Bezeichnung: Gemeindebaureglement, GBR) wurde am 13. August 1997 von der Baudirektion genehmigt. Seither wurden einige Änderungen vorgenommen und ebenfalls durch den Kanton genehmigt. Die Inhalte wurden auf ihre Aktualität hin überprüft und aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere des neuen Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) und des neuen Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (ARRPBG), neu beurteilt. Zudem müssen die neuen Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen werden. Im neuen Entwurf wird der formale Aufbau vom bestehenden Planungs- und Baureglement übernommen.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem noch gültigen Reglement sind:

- Neue Abstandsbestimmungen zu den geschützten Gehölzen und Strassenabstand (Art. 7)
- Anpassung der Bestimmungen zu den geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldes (Art. 14)
- Präzisierung bei den Artikeln zu den Ortsbildschutzperimetern, u.a. was unter traditioneller Bauweise zu verstehen ist (Art. 10 und 11)
- Neuer Artikel zu den Naturschutzperimeter gemäss Vorgabe des BRPA (Art. 13)
- Neue Bestimmungen zum Raumbedarf für Gewässer gemäss Vorgabe des Tiefbauamts (Art. 18)
- Neue Bestimmungen zum Bauen in Naturgefahrengebieten gemäss Vorgabe des Tiefbauamts (Art. 19)
- Kernzonen a + b: wesentliche Vereinfachung der Vorschriften – Anpassungen der Überbauungsziffer ÜZ, der Gesamthöhen h, der Fassadenhöhen traufseitig und Neuregelung der Grenzabstände (Art. 20)
- Wohnzone niederer Dichte: neu sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig - Anpassungen der Überbauungsziffer ÜZ, der Gesamthöhen h, der Fassadenhöhen traufseitig und Neuregelung der Grenzabstände (Art. 21)
- Wohnzone mittlerer Dichte: Anpassungen der Überbauungsziffer ÜZ, der Gesamthöhen h, der Fassadenhöhen traufseitig und Neuregelung der Grenzabstände (Art. 22)
- Wohnzone mittlerer Dichte: Aufgrund Messung der bestehenden Gebäude werden die Bestimmungen den heutigen Gegebenheiten angepasst.
- Im Artikel Wohnzone mittlerer Dichte wird der obligatorische Detailbebauungsplan «Äbnet» aufgeführt. Darin sind die Ziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet definiert. Dazu gehören die Aufteilung in 3 Sektoren oder die Nutzungsaufteilung nach Grundeigentümerschaft (vgl. auch Kapitel 6.1, Massnahme 4).

- Arbeitszonen: Anpassungen der Überbauungsziffer ÜZ, Anpassung der Gesamthöhen h, Verzicht auf die Festlegung der Geschossbestimmungen, der Fassadenhöhen traufseitig und der Gebäudelänge und Neuregelung der Grenzabstände, Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe auf IV aufgrund übergeordneter Gesetzgebung (Art. 23)
- Ergänzung Bestimmungen in der Zonen im allgemeinen Interesse (ZAI) B: Wohnen im allgemeinen Interesse.
- Neue ZAI E «Schiessstand, Werkhof, Parkplatz» mit Bestimmungen zu den bestehenden Nutzungen
- Neue Bestimmungen zur Freihaltezone (Art. 25)
- Neuformulierung der Bestimmungen zur Landwirtschaftszone gemäss Vorgabe BRPA (Art. 26)
- Belastete Standorte: Neuer Artikel gemäss Vorgaben des Amts für Umwelt (Art. 29)
- Parkierung: Überarbeitung der Vorschriften gemäss Vorgaben des Tiefbauamts; Anpassung der Vorschriften gemäss Vorgaben des Tiefbauamts – Anzahl Parkplätze richtet sich neu nach den VSS Norm SN 640 065 (Art. 30)
- Neue Bestimmungen zur Energie (Art. 32)
- Nicht als Änderung aufgeführt sind
 - a) - rein sprachliche und redaktionelle Anpassungen
 - b) - die Umrechnung der Nutzungsziffern und -masse gemäss den Vorgaben des revidierten RPBG
 - c) - die Aktualisierung von Verweisen auf übergeordnetes Recht
- Folgende Artikel sind im revidierten Gemeindebaureglement nicht mehr enthalten:
 - a) Bestimmung zum Strukturplan wird gestrichen, da dieser Plan aufgehoben wird. Es werden dafür im ZNP die im Strukturplan enthaltenden Baulinien dort übernommen, welche die ordentlichen Strassenbaulinien unterschreiten.
 - b) Deponiegebiete (alter Art. 27)
 - c) Nutzung der Bauparzellen (alter Art. 33)
 - d) Bauliche Massnahmen für Behinderte (alter Art. 40) – es gilt das kantonale Recht
 - e) Spielplätze und Gemeinschaftsräume (alter Art. 41)– es gilt das kantonale Recht
 - f) Besonnung (alter Art. 42) – es gilt das kantonale Recht

6.6.2 Vergleich baupolizeiliche Masse bestehend / neu

Die Tabelle unten zeigt den Vergleich der baupolizeilichen Masse zwischen der bestehenden (Zeilen weiss dargestellt) und neuen Ortsplanung (Spalten hellblau dargestellt). Die Zahlen sind nicht 1 zu 1 vergleichbar aufgrund der neuen Messweise gemäss der heute rechtskräftigen interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Z.B. wird für den Vergleich die frühere Ausnützungsziffer (AZ) mit dem Umrechnungsfaktor gemäss RPBG in die Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Die grosse Differenz kommt daher, dass die AZ nur oberirdische Geschosse berücksichtigt und die GFZ auch die unterirdischen Geschosse miteinrechnet. Auch die Höhen «h» und «Fh» sind aufgrund der neuen Messweise leicht zu erhöhen, um den bisher geltenden Höhen zu entsprechen. Trotzdem zeigt die Tabelle, dass mit der neuen Ortsplanung die baupolizeilichen Masse im Sinne der Innenentwicklung teils leicht erhöht oder weggelassen wurden. Dadurch haben die Bauwilligen mehr Möglichkeiten, ihre Parzellen besser zu nutzen. Aufgrund der nur leichten Erhöhung ist die Ortsbildverträglichkeit gewährleistet. Weitergehende Massnahmen zur Innenentwicklung sind in Plasselb aufgrund der begrenzten Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr Grenzen gesetzt.

	h		Fh		GL		A		GFZ		ÜZ	
	Best.	Neu	Best.	Neu	Best.	Neu	Best.	Neu	Best.	Neu	Best.	Neu
Dorfkernzone gemäss Strukturplan A Neu: Kernzone a	12.0 m	13.0 m	7.5 m	8.0 m	Strukturplan	-	6.0 m	1/2 h, min. 4.0 m	-	-	0.50	0.60
Dorfkernzone gemäss Strukturplan B Neu: Kernzone b	10.0 m	11.0 m	7.0 m	7.5 m	Strukturplan	-	5.0 m	1/2 h, min. 4.0 m	0.87	-	0.50	0.60
Wohnzone schwacher Dichte Neu: Wohnzone niederer Dichte	10.0 m	10.5 m	7.0 m	7.5 m	20.0 m 30.0 m	20.0 m 30.0 m	7.0 m und 5.0 m	1/2 h, min. 4.0 m	0.6, 0.74, 0.5	0.9	0.25, 0.35	0.40
Wohnzone mittlerer Dichte Neu: Wohnzone mittlerer Dichte	10.0 m	14.5 m	7.0 m	11.5 m	35.0 m	35.0 m	7.0 m und 5.0 m	1/2 h, min. 4.0 m	0.87 und 0.74	1.10	0.25, 0.35	0.40
Zone für Gewerbe und Industriebetriebe Neu: Arbeitszone I	13.0 m	15.0 m	10.0 m	-	60.0 m	-	6.50 m	1/2 h, min. 4.0 m	-	-	0.50	0.70
Gewerbezone Sunnehalta und Schürli Neu: Arbeitszone II	13.0 m	13.0 m	10.0 m	-	60.0 m	-	6.50 m	1/2 h, min. 4.0 m	0.87	-	0.50	0.70

Legende: h = Gesamthöhe, Fh = Fassadenhöhe, GL = Gebäudelänge, A = Grenzabstand (klein/gross), GFZ = Geschossflächenziffer, ÜZ = Überbauungsziffer

6.7 Aufhebung Detailbebauungs- und Erschliessungspläne (DBP und DEP)

Der bestehende DBP Birchi II wird aufgehoben. Die Detailerschliessungspflicht für das unbebaute Gebiet „Fuhra“ bleibt aufrecht-
erhalten.

7. Beurteilung der Revision der Ortsplanung nach Art. 47 RPV

7.1 Einleitung

Bei der Beurteilung der Revision der Ortsplanung geht es um Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf das Verkehrsnetz, die Zonenerschliessung, die bebaute Umgebung und den nicht bebauten Raum. Weiter ist nachzuweisen, inwiefern die Massnahmen mit den Ortsplanungszielen und den Prinzipien des Raumplanungsgesetzes sowie den weiteren gesetzlichen Grundlagen (Umweltrecht, Sachpläne Bund, kant. RP und reg. RP etc.) übereinstimmen.

Die folgenden Themen sind für diese Beurteilung relevant.

7.2 Siedlung und Erschliessung

Die vorliegende Revision der Ortsplanung ist vor allem durch folgende Massnahmen geprägt:

- Markante Verkleinerung der Bauzone fürs Wohnen und Gewerbe durch Auszonungen oder Umzonungen in Freihaltezonen. Die Baulandreserven Wohnen werden von 7.4 ha auf 3.2 ha reduziert. Die Baulandreserven für Industrie und Gewerbe werden von 3.2 ha auf 1.1 ha reduziert.
- Baurechtliche Anpassung des Dorfkerns an heutige Bedürfnisse (Aufhebung Strukturplan und Integration der Baulinien, welche die ordentlichen Strassenbaulinien unterschreiten, in den Zonennutzungsplan)
- Erhöhung der Nutzungsmasse in den Bauzonen
- Keine Erweiterung des Baugebiets (keine Neueinzonungen)

Mit diesen Massnahmen wird die Entwicklung gegen innen gefördert. Zugleich werden die heute überdimensionierten Baulandreserven markant reduziert. Diese beiden Ziele sind zentrale Anliegen der heutigen Raumplanung.

7.3 Stand der Erschliessung

Der Übersichtsplan zum Stand der Erschliessung zeigt den Stand der Erschliessung von bebaubaren Bauzonen auf. Sämtliche Flächen sind groberschlossen und baureif.

Bauzone	Gesamtfläche der Bauzone (m2)	Unbebaute Gebiete neu (m2)	Baureif (m2)	Innerhalb von fünf Jahren baureif (m2)	Nach fünf Jahren baureif (m2)
Dorfkernzone	44'243	7'785	7'785	0	0
Wohnzone niederer Dichte	297'767	14'819	14'819	0	0
Wohnzone mittlerer Dichte	19'477	9'254	9'254	0	0
Dorfkern- und Wohnzone	361'487	31'858	31'858	0	0
Industrie- und	39'619	10'693	10'693	0	0
Zone im allgemeinen Interesse	38'552	0	0		0
Freihaltezone	4'594	0	0		
Total	444'252	42'551	42'551	0	0

Übersicht Erschliessung unbebaute Gebiete



7.4 Bauzonendimensionierung Wohnen und Arbeiten

Die Übersicht der Bauzonendimensionierung zeigt die vergangene Bauentwicklung auf sowie die bestehenden unbebauten Grundstücke in der Wohn- und Arbeitszone.

Wohnen

Auf der Grundlage der Baulandreserven und den Planungszielen wurde das Konzept Bauzonendimensionierung Wohnen erarbeitet (Kap. 3.2). Darin wird aufgezeigt, wo der Fokus der künftige Siedlungsentwicklung liegt und welche Massnahmen umgesetzt werden:

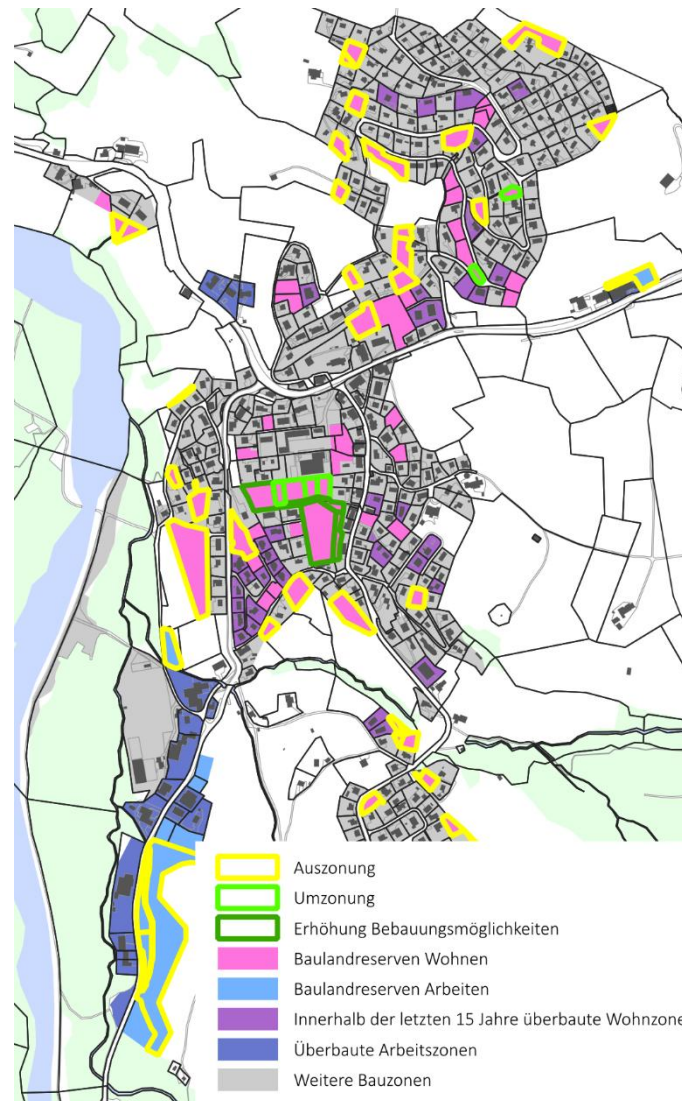
- Die überdimensionierten Bauzonenreserven sind zu reduzieren.
- Die Strategie für die Änderung der Planungsinstrumente basiert auf den raumplanerischen Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes und dem kantonalen Richtplan.
- Für die Umsetzung des Konzepts werden fünf Massnahmen angewendet:
 - Auszonungen
 - Umzonungen
 - Erhöhung Bebauungsmöglichkeiten
 - Erhalt Strategische Reserven
 - Festlegung von Richtplangebiet Wohnen (vgl. Kap. 5.3)

In der folgenden Abbildung und Tabelle ist die Übersicht der Bauzonendimensionierung ersichtlich.

Mengengerüst Bauzonendimensionierung

Zonentyp	Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Flächen (m2)	Unbebaute Fläche (m2)	Einzonungen (m2)	Auszonungen (m2)	Umzonungen (m2)
DKZ	3'694	10'565		1'852	0
WMD	0	10'495		10'014	0
WSD	28'101	52'731		25'682	4'433
Total	31'795	73'791	0	37'548	4'433

Übersicht Bauzonendimensionierung Wohnen (vollständige Übersicht siehe Beilage)



In den letzten 15 Jahren wurden rund 3.2 ha überbaut. In dieser Grössenordnung darf die Gemeinde Plasselb Baulandreserven aufweisen für die Bauentwicklung der nächsten 15 Jahre. Die heutigen Baulandreserven betragen jedoch 7.4 ha. Ein wichtiges Ziel der Revision der Ortsplanung ist deshalb, die überdimensionierten Baulandreserven zu reduzieren. Durch Aus- und Umzonungen werden die Baulandreserven auf die zulässigen 3.2 ha verkleinert. Dies entspricht einer Reduktion von 4.2 ha Wohnbauland.

Wirtschaft und Arbeitszonen

Die Gemeinde verfügt zurzeit über 3.2 ha überbaute und 2.8 ha unbebaute Gewerbeflächen. Die Grössenordnung der Baulandreserven für Industrie und Gewerbe darf 1/3 der überbauten Fläche der Arbeitszone nicht übersteigen. Dies entspricht rund 1.1ha. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wird eine Fläche von rund 2.1 ha ausgezont. Somit werden die Baulandreserve auf 0.7 ha verkleinert. Damit liegen die Reserveflächen in der zulässigen Grössenordnung der Baulandreserven gemäss Kanton.

Die Reserven richten sich nach dem überkommunalen und regionalen Bedarf. Im aktuellen regionalen Richtplan wird im Massnahmenblatt S-2 «Siedlung: Arbeitszonen regional bewirtschaften» auf die regionale Arbeitszonenstrategie verwiesen. Zudem ist darin die grossflächige Reduktion der Arbeitszone im Sageboden namentlich aufgeführt. Es ist vorgesehen, die auszonierte Fläche einem regionalen «Pool» zuzuweisen (regionales Arbeitszonen-Management).

Zonentyp	Art. GB	Stand vor der Revision		Stand nach der Revision	
		Überbaute Flächen (m2)	Unbebaute Fläche (m2)	Neue Einzonungen (m2)	Ausgezonte Gebiete und Grundstücke mit Vereinbarung Gemeinde / Eigentümer (m2)
Total		32'160	28'300	0	21'251

Übersicht Baulanddimensionierung Arbeit (vollständige Übersicht siehe Beilage)

Mehrere Flächen in der Arbeitszone dienen den bestehenden Unternehmen als Lager- und Umschlagsplatz sowie als Reserve für Betriebserweiterungen (z.B. Parzelle Art. 220, 226, 243, 635). Daher werden sie in Anlehnung an die kantonale Praxis für kantonale und regionale Arbeitszonen (vgl. kantonaler Richtplan Themenblatt T104) als überbaute Flächen angerechnet.

Geschossflächenziffer / Überbauungsziffer

Erläuterungen zu den Nutzungsziffern ÜZ und GFZ:

- Die Festlegungen der Nutzungsziffern verfolgen das primäre Ziel, dass innerhalb der Bauzonen die haushälterische Bodennutzung realisiert und entsprechend das Kulturland zusätzlich geschont werden kann.
- Die festgelegten Überbauungsziffern ÜZ entsprechen den maximalen Ziffern des kantonalen Rechts.
- Die GFZ sind auf die Nutzungsdichten der Wohnzonen niederer und mittlerer Dichte abgestimmt.

7.4.1 Nachweis rationale Nutzung Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Im Zonennutzungsplan befinden sich fünf ZAI. Deren Rechtmässigkeit, Grössenordnung der Reserveflächen und Lokalität sind wie folgt begründet.

ZAI (Bezeichnung / Zweck)	Begründungen
A: Kirche, Pfarrhaus und weitere zweckgebundene kirchliche Bauten sowie Fernwärmezentrale.	Die ZAI A weist keine Baulandreserven auf. Der Freihaltebereich um die Kirche und das Pfarrhaus dient der Wahrung des wertvollen Ortsbildes.
B: Schule, Mehrzweckhalle, Wohnen im öffentlichen Interesse, Dorfplatz, Parkplätze und Spielplatz	Die ZAI B ist mehrheitlich überbaut. Die freie Fläche auf Parzelle Nr. 56 dient als öffentlicher Parkplatz. Auf der Parzelle Nr. 74 westlich des Schulhauses ist ein Spielplatz realisiert. Neu ist für die ZAI B Wohnen im öffentlichen Interesse zugelassen.
C: Sportanlage mit Infrastrukturbauten	Die ZAI C weist keine Reserveflächen mehr auf. Die heutigen Nutzungen sind für den FC Sense-Oberland ausreichend.
D: Parkplätze, Es sind keine Bauten zugelassen	Ein Teilbereich entlang der Strasse Sageboden dient als Parkplatz. Der übrige westlich abfallende Hang stellt aufgrund der Topographie keine Reserve dar.
E: Schiessstand, Werkhof, Parkplatz	Die ZAI E wird neu ausgeschieden und bezeichnet den bestehenden Schiessstand, Werkhof und Parkplatz. Gemäss dem kantonalen Richtplan müssen Schiessstände und die damit verbundenen Anlagen einer ZAI zugewiesen werden. Da die bestehenden Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone abseits vom Baugebiet liegen, untersteht die Ausscheidung der ZAI grundsätzlich denselben Kriterien wie bei einer Bewilligung nach Art. 24 RPG. Der entsprechende Nachweis wird in Kapitel 6.3.2 erbracht.

7.4.2 Zweitwohnungen

Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Plasselb liegt bei 5 % (Stand: April 2022). Gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) darf der Zweitwohnungsanteil von über 20 % nicht überschritten werden. In den letzten Jahren hat sich der Wert in Plasselb kaum verändert. Aufgrund des konstanten Zweitwohnungsanteils in den letzten Jahren ist davon auszugehen, dass es auch in Zukunft der Anteil der Zweitwohnungen bei rund 5 % liegen wird. Es sind demzufolge keine weiteren Massnahmen für die Eindämmung der Zweitwohnung zu ergreifen.

7.4.3 Verkehr und Schulwegsicherung

Verkehr

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur reicht für die weitere Entwicklung der Gemeinde aus.

Öffentlicher Verkehr

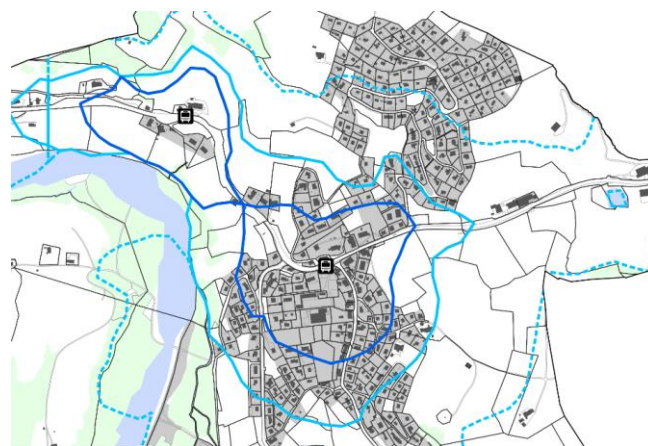
Die Buslinie 129 (Fribourg-Marly-Giffers-Plaffeien) bedient zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr mindestens im Stundentakt das Dorf Plasselb. Es gibt zwei Bushaltestellen.

Der Dorfkern liegt in der Erschliessungsgüteklasse C. Aufgrund dieser Einstufung ist die Erhöhung der Nutzungsziffer im Gebiet Äbnet möglich und sinnvoll.

ÖV Erschliessungsgüteklasse



Bushaltestellen



Schulwegsicherheit

Jeweils zu Schulbeginn und -ende wird die Sicherheit durch einen Patrouilledienst bei der Hauptstrasse Höhe Kirche gewährleistet. Auf dem Schulareal sind während der Schulzeiten keine Fahrzeuge geduldet, ausser für Zubringer. Folglich ist der Zugang von Schulhaus zur Turnhalle verkehrsfrei. Die Schülerinnen und Schüler der Oberstufe besuchen die Orientierungsschule in Plaffeien und bestreiten den Schulweg mit dem öffentlichen Bus. In Plaffeien gewährleistet alsdann ebenso der Patrouilledienst die Sicherheit bei der Strassenüberquerung.

Parkplatzangebot für öffentliche Anlässe

Das Parkplatzangebot für öffentliche Anlässe wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung geprüft und als ausreichend befunden. Für grössere Anlässe dient das Aergera-Areal als Parkplatz. Bei bestimmten Anlässen wird zudem ein Shuttle-Bus vom Aergera-Areal aus betrieben. Weitere Parkplätze befinden sich im Dorf. Vor allem beim Schulhaus sind ausreichend Parkierungsmöglichkeiten vorhanden. Der Verein PaPla kümmert sich bei öffentlichen Anlässen um die Organisation der Parkierung.

7.4.4 Denkmalschutz

Ortsbildschutzperimeter

Die beiden Ortsbildschutzperimeter Plasselb und Weiler Neuhaus werden unverändert übernommen. Die Bestimmungen im Gemeindebaureglement, was unter traditioneller Bauweise zu verstehen ist, werden präzisiert.

Geschützte Gebäude

Eine Revision des Inventars erfolgte im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens. Die geschützten Gebäude werden aus dem bestehenden kantonalen Inventar unverändert übernommen. Unterschieden werden die Kategorien 1 bis 3.

Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Zwei Streckenabschnitte auf der Freiburgstrasse und ein Streckenabschnitt auf der Obere March entsprechen historischen Verkehrswegen von regionaler Bedeutung mit Substanz. Sie sind im Zonennutzungsplan entsprechend bezeichnet.

7.4.5 Materialabbauzone

Im Zonennutzungsplan ist das kommunale Materialabbaugebiet Roggeli festgelegt. Im behördenverbindlichen Gemeinderichtplan ist zudem zusätzlich eine zu erschaffende Materialabbauzone für die Erweiterung des Gebiets Roggeli eingetragen. Der Perimeter ist auf das bestehende Rodungsgesuch abgestimmt.

7.5 Kulturland

Die allgemeinen Ziele zum Schutz und Erhalt des Kulturlandes sind Arrondierung, Konzentration und effiziente Nutzung gewährleisten sowie Innenentwicklung. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden Auszonierungen von Wohnzonen im Rahmen von 4.2 ha und von Arbeitszonen von 2.1 ha vorgenommen. Die Richtplangebiete beschränken sich auf Gebiete innerhalb Siedlungskörper.

Alle diese Massnahmen setzen den Kulturlandschutz um.

Das Thema diversifizierte Landwirtschaft ist durch die Direktzahlungsverordnung abgedeckt.

7.6 Ländlicher und natürlicher Raum

Gewässerschutz

Das Gewässernetz und die Gewässerräume wurden in den Zonennutzungsplan integriert. Die Daten stammen vom Kanton (AfU).

Grundwasserschutz

Die Aktualisierung der Grundwasserschutzzonen befindet sich im Genehmigungsverfahren. Im vorliegenden überarbeiteten Zonennutzungsplan wurden bereits die neuen Perimeter aufgenommen.

Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Plasselb wird im Frühling 2026 den neuen Plan der Trinkwasserversorgung (PTWI) zur Vorprüfung vorlegen können. Die Fragen werden dann geklärt sein, was für die nächsten Jahre zu unternehmen ist. Zurzeit steht fest, dass beispielsweise das regionale Konzept für den Sensebezirk nicht weiterverfolgt wird. Dies wurde auch so im Herbst 2025 vom Mehrzweckverband Sensebezirk publiziert.

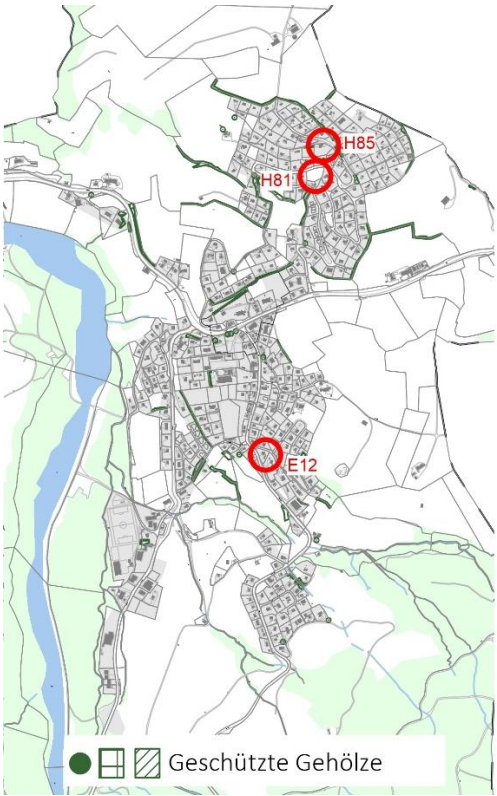
Stand anfangs 2026 sieht wie folgt aus:

- Der neue PTWI ist zu 60 % neu erstellt, im Frühling 2026 ist er bereit zur Vorprüfung.
- Im Januar 2026 konnten die Beteiligungen am Reservoir Weid neu geregelt werden, momentan wird ein neues Nutzungs- und Verwaltungsreglement für das Reservoir erstellt.
- Die Gebühren für Trink- und Abwasser werden ausreichen, um die zukünftigen nötigen Projekte zu finanzieren und die Vorgaben zu erfüllen. Auch die verlangten Notkonzepte können vorgelegt werden.

Geschützte Gehölze

Die geschützten Gehölze wurden für die Bauzone mit einigen Ausnahmen vom kommunalen Landschaftsinventar übernommen. Neben den Objekten, welche nicht mehr existieren, werden folgende Gehölze nicht im Zonennutzungsplan aufgeführt:

Nr. Gehölz	Begründung Verzicht
E 12	Der Einzelbaum steht in einem privaten Garten und weist nicht die nötigen Qualitäten auf
H 81	Die Hecke befindet sich in der Bauzone und erstreckt sich über die gesamte Bauparzelle. Primär weist sie keinen speziellen ökologischen Wert auf.
H 85	Die Hecke befindet sich in der Bauzone und erstreckt sich über die gesamte Bauparzelle. Primär weist sie keinen speziellen ökologischen Wert auf.



Im kommunalen Landschaftsinventar sind neben dem geschützten Gehölz ebenfalls Hochstamm-Obstgärten inventarisiert. Sie werden jedoch nicht im Gemeinderichtplan oder Zonennutzungsplan aufgeführt, weil deren Schutz bereits Bestandteil der eidgenössischen Direktzahlungsverordnung ist.

Wald / Waldfeststellung

Einige Waldabschnitte grenzen an die Bauzone. Das Waldfeststellung ist erfolgt und die genehmigten Waldfeststellungslinien sind im Zonennutzungsplan festgelegt.

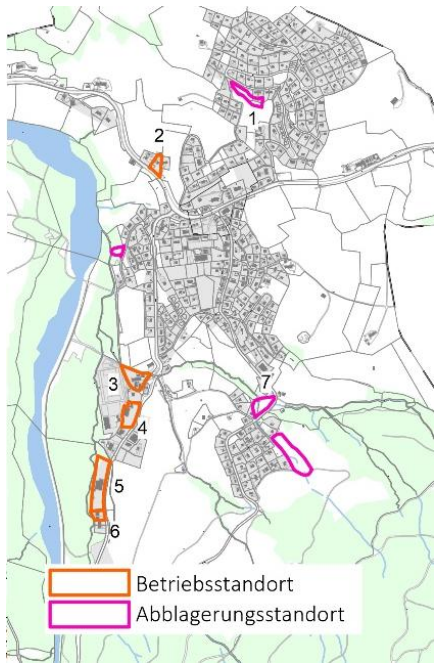
7.7 Umwelt

Altlasten

In der Gemeinde Plasselb befinden sich zwei untersuchungsbedürftige Altlastenstandorte gemäss dem kantonalen Kataster der belasteten Standorte. Beide Standorte sind im Zonennutzungsplan bezeichnet. Sie befinden sich ausserhalb der Bauzone. Die Daten über die belasteten Standorte können sich jederzeit ändern.

Folgende Parzellen in der Bauzone sind von belasteten Standorten betroffen:

Nr.	Parzellen-nr.	Art des belasteten Standorts
1	381	Ablagerungsstandort
1	382	Ablagerungsstandort
1	380	Ablagerungsstandort
2	546	Betriebsstandort
3	220	Betriebsstandort
4	226	Betriebsstandort
5	243	Betriebsstandort
6	242	Betriebsstandort
7	262	Ablagerungsstandort



Lärmbelastung

Bezüglich Lärmbelastung besteht heute ein Konflikt zwischen dem Schiessstand und dem Wohngebiet Farnera. In der Wohnzone gilt eine Empfindlichkeitsstufe II (ES II).

7.8 Nachweis Konformität mit Regionalem Richtplan Sense 2025

Die getroffenen Massnahmen der Ortsplanung entsprechen den für Plasselb relevanten Hauptanliegen des regionalen Richtplans Sense und widersprechen diesen nicht. Im Hinblick auf den aktuellen regionalen Richtplan Sense setzt die Ortsplanung vor allem bei der Siedlungsverdichtung, Siedlungsbegrenzung, regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung und der Energie Schwerpunkte.

Hauptanliegen des regionalen Richtplans Sense	Umsetzung Ortsplanung
▪ Siedlungsverdichtung fördern	▪ Mit der vorliegenden Ortsplanung wird dem regionalen Ziel der qualitätsvollen Verdichtung entsprochen. Das Entwicklungsgebiet «Äbnet» ist für die Verdichtung vorgesehen. Im Gemeindebaureglement sind entsprechende Ziele festgelegt.
▪ Begrenzung Siedlungsgebiet optimieren	▪ Die vorgesehene Reduktion der Bauzone entspricht den Massnahmen gemäss dem regionalen Richtplan.
▪ Umsetzung Massnahmen zur Energie	▪ Im Gemeinderichtplan ist ein Standort mit der bestehenden und erneuerten Heizanlage Fernwärme mit einem Anschlussperimeter festgelegt. ▪ Das Gemeindebaureglement enthält einen Energieartikel. ▪ Der kantonale festgelegte Perimeter Windpark Schwyberg ist im Gemeinderichtplan aufgeführt. ▪ Auf dem bestehenden regionalen Aktivitätsprogramm basierend wurde ein kommunaler Aktionsplan Energie festgelegt.
▪ Arbeitszonen regional bewirtschaften	▪ Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird die Arbeitszone aufgrund der regionalen Arbeitszonenstrategie reduziert.

7.9 Koordination Nachbargemeinden

Gemäss Art. 35 des Raumplanungs- und Baugesetzes muss die Ortsplanung einer Gemeinde mit derjenigen der benachbarten Gemeinden koordiniert werden. Da im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung die Bauzone reduziert und keine Neueinzonungen vorgenommen wurden, ist eine Koordination mit den Nachbargemeinden grundsätzlich nicht erforderlich.

7.10 Mehrwertabgabe

Die Vorschriften über die Mehrwertabgabe (Art. 113a ff. RPBG) sind am 1. Januar 2018 rechtskräftig geworden. Eine Planungsmassnahme nach Art. 113a Abs. 2 RPBG, die ab diesem Datum von der RIMU genehmigt wird, unterliegt dieser Abgabe. Folgende Planungsmassnahmen unterliegen gemäss der genannten Bestimmung der Mehrwertabgabe:

- Einzonungen
- Nutzungsänderungen bzw. Umzonungen
- Erhöhungen der Bebauungsmöglichkeiten bzw. sofern die Erhöhung mehr als 50% beträgt¹

Die Gemeinde hatte am 18. August 2025 die Planungsstrategie zusammen mit der Überdimensionierungsstrategie dem BRPA zur eingereicht. Am 2. September 2025 hat das BRPA diese Strategien validiert. Die Strategie sieht eine Erhöhung der Bebauungsmöglichkeiten vor (bestehende Wohnzone niederer Dichte, neu Wohnzone mittlerer Dichte beim Äbnet).

Es ist daher zu prüfen, ob die Erhöhung mindestens 50% der Geschossfläche (GF) des ursprünglichen Potenzials ausmacht.

- Die Geschossflächenziffer bestehend beträgt 0.735 (gemäss Umrechnungstabelle Anhang 1 RPBG)
- Die Geschossflächenziffer neu beträgt 1.1

Fazit: Die Erhöhung liegt knapp unter 50 %, somit unterliegt die vorgesehene Erhöhung der Bebauungsdichte nicht der Mehrwertabgabe.

¹ Beispielsweise, wenn die Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.80 auf 1.20 und mehr erhöht wird.

7.11 Information und Mitwirkung Bevölkerung

Gemäss Art. 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit der Planungskommission öffentliche Informationsveranstaltungen zu veranstalten.

Der Gemeinderat hat am 21. Februar 2017 eine Informationsveranstaltung für die Grundeigentümer der bestehenden Baulandreserven veranstaltet. Vorgängig wurden die Interessen der Grundeigentümer und der aktuelle Stand der Baulandreserve mittels eines Fragebogens erfasst.

Der Gemeinderat hat zudem am 10. Mai 2017 im Rahmen eines Informationsanlasses den Entwurf der Revision der Ortsplanung der interessierten Bevölkerung vorgestellt und es wurden Fragen beantwortet.

Das Ortsplanungsdossier wurde aufgrund der ersten und zweiten Vorprüfung bereinigt und aktualisiert. Die öffentliche Auflage findet am 6. Februar 2026 statt. Die Bevölkerung wird dort die Gelegenheit zur Einsprache haben. Der Informationsanlass wird am 28. Januar 2026 durchgeführt. Weiter bietet die Gemeinde auf Anmeldung Sprechstunden während der öffentlichen Auflage an.