

Ortsplandossier

Planungsbericht



Dossier zur öffentlichen Auflage

Publikation im Amtsblatt Nr. 36 vom 7. September. 2018
(öffentliche Vernehmlassung)

Impressum

Projekt: P. 400
Berichtversion: 2018.1
Datum: 06.09.2018

Auftraggeber:
Gemeinde Brünisried
Freiburgstrasse 16
1719 Brünisried

- Walter Marti, Präsident der Planungskommission
- Peter Rotzetter, Gemeinderat

Auftragnehmer:
pbplan ag
Müli 12
1716 Plaffeien

- Joseph Brügger, Raumplaner REG A
- Bruno Lötscher, Geoinformatiker
- Raphael Kropf, MSc Sc. Nat.

Inhalt

1	Einleitung	6
1.1	Rahmen	6
1.2	Entwicklung des Ortsplandossiers	6
1.3	Begründung der Ortsplanrevision	7
1.4	Planungsgrundlagen	7
1.5	Verfahren und Zuständigkeiten	7
2	Planungsziele	9
2.1	Bilanz der Planungsziele 1989	9
2.2	Brünisried heute	9
2.3	Langfristige Planungsgrundsätze	9
2.4	Planungsziele für die Ortsplanrevision	9
3	Themen der kantonalen Richtplanung	11
3.1	Siedlung und Ausstattung	11
3.1.1	Siedlungsstruktur	11
3.1.2	Bauzonendimensionierung	13
3.1.3	Siedlungskonzept und Entwicklungsschwerpunkte	16
3.1.4	Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzonen auf lokaler Ebene	16
3.1.5	Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger	17
3.1.6	Touristische Entwicklungsschwerpunkte	17
3.1.7	Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen	17
3.1.8	Reitsport	17
3.1.9	Wanderwege	17
3.1.10	Zweiradtourismus	18
3.1.11	Mountainbike-Routen	18
3.1.12	Ski-, Langlauf- und Schlittelgebiete und Sportperimeter	18
3.1.13	Golf	18
3.1.14	Bootshäfen und Anlegeplätze	18
3.1.15	Schützenswerte Ortsbilder	18
3.1.16	Schützenswerte Kulturgüter	18
3.1.17	Archäologie	19
3.1.18	Inventar historischer Verkehrswege (IVS)	20
3.1.19	Spitäler	20
3.1.20	Schulbauten und Sporthallen, Spiel- und Sportanlagen	20
3.1.21	Fernmeldeanlagen, Stromleitungen, nicht ionisierende Strahlung	20
3.1.22	Materialabbau	21
3.1.23	Trinkwasserversorgung	21
3.1.24	Militäranlagen	21
3.1.25	Schiesstand	21
3.1.26	Grosse Verkehrserzeuger und Einkaufszentren	21
3.2	Mobilität	22
3.2.1	Gesamtverkehrskonzept	22
3.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	22
3.2.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	24
3.2.4	Verkehr in den Wohnquartieren	25
3.2.5	Zivilluftfahrt	25
3.2.6	Alltagsvelowegnetz	26
3.2.7	Fusswege und Trottoirs	26
3.3	Ländlicher und natürlicher Raum	28
3.3.1	Gute landwirtschaftliche Böden	28
3.3.2	Bodenverbesserungen	28
3.3.3	Diversifizierung der Landwirtschaft	28
3.3.4	Weiler ausserhalb der Bauzone	29
3.3.5	Wald	29
3.3.6	Artenvielfalt	29
3.3.7	Landschaftsstrukturen	30
3.3.8	Magerwiesen	32
3.3.9	Auengebiete und Seeufer	33
3.3.10	Feuchtgebiete & Moore	33
3.3.11	Artenschutz	33

3.3.12	Ökologische Vernetzung	33
3.3.13	Wildtierkorridore	34
3.3.14	Bundesinventare	34
3.3.15	Ökologischer Ausgleich	34
3.3.16	Naturgefahren: Massenbewegungen	34
3.3.17	Naturgefahren: Lawinen	34
3.3.18	Naturgefahren: Hochwasser	35
3.3.19	Gewässer	35
3.4	Umwelt	36
3.4.1	Luftreinhaltung	36
3.4.2	Lärmschutz	36
3.4.3	Bodenschutz	36
3.4.4	Grundwasser	36
3.4.5	Ableitung & Reinigung des Abwassers	37
3.4.6	Chemische und technologische Risiken	38
3.4.7	Abfallbewirtschaftung	38
3.4.8	Belastete Standorte	38
3.5	Energie	38
4	Überkommunale Koordination	40
5	Gemeinderichtplan (-> siehe Dok. 3)	41
5.1	Einleitung	41
5.2	Richtplaninhalt	41
5.3	Festlegen von Richtplangebieten	42
5.3.1	Bedarf	42
5.3.2	Kriterien	42
5.4	RP-Gebiet Oberi Matta (R.B.01)	43
5.5	RP-Gebiet Pfarreiland – Brünisried-Matta (R.B.02)	44
5.6	RP-Gebiet Bornera (R.B.03)	45
5.7	RP-Gebiet Oberlandstrasse (R.B.04)	45
5.8	Lage und Bemessung der Richtplangebiete	46
5.9	Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsossier	47
6	Zonennutzungsplan (-> siehe Dok. 5)	48
6.1	Einleitung	48
6.1.1	Rahmen	48
6.1.2	Vermassung	48
6.2	Überlagerte Perimeter und Schutzelemente	48
6.3	Aus-, Ein- und Umzonungen	49
6.4	Prüfung der Auszonbarkeit	49
6.4.1	Notwendigkeit von Auszonungen	49
6.4.2	Interessen der Grundeigentümer	50
6.4.3	Fragmentierung der Bauzone	51
6.4.4	Bilaterale Gespräche	51
6.4.5	Einschränkungen	51
6.5	Auszonungen (-> siehe Dok. 5 Änderungen ZNP)	52
6.5.1	Darstellung der Auszonungen	52
6.5.2	Auszonung Underi Rüdeweid (A.B.01a)	52
6.5.3	Auszonung Oberi Matta (A.B.01b)	52
6.5.4	Auszonung Freiburgstrasse (A.B.02)	53
6.5.5	Auszonung Oberi Matta Süd (A.B.03)	53
6.5.6	Auszonung Bornera (A.B.04)	53
6.5.7	Auszonung Schafermatta (A.B.05)	54
6.5.8	Auszonung Almet – nördlich von Bergstrasse (A.B.06)	54
6.5.9	Auszonung Allmet-Dorfmatte (A.B.07)	55
6.5.10	Auszonung Oberlandstrasse (A.B.08)	55
6.5.11	Auszonung Berg (A.B.09)	55
6.5.12	Auszonung Berg (A.B.10)	56
6.5.13	Auszonung Höhena (A.B.11)	56
6.5.14	Auszonung Bergstrasse (A.B.12)	56
6.5.15	Auszonung Taneweier (A.B.13)	57

6.6	Umzonungen	57
6.6.1	Darstellung der Umzonungen	57
6.6.2	Umzonung Uderi Rüdeweid (U.B.01)	57
6.6.3	Umzonung Freiburgerstrasse (U.B.02)	58
6.6.4	Umzonung Brünisriedmatta (U.B.03)	58
6.6.5	Umzonung Brünisriedmatta (U.B.04)	58
6.6.6	Umzonung Allmet-Dorfmatta (U.B.05)	59
6.6.7	Umzonung Allmet-Dorfmatta (U.B.06)	59
6.6.8	Umzonung Stockacher (U.B.07)	59
6.7	Aufhebung bisheriger DBP	60
6.8	DEB Oberi Matta Süd	60
6.9	Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsossier	60
6.10	Bilanz der Bauzonenveränderung	61
7	Gemeindebaureglement (GBR) (-> siehe Dok. 6)	62
7.1	Neue Zonenbezeichnungen	62
7.2	Änderungen nach Artikel	63
7.3	Begründung der Zonenbestimmungen	64
7.3.1	Gestaltung	64
7.3.2	Geschossflächenziffer (GFZ)	65
7.3.3	Überbauungsziffer (ÜZ)	65
7.3.4	Gewerbeanteil in Mischzonen	65
7.3.5	Bisherige Gewerbebezonen	67
7.3.6	MFH in WZND	68
7.3.7	Parkplätze	68
7.3.8	Wesentliche Änderungen im Vergleich zur Version der Vorprüfung	69
8	Erschliessungsprogramm (-> siehe Dok. 8)	69
9	Koordination, Mitwirkung, Information	69
10	Abkürzungen	70
11	Grundlagen	71
12	Beilagen	71

1 Einleitung

1.1 Rahmen

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

In der Ortsplanung werden ausschliesslich die Raum relevanten Themen behandelt. Eine Vielzahl weiterer Sachthemen werden von der Gemeinde bereits heute im Rahmen anderer Verfahren geregelt, unter anderem der Generelle Entwässerungsplan (GEP), die öffentlichen Bauten, der Strassenunterhalt, die Busfahrpläne, das Vernetzungsprojekt (heute: Biodiversitätsflächen genannt), die Waldplanung oder die Wasserver- und -entsorgung.

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

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

1.2 Entwicklung des Ortsplandossiers

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Brünisried stammt aus den Jahren 1990-1993. Seither wurden verschiedene Änderungen (Teilrevisionen) der Zonennutzungsplanung (ZNP, GBR) vorgenommen.

Gegenstand	Öffentliche Auflage	Beschluss GemRat	Genehmigung Kanton	Präzisierung
Erste Ortsplanung			10.01.1978	ZNP + PBR, Richtpläne
Gesamtrevision Ortsplanung	09.08.1991		15.06.1993	Richtpläne + Inventare ZNP + PBR Berichte: Schlussbericht, Gestaltungskonzept (Dorf und Strasse) Bericht zur Kernzone II Lärmkataster, Lärmbeurteilung Flächenbericht
Änderungen PBR	25.09.1998			Art. 6 Abs. 2 PBR
	31.03.2000		31.05.2000	Art. 9 Abs. 5 PBR
	01.09.2000		29.11.2000	Art. 8 Abs. 3 PBR
Änderung ZNP und PBR	19.07.2002	21.11.02	12.06.2003	div. Art. 2, 6, 8, 12, 19, 21, 22 PBR; ZNP - Änderungen aufgrund des Genehmigungsentscheides des Staatsrates vom 15.06.1993; Aufhebung Richtplan Bodennutzung
Änderung ZNP - Berg	16.07.2004	05.10.04	02.03.2005	ZNP – Gebiet Berg; Art. 13, 29 PBR; Aufhebung DBP „Kalbermatten-Höhena“
Änderung ZNP - Berg	05.01.2007	? ¹	?	GS 365 Einzonung 785 m ² ; GS 157 Auszonung 785 m ² ; GS 671 Einzonung 671 m ²

(Quelle: Vorhandene Dossiers bei der Gemeindeverwaltung und PBR 2007 – S. 26 *Genehmigung*)

Hinweis: Der Landschaftsrichtplan von 1991 wurde nie genehmigt.

¹ Bei der Gemeinde ist kein Dossier mit den Genehmigungsvermerken greifbar.

1.3 Begründung der Ortsplanrevision

Folgende Gründe machen die Revision der Ortsplanung notwendig:

- Laut dem Raumplanungs- und Baugesetz (Art. 34 RPBG) ist eine Ortsplanung alle 15 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls zu revidieren.
- Mit der Entwicklung der Gemeinde Brünisried in den letzten 15 Jahren drängt sich heute eine Revision auf, um die Ausrichtung für die nächste Planungsperiode festzulegen.
- Eine ganze Anzahl Themenbereiche haben in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung erhalten bzw. wurden durch den Kanton weiterentwickelt: Naturgefahren, Kulturgüterschutz, Grundwasserschutz, Raumbedarf der Gewässer, Landschaftsstrukturen, historische Verkehrswege, belastete Standorte usw.
- Das revidierte Raumplanungs- und Baugesetz ist per 01.01.2010 in Kraft getreten. Verschiedene Neuerungen machen eine Anpassung der kommunalen Planung erforderlich. Im Gesetz wird eine Revision der Ortsplanung innert 5 Jahren gefordert. Die Frist für die Reglemente, die sich auf die Ausnützungsziffer beziehen, beträgt 3 Jahre.

1.4 Planungsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Ortsplandossiers sind folgende Dokumente:

- Bisherige Ortsplanungsdokumente der Gemeinde Brünisried (siehe Kap. 1.2)
- Kantonaler Richtplan² (hier zitiert: KantRP)
- Regionaler Richtplan³ (hier zitiert: RegSense)
- Weitere Dokumente gemäss Liste im Kap. 11 Grundlagen.

1.5 Verfahren und Zuständigkeiten

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

² RUBD, 2002

³ Region Sense, 2013a

Planungsschritte	Zuständigkeiten					
	Planer	Planungs-kommission	Gemeinde-rat	Plan-be-troffene	Kanton	Bevölkerung
Planungsvorbereitung, Revisionsprogramm	A	M	I, E		I	I
Bauzonendimensionierung, Stand der Erschliessung	A	M	I		I	
Planungsziele	M	A	E		I	I
Richtplandossier	A	M	E	W	I	I
Zonennutzungsplanung (ZNP & GBR)	M	M	E	W	I	I
Planungsbericht	A	M	I		I	
Erschliessungsprogramm	M	A	E	W	I	

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

2 Planungsziele

2.1 Bilanz der Planungsziele 1989

Im Planungsbericht zur Gesamtrevision 1989-1993 wurde eine Anzahl Planungsziele formuliert. Bilanzierend über die letzten 20 Jahre kann festgestellt werden, dass

- laufend ein genügendes Angebot an Bauland zur Verfügung stand,
- keine neue, separate Bauzonen mehr ausgeschrieben wurden,
- die Kapazität der Infrastrukturanlagen bisher weitgehend ausreichend war und
- die Bevölkerungszahl ca. 9 Personen pro Jahr gestiegen ist. Dies entspricht einem Zuwachs von gut 25 % in den letzten 20 Jahren.
- der Gemeinde bei der Erschliessung und Erweiterung der Bauzonen kaum Kosten für die Infrastruktur entstanden, welche nicht über Anschlussgebühren finanziert werden konnten.

2.2 Brünisried heute

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

- eine reich strukturierte Landschaft, wertvolle Naturelemente,
- ruhige Wohnquartiere, ein aktives Dorfleben,
- ein Angebot an öffentlichen Primarschulen,
- befriedigende Erschliessung mit ÖV
- ein Netz von Spazier- und Wanderwegen
- eine gute Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zur gemeinsamen Nutzung der Einrichtungen und Institutionen.

2.3 Langfristige Planungsgrundsätze

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

- den Schutz der natürlichen Ressourcen (Boden, Luft, Wasser, Wald)
- das Erhalten von attraktiven Wohnzonen
- das Fördern und Erhalten des örtlichen Gewerbes
- das Erhalten der örtlichen Institutionen, der Infrastrukturen und des Angebotes für die Basisversorgung und
- das Sichern der Verkehrswege für alle Verkehrsteilnehmenden.
- Erneuerbare Energien sollen wesentlich zur Energieversorgung beitragen.

Die Infrastrukturbauten werden entsprechend den örtlichen Bedürfnissen bedarfsgerecht erstellt, ausgebaut und unterhalten (Schulen, Gemeindestrassen, Vereinslokalitäten, (regionales) Pflegeheim).

Die enge Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden soll weiterhin gefördert und verstärkt werden.

2.4 Planungsziele für die Ortsplanrevision

Der Gemeinderat Brünisried fokussiert sich auf eine begrenzte Anzahl Ziele, die er im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanrevision anstreben will.

Ausgehend von Leitsätzen legt er bestimmte Aktionsfelder fest. Für diese werden konkrete Ziele definiert, welche mit umsetzbaren Massnahmen erreicht werden sollen. Diese Ziele wurden von der Planungskommission und dem Gemeinderat diskutiert und gutgeheissen.

Natur und Landschaft

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Siedlungsfläche begrenzen	> Überkapazität an Wohnbauland	> Überkapazität reduzieren.	> Auszonungen prüfen.
	> Gute landwirtschaftliche Flächen möglichst nicht überbauen.	> Gesamtfläche der für Wiesland geeigneten Flächen bleibt erhalten.	> Bauzonen möglichst ausserhalb des guten Wieslandes.
Strukturreiche Landschaft erhalten.	> Schützen des Landschaftsbildes	> Keine neuen Bauten an exponierten Lagen zulassen.	> Siedlungsbegrenzungslinien festlegen.

Siedlung und Bodennutzung

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Innere bauliche Verdichtung zum haushälterischen Umgang mit dem Boden anstreben.	> Lücken in heutigen Bauzonen schliessen.	> Heute verfügbares Bauland überbauen. > Neue Infrastrukturkosten minimieren.	> Gehortetes Bauland „verflüssigen“ durch Sensibilisierung und Vereinbarungen mit Grundeigentümern.
	Wohneigentum fördern.	> Wohnzonen für Einzelwohnhäuser (EWH), zusammengebaute EWH und Eigentumswohnungen.	> Bevölkerungszahl von Brünisried leicht erhöhen. > Wohneigentum wird den Mietwohnungen vorgezogen.
Weitere Zersiedlung verhindern.	> Siedlungszentrum stärken.	> Neue Bauzonen möglichst in der Nähe des Dorfkerns einzonen.	> Abgelegene Quartiere möglichst nicht erweitern. > Prüfen möglicher Auszonung in Randlagen

Mobilität

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Die Sicherheit auf dem gesamten Fusswegnetz der Gemeinde und der Radfahrer auf der Kantonsstrasse garantieren (1. Priorität: Schulwegsicherung).	> Sanierung der gefährlichen Stellen	> Verbindung zwischen dem Dorf und der Bushaltestelle Riedgarten verbessern.	> Realisierbarkeit eines direkten Gehweges zur Bushaltestelle prüfen.
		> Strecke vom Dorf nach Zumholz für Radfahrer verbessern.	> Durchgehende Radstreifen entlang der Kantonsstrasse bis Zumholz einfordern.

Energie

Leitsatz	Aktionsfeld	Konkretes Ziel	Massnahmen
Die Nutzung erneuerbarer Energie ist zu fördern.	ZNP	Planerische Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Betrieb eines Fernwärmenetzes sind zu schaffen.	Perimeter mit Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz festlegen.
	GBR	Optimale Voraussetzungen für den Betrieb eines Fernwärmenetzes	Anschlusspflicht für Liegenschaften und Neubauten im Fernwärmeperimeter

3 Themen der kantonalen Richtplanung

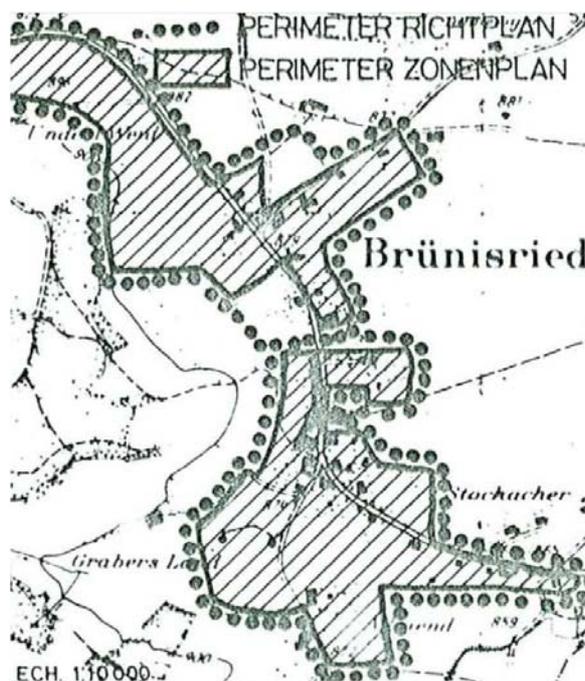
Dieses Kapitel ist gemäss der „Checkliste für Ortsplanungen“⁴ des BRPA strukturiert.

3.1 Siedlung und Ausstattung

3.1.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsentwicklung ging bis in die 70er Jahre sehr langsam vor sich.

Der ZNP 1975 zeigt, dass die Weichen für eine gewisse Zersiedelung bereits vor mehr als 35 Jahren gestellt wurden.



Darstellung: Ausschnitt aus „Schlussbericht Ortsplanung 1975“

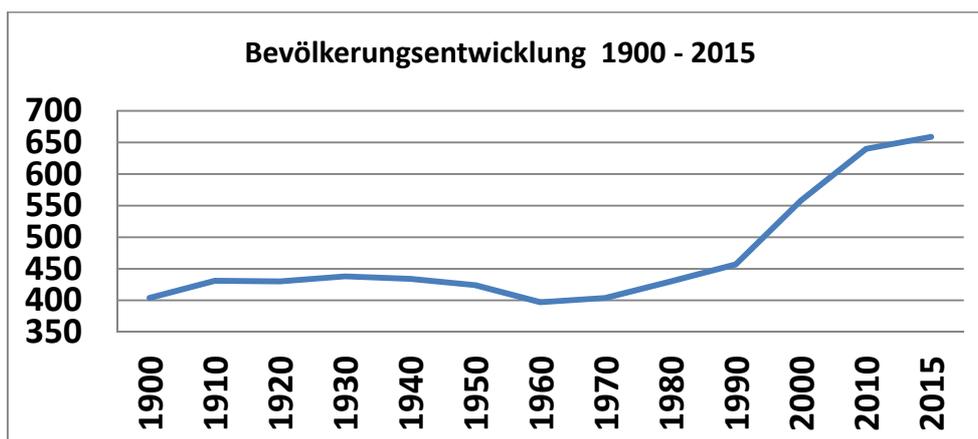
Seither ist die Siedlungsfläche stetig gewachsen. Die Dynamik ist im Schnitt der letzten 25 Jahre weiter zunehmend.

Die Siedlung dehnte sich nicht nur rund um den Dorfkern aus. Isolierte Quartiere entstanden oder wuchsen im Wesentlichen auf dem Berg. Diese Bauzonen entstanden aus Quartierplänen, die der Staatsrat gegen den Willen der Gemeinde genehmigte.

Bevölkerungsentwicklung ⁵		Kanton	Sensebezirk	Brünisried
Ende 1980		185'200	29'600	430
Ende 1990		213'600	33'800	457
Ende 2000		241'700	38'300	561
Ende 2010		278'500	41'100	640
Ende 2015		307'461	43'196	659
Wachstum	2000 - 2015	65'761	4'896	98
Veränderung	2000 - 2015	+27%	+13%	+17%

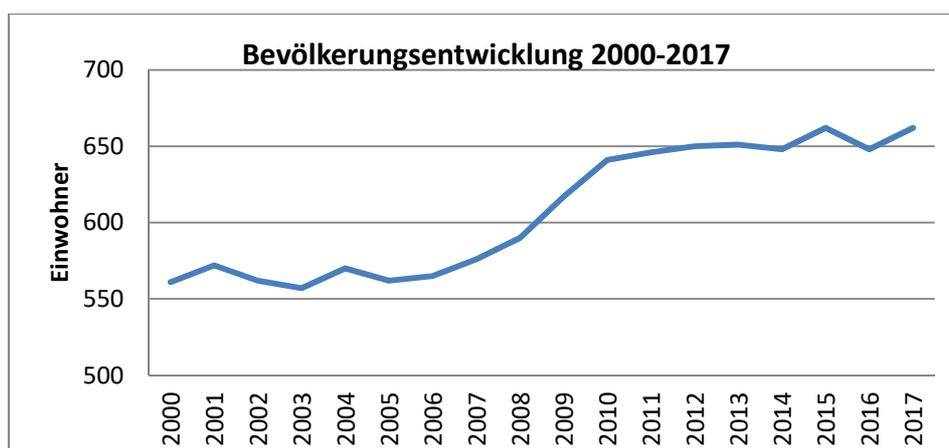
⁴ http://www.fr.ch/seca/de/pub/dokumentation/dokumentation/check_liste_ortsplanung.htm

⁵ StatA, 2017



Einwohner am	männlich	weiblich	Gesamt
20.12.2004	291	279	570
20.12.2005	286	276	562
20.12.2006	282	283	565
20.12.2007	287	289	576
18.12.2008	297	293	590
18.12.2009	315	302	617
01.12.2010	328	313	641
12.12.2011	325	321	646
12.12.2012	328	322	650
12.12.2013	321	330	651
11.12.2014	322	326	648
10.12.2015	333	329	662
07.12.2016	329	319	648
14.12.2017	336	326	662

(In dieser Statistik sind alle Einwohner der Gemeinde Brünisried berücksichtigt.)



In den 20 Jahren zwischen 1990 und 2010 hat sich die Bevölkerungszahl stark entwickelt (+ >40%). Jährlich stieg die Zahl um 8-10 Personen. Der Bau von Mietwohnungen hat stark zu dieser Zunahme beitragen. Diese Entwicklung hat sich seit 2010 abgeflacht.

In den nächsten Jahren wird die Bevölkerung in Brünisried voraussichtlich um ca. 5-8 Personen jährlich zunehmen, da Bauland für EWH an guter Lage vorhanden ist.

Dieser Zuwachs entspricht dem RegSense (siehe dort Kap. Planungsziele 2015-2030 -> Siedlung und Bevölkerung und Kap. Bauzonendimensionierung -> Bemessung der Bauzonengrösse).

Altersstruktur

Altersegment	Kanton	Sensebezirk	Brünisried
0 bis 19 Jahre	23%	21%	22%
20 bis 64 Jahre	62%	62%	62%
65 und ältere	15%	17%	16%

Die Bevölkerung von Brünisried ist durchschnittlich gleich alt wie das Mittel des Sensebezirks und des Kantons Freiburg und somit jünger im Vergleich zur ganzen Schweiz.

Heutige Bausubstanz

Die heutige Bausubstanz ist sehr heterogen. Meist sind die Häusertypen innerhalb einer Strassenreihe sehr unterschiedlich. Einheitliche Baulinien sind keine vorhanden. Die Ausrichtung und Dachform variieren in freier Abfolge. Herrschaftliche Liegenschaften (Villen) mit erhaltenswerter Bausubstanz und Parkgestaltung gibt es ausserhalb des Dorfkerns kaum.

Die Grundstücke sind im Vergleich zu den darauf gebauten Gebäuden meist grosszügig bemessen.

Fazit

Anbauten, zusätzliche Bauten oder grössere Ersatzbauten auf den bereits bebauten Grundstücken sind vielfach denkbar ohne negative Auswirkungen auf Qualität der bestehende Bausubstanz. Eine Prüfung der künftigen Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gestaltung soll zur Verbesserung des Siedlungsbildes beitragen.

3.1.2 Bauzonendimensionierung

Im Rahmen der Ortsplanrevision 1992 (*Genehmigung 1993*) wurden ausgedehnte Flächen eingezont. Nur wenige Flächen wurden als Richtplangebiete bezeichnet (Stockacher, Höhena-Berg). Der Richtplan der Bodennutzung wurde von der damaligen Baudirektion nicht genehmigt. Im 2003 wurde er ausser Kraft gesetzt.

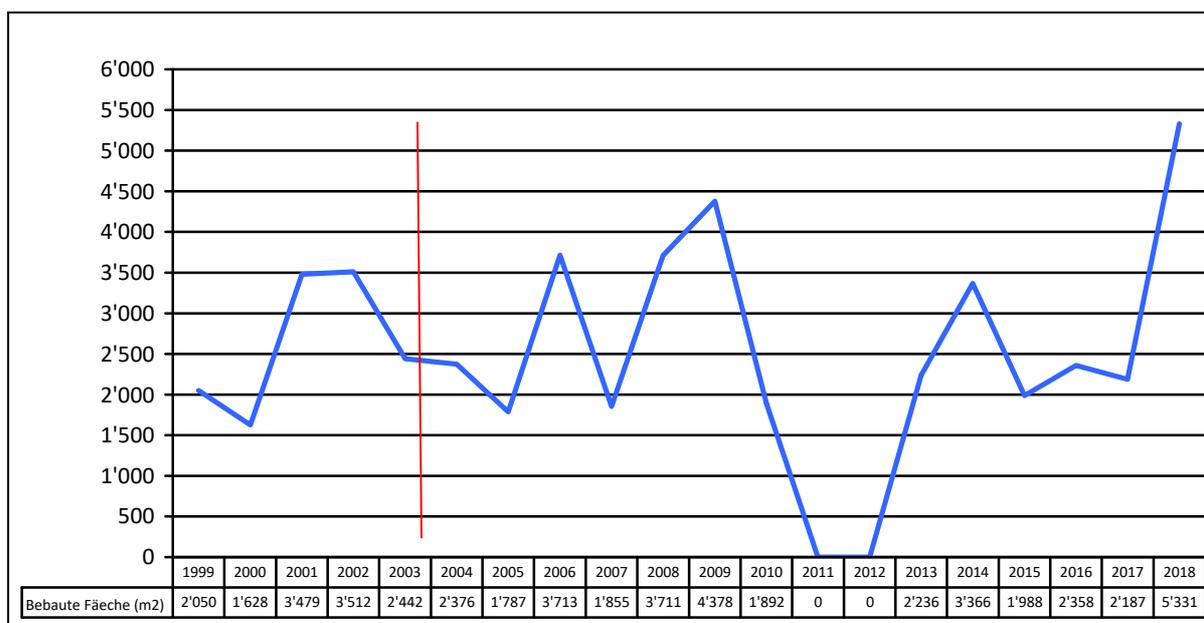
Für Brünisried gilt zur Bemessung der Bauzonengrösse der Faktor 1.0. D.h. die unüberbaute Wohnbauzone soll nicht grösser sein, als diejenige Wohnbaufläche, welche in den letzten 15 Jahren überbaut wurde.

Die Entwicklung der **Wohnbauzonen** wurde parzellenscharf ermittelt.

→ siehe dazu Dok. 2 *Stand der Erschliessung* und Dok. 7.1 und 7.2 *Bauzonendimensionierung* (Tabellen und Übersichtspläne)

Stand 08.2003	Stand 09.2018	Beschrieb	Fläche (m ²)
Bebaut	Bebaut	Bereits vor 09.2003 bebaute Flächen mit Wohnnutzung	147'776
Nicht bebaut	Bebaut	Innerhalb der letzten 15 Jahre überbaute Fläche mit möglicher Wohnnutzung	38'676
	Baureifes Gebiet	Bestehende unüberbaute Fläche mit möglicher Wohnnutzung innerhalb der Bauzone	23'375
	Innerhalb von fünf Jahren baureife Gebiete	Bestehende unüberbaute Fläche mit möglicher Wohnnutzung innerhalb der in 5 Jahren baureife Bauzone	14'088
	Innerhalb von mehr als fünf Jahren baureife Gebiete	Bestehende unüberbaute Fläche. Die Erschliessung wird nicht innerhalb von 5 Jahren erstellt, das Grundstück ist nicht baureif.	0
Total Wohnzonen			223'916

(Hinweis: Basis ist der nicht ganz aktuelle Geometerplan. Deshalb sind nicht alle Häuser eingezeichnet.)



In den letzten 15 Jahren wurden 38'676 m² Wohnbauzonen gemäss Tabelle BZD überbaut.

Zusätzlich wurden 628 m² Verkehrsflächen (VF) innerhalb der Bauzone überbaut. Diese Flächen figurieren bis anhin in den ordentlichen Bauzonen (KZ, WS, WM). Durch die Bereinigung der Parzellenflächen erscheinen diese Flächen nicht auf der Tabelle der Berechnung der BZD. Die gesamte überbaute Wohnzone betrug somit in den letzten 15 Jahren (09.2003 bis 08.2018) 39'304 m².

Heute (nach Revision) sind 37'464 m² (Wohnbauzone vor Revision 69'655 m² minus aktuelle Auszonung 32'191 m²) Wohnbauzonen eingezont, aber nicht überbaut. Diese Fläche entspricht dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

Zum heutigen Zeitpunkt ist kein Spielraum vorhanden, um neue Flächen in eine Wohnbauzone aufzunehmen, da der Siedlungsfaktor für Brünisried 1.0 beträgt.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Richtplanung festzulegen, wo die künftigen Entwicklungsgebiete liegen und strebt an, bei realem Bedarf wieder Einzonungen vorzunehmen.

Arbeitszonen

Die bisherigen GZ werden als MIX 2 festgelegt. Der Zonencharakter und die Zonenbestimmungen ändern dadurch wenig. Bereits in den GZ wurde die Mischung zwischen Arbeiten (Gewerbe) und Wohnen immer genehmigt.

In der unten stehenden Tabelle sind die Gesamtflächen der „Reserven“ angegeben, obwohl gemäss GBR nur ein minimaler Gewerbeanteil von 40% gefordert ist.

Art. GB	Fläche	Bebaut	Reserve	Freie Reserve	Bemerkung
30	2'022	2'022			Georges Gruber AG
635	2'152		2'152		Dieses Grundstücke wurde kürzlich von den Verantwortlichen der Georges Gruber AG gekauft; in Hinblick auf eine für den Betrieb erforderliche Betriebserweiterung für Zusatzangebote wie Werkräume, Spritz- und Sandstrahlanlagen. (Die Pfarrei als bisherige Eigentümerin konnte sich erst kürzlich zu einem Verkauf durchringen.)
48	1'515	1'515			Garage Raemy
149	1'743	1'743			Peter Bapst AG
157	3'505		3'505		Dieses Grundstück wurde kürzlich von den Verantwortlichen der Peter Bapst AG gekauft in Hinblick auf eine bereits seit Längerem geplanten

					Betriebserweiterung insb. für eine Werk- und Ab- bundhalle. (Diese war bis anhin nicht möglich, da der Landhandel bisher nicht zu Stande kam.)
Total	10'937	5'280	5'657	0	
	100%	48%	52%	9%	

Bilanz

Brünisried verfügt kaum über unüberbaute Flächen für das Arbeiten. Nur bei der Holzbaufirma Peter Bapst AG und dem Malergeschäft Georges Gruber AG gibt es für geplante Betriebserweiterung Reserve.

Tatsache ist, dass es für das Gewerbe keine freien Reserven hat, da einerseits die unbebauten Parzellen in der MIX 2 für Betriebserweiterungen reserviert sind und andererseits alle MIX 2 Parzellen bebaut sind.

Grosse neue Arbeitszonen sind nicht vorgesehen, da sich gemäss RegSense das regionale Gewerbe in Plaffeien ansiedeln soll.

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Nr. gemäss ZNP	GS (Art. GB)	Zweck/Nutzung	Fläche (m ²)	Präzisierung
1	1	Kirche, Friedhof	3'392	
2	2	Schulhaus, MZH	3'583	siehe Kap. 3.1.20
3	291	Werkhof Halta	593	siehe Kap. 3.4.7
4	24 (Teil)	Öffentlicher Parkplatz	1'053	siehe Kap. 3.2.1
5	32	Fussballplatz	6'636	
6	33	Öffentlicher Parkplatz, Zweckgebäude Fussballclub	1'194	siehe Kap. 3.2.1
		Gesamtfläche	16'454	

Die im ZNP festgelegten ZAI sind weitestgehend bebaut bzw. werden dem Zweck entsprechend genutzt.

Einzig zwischen der Kirche und der Kantonsstrasse ist eine Fläche von 1'300m² nicht bebaut. Sie stellt die Umgebung der Kirche und des Friedhofes dar und wird nicht überbaut.

Das Zweckgebäude des Fussballclubs soll in der heutigen Form und Nutzung erhalten bleiben. Ein Ausbau oder ein Erweitern der Nutzung soll nicht stattfinden.

Die bisherige Wertstoffsammelstelle Halta (früher „Deponie“ genannt) trägt neu die Bezeichnung Werkhof Halta, um der effektiven Nutzung Rechnung zu tragen.

Für alle ZAI ausser der ZAI Nr. 3 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. Damit wird der effektiven Nutzung Rechnung getragen (Kirche mit Glockengeläut, Parkplätze mit motorisiertem Verkehr auch ausserhalb der Arbeitszeiten, Fussballplatz und MZH mit Musik und Lautsprecheransagen, Werkhof mit Lärm durch Mechanikerarbeit). Die vom BRPA im Rahmen der Vorprüfung vorgeschlagene LES II (Ausser für den Fussballplatz) wäre somit nicht der Situation angepasst.

Landwirtschaftszonen

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 324 ha, davon sind hohe 72% (235 ha) Landwirtschaftsfläche. Während die Anzahl Landwirtschaftsbetriebe 1985 noch 33 betrug, waren es am 01.01.2015 noch 12⁶, obwohl sich die landwirtschaftliche Nutzfläche nur wenig verringert hat. Die guten Böden sollen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

⁶ StatA, 2017

3.1.3 Siedlungskonzept und Entwicklungsschwerpunkte

Gestaltungskonzept Dorf

Brünisried liess bereits 1991 ein Gestaltungskonzept für den Dorfkern und die Kantonsstrasse in diesem Bereich ausarbeiten⁷. Das Dorf hat sich in den fast 25 Jahren seither erfreulich stark weiterentwickelt. Die Ziele und Vorstellungen des Gestaltungskonzeptes (insb. für den Strassenraum) bleiben weiterhin aktuell:

„Das Dorf ist ein wichtiger und zentraler Bereich, wo sich der grösste Teil des **Dorflebens** abspielt. Die verschiedensten Nutzungen finden hier statt. Das verlangt eine gesamtheitliche Betrachtung der einzelnen Elemente des Dorfkerns.“

Gemäss RegSense hat Brünisried den Status als „übrige Ortschaften (4. Stufe) (Im Oberland zusammen mit Plasselb, Rechthalten, St. Silvester und Zumholz). Diese sollen sich im «normalen» gesetzlichen Rahmen weiterentwickeln können: „Es ist eine zurückhaltende und auf den lokalen Bedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung vorgesehen“. (Im Übrigen erfährt Brünisried im RegSense 2030 leider keine explizite Beachtung und wird nicht weiter erwähnt.)

Die heutigen Lücken im Dorfzentrum, die insbesondere wegen früheren und bisherigen Landwirtschaftsbetriebe bestehen, sollen mittelfristig so gestaltet werden, dass sie zu einem belebten Siedlungskern beitragen.

Künftige Siedlungsentwicklung

Brünisried will weiterhin ein attraktiver Standort für Bauvorhaben sein. Einerseits wird dies innerhalb der heutigen Bausubstanz geschehen (Renovation, Ausbau, Umbau, Ersatzneubau), andererseits soll aber auch Bauland zur Verfügung stehen, um Neubauten zu realisieren.

Kleinere Dörfer wie Brünisried sollen auch künftig eine Grundversorgung (wie Primarschule, ausser-schulische Kinderbetreuung, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Treffpunkt (z.B. Gastrobetrieb), Postagentur, Bankomat, Gesundheitsdienstleister) für die örtliche Bevölkerung bieten können. Dazu ist eine gewisse (Bau)Entwicklung unabdingbar. Die aktuelle Entwicklung zeigt, dass der Erhalt dieser Grundversorgung sehr schwierig ist.⁸

Weitere Angebote des öffentlichen Lebens, die über die Grundversorgung hinausgehen, werden auch künftig in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden bereit gestellt.

Im Ortsplandossier sind verschiedene Massnahmen zur Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten und der Konzentration der Entwicklung umgesetzt:

Thema	Konkrete Massnahmen	Siehe dazu Kap.
RP-Gebiete	Gebiete für die künftige Siedlungsentwicklung sind eingeschränkt und auf zentrumsnahe Fläche konzentriert.	5.3 Kriterien für RP-Gebiete
Auszonungen	Auszonungen werden soweit möglich in peripheren Lagen vorgenommen.	6.5 Auszonungen
Zonenbestimmungen	Der gesetzliche Rahmen für die bauliche Verdichtung (GFZ, Üz) in den BZ wird weitestgehend ausgeschöpft.	7.3.2 GFZ 7.3.3 ÜZ
MFH in WZND	MFH als zusätzlich erlaubter Gebäudetyp in der WZND führt zu einer höheren Baudichte.	7.3.6 MFH in WZND

3.1.4 Besiedlung und Bewirtschaftung der Bauzonen auf lokaler Ebene

Baulandhortung

Heute gibt es eine bedeutende Anzahl Parzellen, welche nicht überbaut sind, obwohl sie *baureif* sind; d.h. die Groberschliessung ist gebaut. Nur bei einem kleinen Teil der unüberbauten Parzellen ist die Feinerschliessung noch nicht vollständig realisiert. Die Feinerschliessung der noch *nicht baureifen* Parzellen hängt vom Bauwillen der Grundeigentümer ab.

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

⁷ pab, 1991

⁸ Freiburger Nachrichten, 17.12.2014 „Brünisried verliert seinen Dorfladen mit Postagentur“

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

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

Vereinbarung mit Grundeigentümern

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

- Das Land ist in nützlicher Frist (Genauere Anzahl Jahre ist anzugeben) zu überbauen, andernfalls hat die Gemeinde ein Kaufrecht, kann eine Konventionalstrafe verlangen oder das Grundstück entschädigungslos und ersatzlos wieder auszonen.
- Die Grundeigentümer erklären sich mit dem Erschliessungskonzept gemäss GemRP einverstanden und finanzieren die Erschliessungskosten vor.
- Die Grundeigentümer erklären sich bereit, in einer Landumlegungsgesellschaft mitzumachen, damit die Parzellen (auch die benachbarten) sinnvoll genutzt und ausgeformt, die Erschliessung ohne Hindernisse möglich ist, die Ent- und Versorgungsleitungen problemlos durchgeführt und Land für die gemeinsamen Installationen (Retentionsbecken, Kehr- und Ausweichplätze, Kehrtrichtersammelplatz usw.) reserviert werden kann.

3.1.5 Arbeitszonen und grosse Verkehrserzeuger

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

Das benachbarte Dorf Oberschrot/Plaffeien übt eine Zentrumsfunktion für die Region aus. Dort ist geplant, die bestehende Gewerbezone gemäss Vorgabe des RegSense zu einer Gewerbezone regionaler Bedeutung auszudehnen. Im Weiteren befinden sich dort grössere Einkaufsmöglichkeiten.

In Brünisried sollen ansässige Gewerbebetriebe Land für Betriebserweiterungen zur Verfügung haben.

3.1.6 Touristische Entwicklungsschwerpunkte

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

Der Anteil Zweitwohnungen (Ferienhäuser und –wohnung) ist klein. Er beträgt gemäss Erhebung des ARE vom 1. Januar 2017 12.9%.⁹

3.1.7 Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.1.8 Reitsport

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

In der benachbarten Gemeinde Plaffeien gibt es eine regionale Pferdesportanlage und eine Reitsportzone für Freizeitpferdesport.

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

Bis anhin wurden keine Reitrouten signalisiert und sind bis auf Weiteres nicht vorgesehen.

3.1.9 Wanderwege

Das Wanderwegnetz ist aus der Sicht der Gemeinde heute gut geeignet, um die Bedürfnisse der Bevölkerung und Gästen zu erfüllen. Die Routen sind lückenlos und korrekt beschildert. Der Wegunterhalt ist gewährleistet. Das Wanderwegnetz wird mit dem Freiburger Tourismusverband – Fachstelle Wanderwege (René Sudan) koordiniert.

Die Wanderwege gemäss kantonalem Wanderwegnetz von Freiburg Tourismus – Freiburger Wanderwege figurieren im GemRP.

⁹ (Angaben gemäss Gesamtgutachten des BRPA 2017 zur Vorprüfung)

Bei Riedgarten wurde der Verlauf des Wanderweges kürzlich geändert, da im Rahmen der Sanierung und dem Ausbau von Hofzufahrten ein Abschnitt eines bisherigen Kiesweges mit Belag versehen wurde.

3.1.10 Zweiradtourismus

Es befinden sich gemäss kantonalen Velonetzplanung keine nationalen und kantonalen Radwanderwegrouten auf dem Gemeindegebiet¹⁰.

3.1.11 Mountainbike-Routen

Es befinden sich keine nationalen und kantonalen MTB-Routen auf dem Gemeindegebiet. Die regionale MTB-Route „Buchenchäppeli-Tour“ existiert seit Jahren. Sie figuriert im GemRP als „bestehend“ und „nicht zu erschaffen“.

3.1.12 Ski-, Langlauf- und Schlittelgebiete und Sportperimeter

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen. Anlagen von regionaler und kantonalen Bedeutung befinden sich auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Plaffeien.

3.1.13 Golf

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.1.14 Bootshäfen und Anlegeplätze

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.1.15 Schützenswerte Ortsbilder

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.1.16 Schützenswerte Kulturgüter

Das KGA lieferte am 26. Juni 2018 das aktualisierte Verzeichnis der Kulturgüter.

Im Kulturgüterinventar sind die Objekte aus dem Kulturgüterverzeichnis mit den Werten A, B und C gemäss den Bewertungskriterien des KGV aufzunehmen. Diesen Objekten werden Schutzzumfang-Kategorien gemäss den Richtlinien für Schutzmassnahmen des KGV zugeordnet. Dabei kommt meist folgende Logik zur Anwendung:

Verzeichniswert	Zustand	Schutzzumfang
A	Hohe Qualität	1
B	Gute Qualität	2
C	Durchschnittliche Qualität	3

Nr.	VersNr	Objekt	Datierung	Art. GB	Ort	Verzeichniswert	Schutzkategorie
1	18	Herz-Jesu-Kapelle	1971	1	Freiburgstrasse	A	1
2	100	Kapelle St. Antonius Eremita	1661	535	Schöni Buecha	A	1
4	3	Wohnhaus	1909	27	Oberlandstrasse	B	2
5	65	Stock sog. Schlössli	1637	71	Ägerte	B	2
6	60	Bauernhaus	1787	64	Ägerte	B	2
8	62A	Speicher	1634	288	Menzisberg	B	2

Die Objekte mit den Verzeichniswerten A, B und C gemäss den Bewertungskriterien des KGA figurieren im ZNP und GBR. Diesen Objekten werden Schutzkategorien gemäss den Richtlinien für Schutzmassnahmen des KGA zugeordnet. Dabei sind die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Schutzzumfang genannt) für den betroffenen Eigentümer für die Objekte in der Schutzkategorie 1 am strengsten.

¹⁰ MobA, 2012

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

Im Anhang 4 GBR sind „Bestimmungen für geschützte Kulturgüter“ aufgeführt: Bestimmungen je nach Schutzkategorie, zum Verfahren, zu Umbau- und Abbruchvorhaben, die Umgebungsgestaltung und die finanzielle Unterstützung.

Der GemRat hat sich gegen dem Vorschlag des KGA entschieden, die Objekte VersNr. 24 und 63 in den Inventar aufzunehmen und der Schutzkategorie 2 zuzuweisen:

VersNr	Objekt	Ort	Datierung	Art. GB	Verzeichniswert
24	Bauernhaus	Freiburgstrasse	1642	3	B
63	Bauernhaus	Menzisberg	1634	605	B

Begründung

VersNr.24: Das Objekt ist baufällig. Die historische Bausubstanz im Innern ist bescheiden, da dieses Gebäude wiederholt umgebaut wurde. Würde unweigerlich zu einer Bauruine im Dorf führen.

Im GBR figuriert ein Artikel zu den geschützten Kulturgütern gemäss den Vorgaben des KGA, wobei gewisse Bestimmungen nicht übernommen wurden, da deren Anwendung im konkreten Fall zu unlösbaren Situationen führt. Viel eher ist bei jedem Bauvorhaben eine Beurteilung des Einzelfalles vorzunehmen und gemeinsam mit dem Eigentümer eine Lösung zu finden sein.

VersNr.63: Das Objekt ist baufällig. Eine Sanierung ist kaum realistisch. Die Degradation ist zu weit fortgeschritten. Durch das undichte Dach dringt Wasser ins Gebäude.

Hinweis: Die Bestimmungen zum Kulturgüterschutz sind wesentlich detaillierter als diejenigen der übrigen Fachbereiche. Das KGA begründet dies mit der Tatsache, dass die gesetzlichen Bestimmungen zum Kulturgüterschutz im Gegensatz zu anderen Bereichen sehr allgemein gehalten seien.

Harmonisierungspereimeter

Im Artikel 21 GBR ist festgelegt, dass sich der Schutz eines Kulturgutes gegebenenfalls auch auf die Umgebung ausweitet. Die Gemeinde legt entsprechende Schutzperimeter im Nahbereich von bestimmten geschützten Kulturgütern fest; im ZNP und GBR „**Harmonisierungspereimeter**“ genannt. Sie sollen entsprechend den möglichen Ansichten garantieren, dass die „Sicht von öffentlichen Bereichen auf das geschützte Kulturgut gewährleistet ist“.

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

Hinweis 1: Die Harmonisierungspereimeter sind analog vergleichbarer Perimeter im genehmigten ZNP anderer Gemeinden im Sensebezirk eng gefasst.

Hinweis 2: Der im Gutachten des KGA vom 2.02.2016 geforderte Harmonisierungspereimeter wurde im ZNP angepasst, da mehrere Objekte, welche damals als schützenswerte Kulturgüter aufgeführt waren, gemäss dem aktuellen Verzeichnis des KGA vom 26.06.2018 weder über einen Verzeichniswert A oder B, noch in einem Ortsbildschutzzperimeter befinden.

Wegkreuze und Bildstöcke

Gemäss neuerlichen Gutachten des KGA sind diese nicht Inhalt des GemRP. Gemäss Forderung des BRPA figurieren diese weder im ZNP, noch im GemRP.

3.1.17 Archäologie

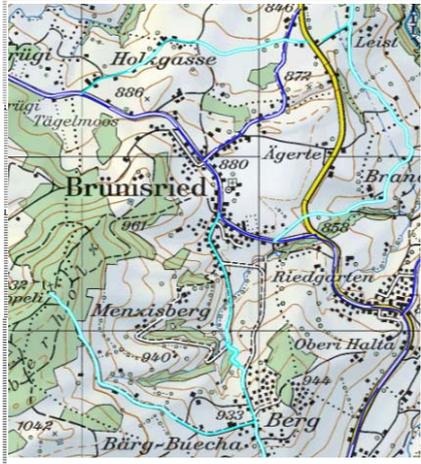
Die archäologischen Perimeter gemäss revidierter Liste des AAFR

Nr.	Name	Beschrieb gemäss Datenbank des Amtes für Archäologie (AAFR)	
1	Taneweier	Erratischer Block. Vor- oder frühgeschichtlicher Zeuge, aber nicht bestätigt.	potentieller Perimeter
2	Riedgarten	Mögliche römische Spuren, aber nicht bestätigt.	potentieller Perimeter
3	Bärg	Ausserordentlich gut gelegene Anhöhe (herrschende Position). Spuren möglich, aber nicht bestätigt.	potentieller Perimeter
4	Buechechäppeli	Isolierte Kapelle. Sie könnte vielleicht die Stelle einer älteren Kultstätte markieren.	

Die archäologischen Perimeter figurieren im ZNP. Im GBR figuriert ein Artikel dazu gemäss Vorgabe des Amtes für Archäologie (AAFR).

3.1.18 Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Auf dem Gebiet der Gemeinde Brünisried gibt es Wegabschnitte gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)¹¹.

Ausschnitt aus dem IVS	Nr.	Bezeichnung	Bedeutung	Kat.
	FR 1312	Plaffeien-Rechthalten-Freiburg	Regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz	2
	FR 845	ehemalige Kantonsstrasse Alterswil-Plaffeien	Regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz	2
	FR 1825	Plaffeien - Brünisried	Lokale Bedeutung, historischer Verlauf mit viel Substanz	1

Entsprechend den Vorgaben des KGA figurieren Abschnitte des IVS im ZNP als geschützte historische Verkehrswege, wenn sie gemäss „provisorischer Einschätzung durch den Bund“ den „Substanzgrad“ „Regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz“ aufweisen, auch wenn der Verlauf nicht überall dem historischen Verlauf entspricht.

Inhaltliche Angaben zu den verschiedenen Wegabschnitten sind nicht verfügbar.

Im GBR figuriert ein Artikel zu den geschützten historischen Verkehrswegen gemäss den Vorgaben des KGA.

3.1.19 Spitäler

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

Der Gemeindeverband Gesundheitsnetz Sense betreibt das Pflegeheim Maggenberg in Tifers. Das Spital Tifers wurde vor einigen Jahren dem Kanton abgetreten.

3.1.20 Schulbauten und Sporthallen, Spiel- und Sportanlagen

Für alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit den Schulen wird mit den Gemeinden Plaffeien und Plasselb zusammengearbeitet.

Neben dem heutigen Primarschulhaus und der MZH sind in absehbarer Zeit keine weiteren Bauten vorgesehen.

Spielanlagen befinden sich rund um das Primarschulhaus und die MZH.

Der Fussballplatz und das südlich angrenzende Zweckgebäude gehört dem Sport-Club Brünisried, während der ebenfalls angrenzende Parkplatz der Gemeinde gehört.

3.1.21 Fernmeldeanlagen, Stromleitungen, nicht ionisierende Strahlung

Das Gemeindegebiet Brünisried wird nur am östlichen Rande von der Hochspannungsleitung der BKW gequert. Sie figuriert als orientierender Inhalt im GemRP,

Es gibt keine Mobilfunkantenne.

¹¹ <http://map.geo.admin.ch>

3.1.22 Materialabbau

Auf dem Gemeindegebiet gibt es keine ehemalige und keine aktuelle Kiesausbeutung. Im SaM¹² figurieren folgende Vorhaben:

ID	Bezeichnung im SaM	Lokalname	Volumen	Kategorie
2292.01	Tana	Ägerte, Tana	ca. 2.0 Mio. m ³	Nicht vorrangiger Abbau
2292.02	Ägerte	Ägerte, Vorder Brand	<i>nicht bestimmt</i>	Zu erhaltende Reserve
2310.04 (Teil)	Riedgarten	Almet	<i>nicht bestimmt</i>	Zu erhaltende Reserve
2310.05 (Teil)	Brand	Hinter und Unter Brand	<i>nicht bestimmt</i>	Zu erhaltende Reserve

Diese Kiesvorkommen figurieren im GemRP und sind in der Festlegung der Bauzonen zu berücksichtigen. Die Gemeinde plant keineswegs auf die Realisierung eines Vorhabens zum Kiesabbau hinzuwirken.

3.1.23 Trinkwasserversorgung

Brünisried verfügt über eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und über reichliche Reserven für die nächste Planungsperiode.

Die Vernetzung mit der Gemeinde Plaffeien garantiert die Versorgungssicherheit. Nach dem Vorfall der Verunreinigung des Trinkwassers im Herbst 2012 hat die ehemalige Gemeinde Oberschrot die nötigen Schritte zur Qualitätssicherheit vorgenommen.

Der Plan der Trinkwasserinfrastrukturen (PTWI) wurde von der Gemeinde erstellt und dem LSVW zur Vorprüfung zugestellt.

Im Rahmen des laufenden Quartiersanierungsprojektes Oberi Matta und Rüdeweidweg wird die Trinkwasserleitung saniert.

3.1.24 Militäranlagen

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.1.25 Schiessstand

Der Schiessstand Brünisried existiert seit 1996 nicht mehr.

Der Sportschützenverein Plaffeien-Brünisried verfügt in Plaffeien über eine 300m Schiessanlage.

3.1.26 Grosse Verkehrserzeuger und Einkaufszentren

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

¹² RUBD, 2011a

3.2 Mobilität

3.2.1 Gesamtverkehrskonzept

Das **Erschliessungsnetz** für den motorisierten Verkehr baut auf folgendem Netz auf:

- Die Kantonsstrasse, welche das Siedlungsgebiet der Gemeinde Brünisried praktisch auf ihrer gesamten Länge durchzieht, hat in den Innerortsbereichen einen siedlungsorientierten Charakter. (Kantonale Nebenachse Freiburg-St. Ursen-Rechthalten-Brünisried-Zumholz 3100-3130 gemäss KantRP)
- Die Kantonsstrasse östlich des Dorfes Brünisried stellt eine wichtige Nord-Süd Verbindungsachse im Sensebezirk dar und soll gemäss RegSense gestärkt werden. (Kantonale Nebenachse Tifers-Plaffeien 3200 gemäss KantRP). (siehe RegSense Kap. Planungsziele -> Mobilität und Kap. MIV -> Kantonsstrassen)
- Daran angeschlossen sind die Erschliessungsstrassen, welche in die Quartiere führen.
- Im Brünisried gibt es nur einen Strassenabschnitt mit Sammelstrassencharakter (-> Erster Abschnitt der Bergstrasse).
- Ein Netz von Verbindungen des Langsamverkehrs durchzieht die Bauzonen.

Das bisherige Strassennetz ist für die bestehende Besiedlung zweckmässig. Gewisse Mängel sollen mit konkreten, baulichen Sanierungsmassnahmen behoben werden. Alle Bauzonen sind grob erschlossen. Es gibt keine nicht normgerechten **Zufahrten** und **Knoten**, die zu sanieren sind.

Seit der Genehmigung des bisherigen kommunalen Verkehrsrichtplans (*Genehmigung 1993*) wurden folgende Quartierserschliessungen realisiert: Dorfmatte, Berghölzli und Weidweg.

Für folgende Bauzonen bzw. Teile davon fehlt die Feinerschliessung (mindestens teilweise): Underi Rüdeweid, Oberi Matte, Bornera und Almet.

Die **Strassenhierarchie**, das Erschliessungsprinzip für die unüberbauten Bauzonen und die Richtplangebiete sind im GemRP festgelegt.

Die **Abstände** für Bauten zu den Strassen figurieren im GBR.

3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Verkehrslinien, Fahrplan

Brünisried wird durch folgende tpf-Linien bedient (Fahrplan 2018):

Linie 123 Freiburg –Tifers-Plaffeien-Schwarzsee (Nur Haltestelle Riedgarte)

Richtung	Wochentags		Samstags		Sonntags	
Freiburg-Brünisried, Riedgarte	5:43	23:03	6:03	23:03	6:03	23:03
Brünisried, Riedgarte- Freiburg	5:23	22:20	6:23	22:23	6:23	22:23

Linie 127 Freiburg –Rechthalten-Plaffeien

Richtung	Wochentags		Samstags		Sonntags	
Freiburg-Brünisried, Dorf	6:03	23:08	7:03	00:05	8:03	00:05
Brünisried, Dorf- Freiburg	5:29	22:29	6:29	22:29	7:29	22:29

Angegeben sind jeweils die frühesten und spätesten Abfahrtszeiten.

Die Abend und Nachtverbindungen wurden soweit erweitert, dass der Pyjama-Bus aufgehoben wurde.

Bushaltestellen und Wartehäuschen

Bushaltestelle		Richtung		Geplante Massnahmen
		Plaffeien	Freiburg	
Holzgassa	seitliche Haltebuchten	-	Wartehäuschen	-
Beim Kreuz	seitliche Haltestellen	-	Wartehäuschen	-
Dorf	seitliche Haltestellen	-	Wartehäuschen	-
Riedgarten	seitliche Haltestellen	-	Wartehäuschen	-

Die Verkehrslinien und **Haltestellen** der tpf figurieren im GemRP.

Wartehäuschen sind **nicht** geplant, wo:

- Fahrgäste nur aussteigen und kaum je einsteigen,
- bereits auf einer Strassenseite ein Wartehäuschen besteht,

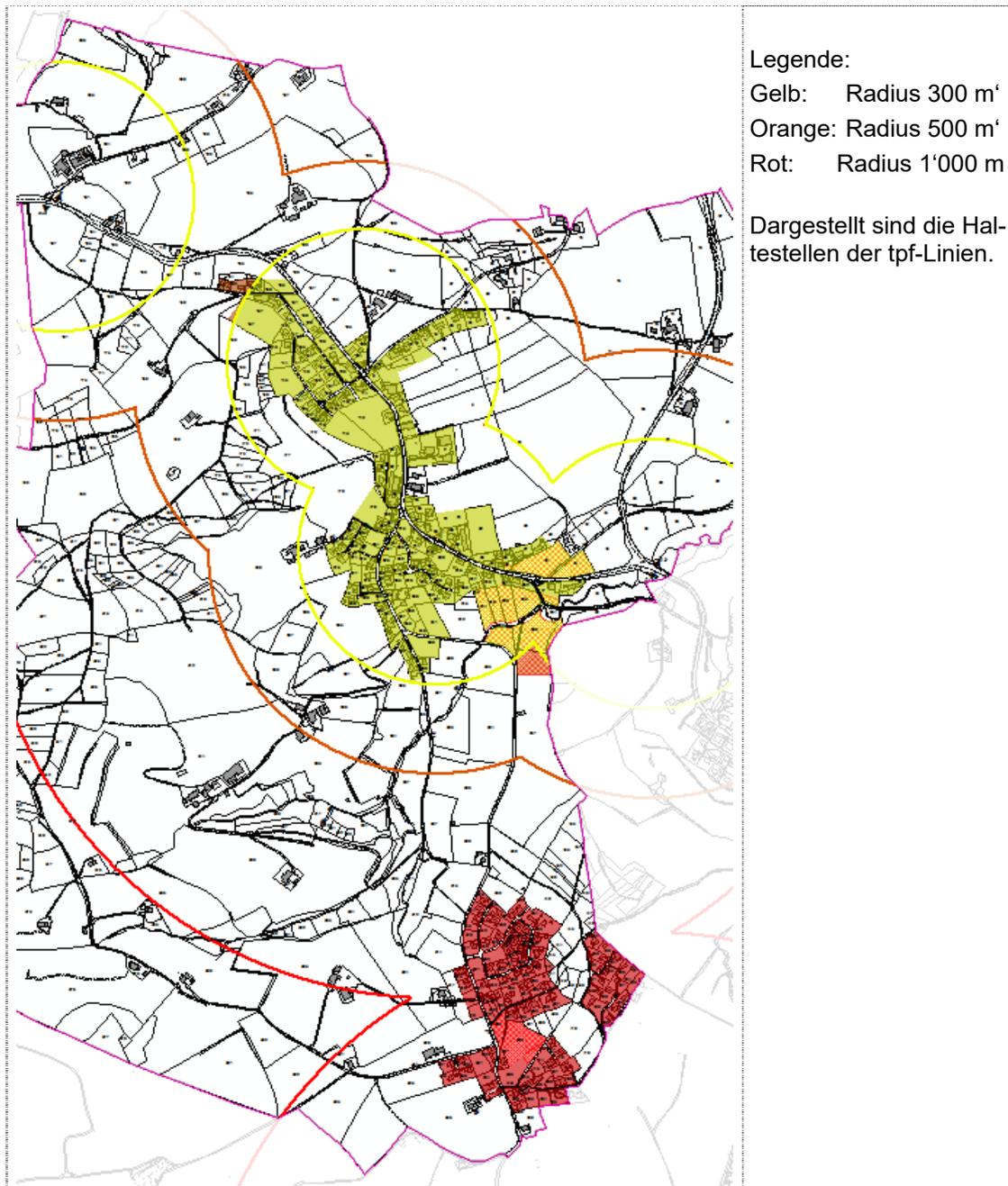
Gedeckte Veloabstellplätze bei den Haltestellen existieren nicht und drängen sich nicht auf, da die Nachfrage bescheiden ist.

Anschluss der Quartiere an die öV-Haltestellen

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

- Distanz zur nächsten Haltestelle
- Kursintervalle, mit dem die Haltestelle bedient wird
- Art des Verkehrsmittel und der Haltestelle.

Die Distanz zur nächsten Haltestelle des Regionalbusses wird in konzentrischen Kreisen rund um die Haltestellen gemessen:



Die Buslinien weisen folgende **Frequenzen und Kurspaare** auf (Fahrplan 2018):

Buslinie	Montag-Freitag			Samstag		Sonntag		Feiertage		Fahrzeit
	HVZ	NVZ	K/d	Tag	K/d	Tag	K/d	Tag	K/d	
20.123 via Tifers	60'	60'	21	60'	17	60'	17	60'	17	34'
20.127 via Rechthalten	30-60'	60'	21	60'	17	60'	16	60'	16	28'

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

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

Eine mögliche Verbesserung der Anschlüsse an das übergeordnete öV-Netz wird im RegSense (Seite 69) skizziert: „Verkehrt die Buslinie 123 Plaffeien–Tifers–Freiburg gegenüber der heutigen Fahrplanlage um ca. 6' früher in Richtung Freiburg (resp. 6' später in umgekehrter Richtung), kann auch der Obere Sensebezirk von einer schlanken Verbindung via Düringen in den Korridor Wangental/Stadt Bern profitieren.“ Dies ist noch nicht umgesetzt. Zwar besteht eine Verbindung des oberen Sensebezirkes über Tifers mit Düringen, aber in Tifers muss eine Wartezeit von 21' in Kauf genommen werden.

Ansonsten wurden die Kursanzahl und die Frequenzen in den letzten Jahren verbessert, weshalb für Brünisried eine gute Verbindung zum Kantonszentrum besteht. Zu den Hauptverkehrszeiten an den Werktagen ist praktisch ein Halbstundentakt garantiert.

3.2.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Kantonsstrassennetz

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Kantonsstrassen (Nebenachsen) Tifers-Plaffeien 3200 (H177) und Freiburg-St. Ursen-Rechthalten-Brünisried-Zumholz 3100-3130.

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

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

Gemäss Angaben des MobA wird der Zuwachs an Verkehr üblicherweise in % pro Jahr angegeben. Das MobA berechnet diese Zunahme gemäss der Norm VSS SN 640 005a auf der Basis von Verkehrszählungen während zweier repräsentativer Wochen. In den letzten 15 Jahren nahm der jährliche Verkehr gemäss MobA durchschnittlich um 0.4% für die Zählstelle Brügi und um 1.2% für die Zählstelle Aegerte zu. Die jährliche Abnahme des Verkehrs von 2000 sei gemäss MobA nicht signifikant. Es bleibe anzumerken, dass für die zukünftigen Jahre eine jährliche Verkehrszunahme von 1% für die Zählstelle Brügi und 1.5% für die Zählstellen Aegerte erwartet wird¹³.

Gemäss RegSense ist die regionale Verbindungsachse Düringen-Tifers-Alterswil-Zumholz-Plaffeien-Schwarzsee künftig aufzuwerten und auszubauen.

Im Weiteren ist die Kantonsstrasse im Bereich Holzgassa - Brügi aus der Sicht der Gemeinde zu schmal. Ein Ausbau – verbunden mit dem Anlegen von Radstreifen – ist prioritär.

¹³ (vgl. auch: www.fr.ch/smo)

Ortsdurchfahrt

Gemäss Angaben des TBA – Sektion Strassenprojekte liegen keine Ausbaupläne für die Kantonsstrassen auf dem Gebiet der Gemeinde Brünisried vor. Im Jahr 2017 wurde durchgehend ein Flüsterbelag verlegt.

Die Gemeinde plant kein weitergehendes Verkehrskonzept mit Verkehrsberuhigungen im Sinn von Valtraloc (Verkehrsberuhigung auf der Ortsdurchfahrt).

Erschliessungsstrassen

Die Quartiererschliessungsstrassen sind genügend dimensioniert, in einem guten baulichen Zustand und weisen ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Güter- und Waldwege

Die Mehrheit der landwirtschaftlichen Erschliessungswege wurden in den letzten Jahren saniert. Die Waldwege der Basiserschliessung des Oberholzes wurden in den letzten Jahren ausgebaut.

Knoten

Die bisherigen Knoten wurden überprüft. Es gibt keine Knoten auf den heutigen Gemeindestrassen, die saniert werden müssen.

Erschliessungsprinzip

Im GemRP figurieren alle Zufahrten für die unbebauten BZ und die RP-Gebiete.

In den Kap. 5.4 bis 5.7 ist jeweils das Erschliessungsprinzip für jedes RP-Gebiet erläutert.

Diese Zufahrten erfolgen möglichst ab einer untergeordneten Strasse.

Öffentliche Parkplätze

GS (Art. GB)	Zweck/Nutzung	Fläche (m ²)	Präzisierung
24 (Teil)	Öffentlicher Parkplatz	1'053	siehe Kap. 3.2.1
33	Öffentlicher Parkplatz, Zweckgebäude Fussballclub	1'194	siehe Kap. 3.2.1

Kapazität

Ort	Kapazität	Präzisierung
Kirche bzw. MZH	40	Ausserhalb der Schulzeit zusätzlich der Schulhausplatz
Fussballplatz	30	Ausserhalb der Arbeitszeit zusätzlich angrenzendes Firmengelände
Eingang zum Oberholz (Buechechäppeli)	10	Inkl. Erweiterung von 2016

Das Angebot ist genügend.

3.2.4 Verkehr in den Wohnquartieren

Gemäss Gutachten des BRPA zur VP gelten die „weissen“ Verkehrsflächen im ZNP als kommunale Verkehrswege und weisen dementsprechend öffentlichen Charakter auf.

Nur die Wohnzonen unmittelbar entlang der Bergstrasse sind von Durchgangsverkehr betroffen. Der motorisierte Verkehr in den Wohnquartieren ist bescheiden. Die Quartiere sind klein und auf kurzer Distanz auf die Kantonsstrasse angeschlossen.

Der GemRat hat kürzlich entschieden die Einführung einer generellen Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 30 in den Wohnquartieren zu prüfen. Vorbereitend wurden entsprechende Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt.

Eine unbefriedigende Situation bezüglich Fahrgeschwindigkeit, Sicherheit des Langsamverkehrs herrscht auf der Bergstrasse (vgl. Kap. 3.2.7 *Fusswege und Trottoirs -> Bergstrasse*). Kürzlich wurde der Rechtsverkehr auf dieser Strasse signalisiert.

3.2.5 Zivilluftfahrt

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.2.6 Alltagsvelowegnetz

Hinweis: Das Pendlernetz, welches nach KantRP eine Kategorie des interkommunalen Radwegnetzes ist, umfasst vier Kategorien: sehr grosses Potenzial (Kat. A), grosses Potenzial (Kat. B), mittleres Potenzial (Kat. C) und schwaches Potenzial (Kat. D).

Im Kantonalen Sachplan Velo¹⁴ figuriert die Strecke Brünisried-Riedgarten-Zumholz-Plaffeien als Abschnitt des Alltagsnetzes mit „grossem Potential“. Der Radverkehr ist damit bei Kantonstrassenbauprojekten gebührend zu berücksichtigen.

Die Kantonsstrasse durch Brünisried und weiter nach Zumholz-Plaffeien wird von Bewohnenden des ganzen Gemeindegebietes als Schulweg und für den übrigen Innerorts- und interkommunalen Radverkehr (insb. Arbeiten, Einkaufen) rege genutzt.

Radstreifen entlang der Kantonsstrassen fehlen gänzlich. Diese würden zur Sicherheit der Radfahrer und der besseren Beachtung durch den motorisierten Verkehr beitragen.

Die Strassen des untergeordneten Netzes sind arm an Gefahren. Einzig die Bergstrasse nach Oberschrot ist eine neuralgische Strecke, welche laufend mehr Verkehr (motorisierter Verkehr und Langsamverkehr) zu tragen hat. (vgl. Kap. 3.2.7 Fusswege und Trottoirs -> Bergstrasse)

Die bestehenden Radwege figurieren im GemRP.

Veloabstellplätze

Ein gedeckter Fahrradabstellplatz (Kapazität: ca. 15 Velos) befindet sich beim Primarschulhaus. Für weitere gibt es heute aus der Sicht der Gemeinde keinen genügenden Bedarf.

3.2.7 Fusswege und Trottoirs

Quartier	Zonenart	Verbindung zu Haltestelle				Verbindung zu Dorfzentrum				Erschliessungsgüteklasse gemäss KantVP		
		Distanz (m')	Fussgänger		Radfahrer		Distanz (m')	Fussgänger			Radfahrer	
			Verlauf	Sicherheit	Verlauf	Sicherheit		Verlauf	Sicherheit			
Oberi Matta, Underi Rüdeweid	WS, AZ	200-350	5	5	5	5	600	5	5	4	4	E
Oberi Matta Süd	WS, WM, KZ	0-200	5	5	5	5	100-500	5	5	4	4	E
Freiburgstrasse	WS, MZ	0-200	5	5	5	5	100-500	5	5	4	4	E
Taneweier	WS	0-300	5	5	5	5	300-500	5	5	4	4	E
Bornera	WS, KZ	100-250	5	5	5	5	0-100	5	5	5	5	E
Brünisriedmatta	KZ, MZ, AZ, ZAI	0-150	5	5	4	4	0-250	5	5	4	4	E
Stockacher	WS, MZ, AZ	150-250	5	5	4	4	250-400	5	5	4	4	D
Allmet-Dorfmatte	WS, MZ, KZ, ZAI	0-400	5	5	4	4	0-400	5	5	4	4	E
Trogacher	WS, WM	150-300	5	5	5	5	150-300	5	5	5	5	E
Schafermatta	WS, WM	200-500	5	5	5	5	200-500	5	5	5	5	E
Berg	WS	800-1000	2	2	2	2	800-1200	2	2	2	2	-
Höhena	WS	800-1000	2	2	2	2	1000-1600	2	2	2	2	-

¹⁴ MobA, 2013b

Legende:

Sicherheit	
5	keine Gefahrenstellen; durchgehend Fussweg, Trottoir bzw. Radweg; keine Querung einer Ausserortsstrecke ohne gesicherten Fussgängerstreifen
4	kaum Gefahrenstellen; meist Fussweg/Trottoir bzw. Radweg; kurze Abschnitt entlang einer Sammelstrasse; keine Querung einer Ausserortsstrecke ohne Fussgängerstreifen.
3	Gewisse heikle Stellen, wie bsp. unübersichtliche Stellen entlang einer Sammelstrasse; Querung einer Ausserortsstrecke ohne Fussgängerstreifen
2	Strecke führt entlang oder quert Ausserortsstrecke, ist streckenweise nicht beleuchtet, weist Engstellen ohne Ausweichmöglichkeit auf
1	Strecke führt streckenweise entlang einer ausserortsstrecke (Tempo 70 oder 80) ohne Fussweg/Trottoir bzw. Radweg; Beleuchtung ungenügend
Verlauf	
5	direkte (kürzest mögliche) Verbindung - ohne Umwege
4	gute Verbindung - kaum Umwege
3	fehlende bzw. nicht passierbare Abschnitte verlängern Verbindung
2	wesentlich Umwege sind nötig wegen fehlender Durchlässigkeit des Baugebietes
1	unzumutbare Umwege sind nötig
Die Distanz wird in konzentrischen Kreisen rund um die Haltestellen gemessen.	

Fazit**Alle Quartiere, ausser Berg und Höhena**

Ausser den Quartieren Berg und Höhena sind alle Bauzonen nicht nur distanzmässig gut an den ÖV angeschlossen, sondern weisen auch durchgehend eine sehr gute Anbindungen für den Langsamverkehr an die ÖV-Haltestellen und damit an das Dorfzentrum.

Sie erfüllen durchgehend die Kriterien der **Erschliessungsgüteklasse D oder E** gemäss KantVP. Es gibt keine grosse Höhendifferenz zwischen den Baugebieten, den Haltestellen und dem Dorfzentrum. Dies erhöht die Attraktivität der Verbindungen für den Langsamverkehr. Entlang der Fuss- und Radwege gibt es keinen wesentlichen Gefahrenstellen. Die Bauzonen sind von den Haltestellen und vom Dorfzentrum ohne Umwege erreichbar.

Quartiere Berg und Höhena

Die Quartiererschliessung **Bergstrasse** in Richtung Berg und Höhena weist eine Länge von mehr als 1 Km auf. Sie wird im Mischverkehr (MIV und Langsamverkehr) genutzt. Unbefriedigend ist die Situation für die Fussgänger, da die gefahrene Geschwindigkeit des MIV im Ausserortsbereich hoch ist. Gemäss Auskunft der Gemeinde wurde vor einiger Zeit ein Gesuch auf dieser Strecke eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 Km/h vom Kanton mit dem Verweis abgelehnt, da es sich um eine Ausserortsstrecke handle.

Die Gemeinde ist somit bestrebt, dass der geltende Rechtsvortritt eingehalten wird (Hinweissignale und Markierung des Rechtsvortritts am Boden).

Die Sicherheit der Fussgänger entlang der Bergstrasse bleibt aber trotzdem eine Sorge. Die Gemeinde plant einen Fussgängerleitstreifen entlang der Strasse (bergwärts auf der rechten Seite) zu markieren, um diesen Bereich für die langsamen Verkehrsteilnehmenden zu reservieren. Gemäss Auskunft des MobA wird diese Massnahme aber höchstens als Übergang zu einer endgültigen Lösung anerkannt. Somit ist längerfristig eine Alternative (Fussweg abseits der Bergstrasse oder separater Fussweg (oder Trottoir)) vorzusehen.

Die bestehenden und geplanten Achsen der Fusswege und Trottoirs figurieren im GemRP.

Modal Split

Hinweis: Modal Split wird in der [Verkehrsstatistik](#) die Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel (Modi) genannt.

Die heutige geringe Besiedlungsdichte bringt einen hohen Anteil an MIV mit sich. Die künftige, verstärkte Konzentration auf das Siedlungszentrum und die innere bauliche Verdichtung wird eine höhere Besiedlungsdichte mit sich bringen. Erfahrungsgemäss verändert sich dadurch auch der Modal Split.

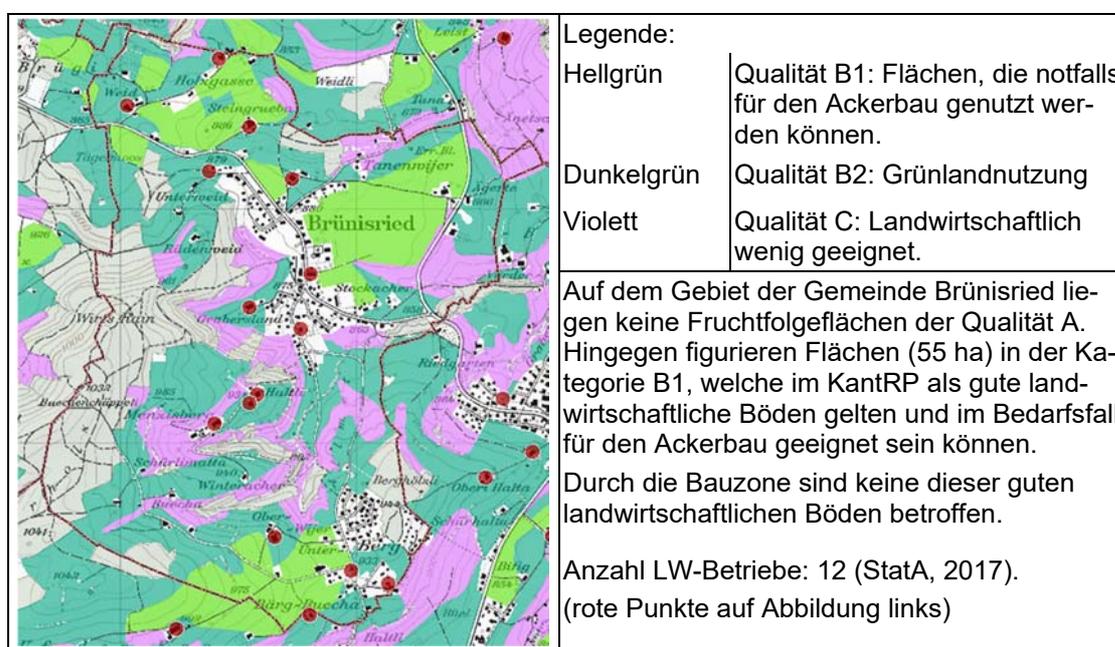
3.3 Ländlicher und natürlicher Raum

3.3.1 Gute landwirtschaftliche Böden

Kat.	Bezeichnung gemäss KantRP	Fläche (ha)			
		Vor Revision	Ein-zonung	Aus-zonung	Nach Revision
A	Fruchtfolgeflächen (FFF) (<700 müM)	0	0	0	0
AB1	Fruchtfolgeflächen (700-800 müM)	0	0	0	0
B1	gute Landwirtschaftliche Böden – geeignet für Ackerbau falls nötig	55.4	0	0	55.4

(Hinweis: Kriterien für B1: Hangneigung $\leq 18\%$ / Gründigkeit: ≥ 50 cm / effektive Lagerungsdichte: \leq Richtwert / Schadstoffe gemäss VBBo: \leq Richtwert / Zusammenhängende Fläche: ≥ 1 ha Grösse und geeignete Parzellenform)

Da im ZNP keine Einzonung vorgesehen ist, werden diese Flächen durch die Ortsplanrevision nicht verkleinert. Da bisherige Bauzonen nicht klassiert sind, kann die ausgezonte Fläche keiner Kategorie zugeordnet werden.



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

Im GBR ist ein Artikel zur Landwirtschaftszone gemäss Vorgaben des LWA eingefügt.

3.3.2 Bodenverbesserungen

Geländeentwässerungen werden im Generellen Entwässerungsplan (GEP)¹⁵ behandelt (vgl. Kap. 3.4.5). In den Gemeindeallmenden wurden bereits vor Jahrzehnten Entwässerungsnetze eingelegt. Diese sollen auch künftig erhalten werden.

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

3.3.3 Diversifizierung der Landwirtschaft

In Brünisried ist kein Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Masthallen, Gewächshäuser) geplant.

¹⁵ CSD, 2010

3.3.4 Weiler ausserhalb der Bauzone

In Brünisried sind die Kriterien zur Ausscheidung eines Kleinsiedlungsperimeters nirgends erfüllt (Kriterien: mindestens 5 bewohnte Häuser und nur Gebäude, welche weniger als 50 m vom nächsten Gebäude entfernt sind.)

3.3.5 Wald

Das Waldareal ist nicht Gegenstand der Ortsplanung, da es nicht dem RPG unterstellt ist.

Im GemRP und ZNP sind die Waldflächen und Feldgehölze einzig als „Hinweise“ mit „orientierendem Charakter“ aufgeführt.

Im GBR figuriert ein Artikel zum Waldareal gemäss Vorgaben des WaldA.

Eine **Waldfeststellung** für Brünisried wurde bereits durchgeführt vor mehr als 20 Jahren durchgeführt. Der festgelegte Waldrand und die dazugehörigen reduzierten Waldabstände figurierten bereits im ZNP 1991. Im laufenden Jahr wurde die Waldfeststellung offiziellisiert.

Im Regelfall gilt ein Waldabstand von 20 m (vgl. Art. 26 WaldG resp. Art. 5 GBR). Reduzierte Waldabstände, welche im Rahmen von Baubewilligungsverfahren gewährt wurden, figurieren im ZNP. Die im Rahmen von bestehenden DBP (Quartierpläne) genehmigten reduzierten Waldabstände behalten ihre Gültigkeit.

3.3.6 Artenvielfalt

Hinweis: Artenvielfalt ist ein Teil der Biodiversität oder biologischen Vielfalt. Die Biodiversität umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische Vielfalt und die Vielfalt der Ökosysteme)

Vorinventar der Biotope

Gemäss Art. 9 NatR hat die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanrevision einen Vorinventar der Biotope erstellt. Ins Inventar wurden nur Biotope, Einzelbäume und Hecken (sog. GaWa) aufgenommen, die zuvor auf ihren ökologischen und landschaftlichen Wert geprüft wurden. Danach wurde im Gemeinderat entschieden, welche Objekte als schützenswert eingestuft werden sollen. Diese geschützten Elemente (GaWa innerhalb der Bauzone und Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung) wurden anschliessend im ZNP übernommen.

Das ANL hat den Vorinventar positiv begutachtet.

Im Ortsplandossier sind folgende Elemente aufgeführt:

Biotope gemäss Art. 9 NatR	ZNP	GBR	GemRP	Erläuterungen
Feuchtgebiete				
Auengebiete, Seeufer, Moore Kleine Stillgewässer	X		X	Streufläche 3.3.10 -> Kap. 3.3.11 Artenschutz
Trockenstandorte				
Trockene Böschungen Trockene Wiesen und -weiden	X X		X X	-> Kap. 3.3.8 Magerwiesen
Anthropogene Lebensräume				
Hohlwege Aufgelassene Steinbrüche, Kiesgruben Trockensteinmauern Findlinge				Keine vorhanden Keine vorhanden Keine vorhanden Bei Taneweier
Gehölze ausserhalb des Waldes		X		Siehe unten

Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Die GaWa umfassen Hecken, Feldgehölze, Waldstreifen, Baumreihen und Einzelbäume). Diese sind gemäss NatG ausserhalb der BZ geschützt. Innerhalb der Bauzone ist es an der Gemeinde zu bestimmen, welche GaWa geschützt werden sollen.

Die GaWa ausserhalb der BZ sind gesetzlich geschützt (Art. 22 NatG). Sie figurieren weder auf dem ZNP noch auf dem GemRP.

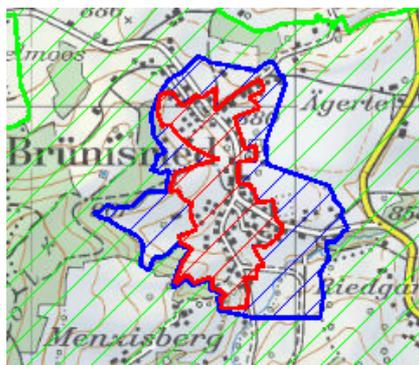
Im ZNP figurieren die geschützten GaWa (Einzelbäume), welche innerhalb der BZ liegen, gemäss Entscheidung des GemRates.

Im GemRP ist im Weiteren am Fischbach (Allmetbach) eine Fläche festgelegt, die als „Sektor für Kompensationspflanzungen für GaWa festgelegt ist, wie dies vom ANL im Rahmen der Vorprüfung verlangt wurde. Diese Fläche eignet sich, da das Land der Gemeinde gehört.

Hinweis: Während der nächsten Planungsperiode werden voraussichtlich einige wenige Bäume zu ersetzen sein.

Es existiert ein Inventar der Hecken und Einzelbäume (Inventarliste, Bericht, Fotodokumentation). Wegen dem asiatischen Laubholzbockkäfer (ALB) wurden diverse inventarisierte Objekte gefällt. Aus diesem Grund ist das Inventar nicht mehr aktuell.

Bekämpfung des asiatischen Laubholzbockkäfers (ALB)¹⁶



Die Fällaktionen in den Jahren 2013 und 2014 zur Bekämpfung des ALB haben sich auf die bevorzugten Wirtsgehölze des ALB beschränkt. (Ahorn, Birke, Pappel, Rosskastanie, Weide und neu auch Hasel) In der Kernzone (rot) stehen keine solche Bäume mehr, in der Pufferzone (grün) werden sie kontrolliert. <http://www.sit.fr.ch/capricorne/> (blau = Fokuszone).

Im Weiteren wurden 3 Hecken auf den Stock gesetzt: Dorfmatte, entlang des Almetbachs (->Limbach), Oberi Matte Süd. Diese Hecken spriessen aber wieder.

Betreffend Erhaltung, den Ersatz, die einzuhaltenden Abstände, die Pflege und die Nutzung von geschützten GaWa verfügt der Gemeinderat Brünisried über interne Richtlinien¹⁷.

Im GBR figuriert ein Artikel zu den geschützten GaWa und zu den Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung.

3.3.7 Landschaftsstrukturen

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

Lebensräume, Landschaftseinheiten

Im GemRP sind gemäss Arbeitshilfe¹⁸ Massnahmen aufzunehmen, mit denen die Naturlandschaften erhalten, aufgewertet oder wiedergeschaffen werden. Diese Massnahmen müssen auf der Grundlage des KantRP definiert werden (siehe dazu KantRP Kapitel „Biotop: Aktionsschwerpunkte“).

Regionale Einheiten	Lebensräume und Aktionstyp	Siehe dazu Kapitel	
Hügelgebiet des Saane- und des Sensebezirks (Nr. 6)	Erhaltung und Renaturierung der Materialabbaustandorte	(Keine geeigneten Objekte vorhanden)	
	Wiederherstellung von Landschaftsstrukturen	3.3.7	Landschaftsstrukturen -> LQB-projekt
		3.3.12	Ökologische Vernetzung
	Erhaltung und Renaturierung der Fließgewässer	3.3.19	Gewässer -> Raumbedarf
	Wahrung der Auen unter Verhinderung von Beeinträchtigungen	3.3.9	Auengebiete & Seeufer
	Erhaltung und Renaturierung der bestehenden Feuchtgebiete, Moore	3.3.6	Artenvielfalt
3.3.10		Feuchtgebiete & Moore	

¹⁶ Angaben von Roger Raemy, WaldA - 2. Forstkreis

¹⁷ Richtlinien zur Erhaltung und Pflege der geschützten Naturelement – Interne Richtlinien für den Gemeinderat und Erläuterungen zu diesen Richtlinien.

¹⁸ BRPA, 2014

Fazit:

- Allen Lebensräumen und Aktionstypen wird in der Ortsplanung gebührend Rechnung getragen. Die Gemeinde unterstützt die Umsetzung des Vernetzungsprojektes und des Landschaftsqualitätsprojektes. Die darin geplanten Massnahmen stellen die Aktionsschwerpunkte der Gemeinde zur Aufwertung der Landschaftsstrukturen dar.
- Die Festlegung des Raumbedarfs wirkt sich stark auf die Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Gewässer aus.
- Die Kulturlandschaft und die Siedlungsgrenzen sollen für die Bevölkerung und die Gäste ein zugänglicher und erlebnisreicher Erholungsraum sein. Dafür braucht es ein attraktives und sicheres Freiraum- und Wegnetz und Ruhe- und Aussichtsplätze.

Massnahmen der Gemeinde

- Die in den Projekten der Biodiversitätsflächen (BFF) und Landschaftsqualitätsbeiträge (LQB) geplanten Massnahmen stellen die Aktionsschwerpunkte der Gemeinde zur Aufwertung der Landschaftsstrukturen dar. Die Gemeinde unterstützt die Umsetzung dieser Projekte.
- Festlegen von Naturschutzperimetern von lokaler Bedeutung in der Zonennutzungsplanung.

Die Fliessgewässer sind weitestgehend naturnah. Moore gibt es keine.

Landschaftsqualitätsprojekt

Das Gebiet der Gemeinde Brünisried ist integriert in das **Landschaftsqualitätsprojekt** für die Region Sense - See. Dieses Direktzahlungsprogramm für Landschaftsqualitätsbeiträge (**LQB**) mit dem Ziel, die gepflegte, vielfältige Kulturlandschaft mit dem reich strukturierten Nutzungsmosaik in verschiedensten Grüntönen zu erhalten, ist freiwillig. Alle direktzahlungsberechtigten Betriebe können mitmachen.

Die mehr als 30 verschiedenen beitragsberechtigten Massnahmen sollten zu einer wesentlichen Aufwertung der landschaftlichen Qualität führen.

Landschaftsschutzperimeter

Die bisherigen Perimeter der Landschaftsschutzgebiete stammen aus der Regionalplanung Sense 1991¹⁹.

In Brünisried gibt es 3 Kategorien von schützenswerten Gebieten: (vgl. auch Art. 16 GBR)

Kategorie	Ziel
B Gebiete mit hohem biologischem und gesamtökologischem Wert	Die landwirtschaftliche Nutzung (insbesondere die Düngung) und die Bewirtschaftung des Waldes und der Alpen dürfen die naturnahen Landschaftselemente (Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen, Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, etc.) nicht beeinträchtigen.
G Geomorphologisch zusammenhängende Gebiete mit lokaltypischen Oberflächenformen. Sie sind Zeugender Entstehungsgeschichte der Landschaft.	Diese typischen Landschaftselemente sollen mitsamt ihrer Umgebung vor Überbauung, Strassen- und Erschliessungsanlagen sowie Terrainveränderungen geschützt werden. Zulässige landwirtschaftliche Bauten sind besonders in die Geländeform einzupassen.
K Gebiete mit hohem kulturlandschaftlichem Wert	Der Wert der Gebiete darf nicht durch Bauten, Anlagen oder morphologische Strukturveränderung vermindert werden.

Die heute gültigen Landschaftsschutzperimeter werden weitgehend im ZNP übernommen:

K15 Uf der Egg (Gem Oberschrot, Zumholz, Brünisried, Rechthalten und Plasselb)

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

G7 Holzgassa/Brünisried/Rotmoos/Gauglera (Gem Brünisried, Rechthalten und Alterswil)

¹⁹ Region Sense, 1991

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

B6 Galternbach: (Gem Brünisried, Rechthalten, St. Ursen, Alterswil und Tafers)

Kurzbeschreibung: Auf ganzer Länge naturnaher Bachlauf mit wertvoller Ufervegetation, grösstenteils in landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen, ab Ameismühle schluchtartige, bewaldete Vertiefung. Gefährdung durch Verbauungsmassnahmen und Kiesabbau, Bestockung pflegebedürftig. (Hinweis: Von Landschaftsschutzperimeter B6 liegt nur ein sehr kleiner Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Brünisried.)

Diese Perimeter sollen keineswegs den Charakter eines Bauverbotsgebietes haben, sondern darauf hinweisen, dass Bauten und Anlagen gestalterisch hohe qualitative Ansprüche erfüllen sollen.

Gestaltung von Bauten

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone haben einen hohen gestalterischen Anspruch zu erfüllen, da sie oft eine prägende Wirkung in der Landschaft haben. Für die oben aufgeführten Landschaftsschutzperimeter ist festgelegt, dass Bauten und Anlagen das Erscheinungsbild der Landschaft nicht stören dürfen. Sie sollen sich hinsichtlich ihrer Lage, Stellung, Grösse und Prägung respektvoll und gut in die Landschaft integrieren. Im Artikel 7 GBR ist (für alle Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen) definiert, was gemeint ist, mit einer Gestaltung, die sich auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abstimmt, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.

Aussichtsschutz

Im ZNP und im GemRP figurieren mehrere Aussichtspunkte, die dazu beitragen sollen, dass beliebte Aussichtslagen nicht durch unbedachte Platzieren von künftigen Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden.

Einige dieser Aussichtspunkte stellen gleichzeitig geeignete Punkte dar, welche insb. charakteristische Ansichten (gemäss den Ansprüchen des KGA) auf das Dorf mit prägnanten geschützten Kulturgütern ermöglicht:

- Steingrube
- Unterweid (entlang Rüdeweidweg) und Rüdeweid (Reservoir)
- Bornera und Schafermatta (Kreten) und Menzisberg (Geländekante)
- Berghölzli (Nordseite) und Höhena (Südseite)
- „Uf em Berg“ (Berg-Buecha) (entlang Buechechäppeliweg ~~und Güterweg nach Egg~~)

Im GBR figuriert ein Artikel zu diesem Thema.

Siedlungsbegrenzung

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzperimeter folgt klaren räumlichen Trennlinien (Strassen, Siedlungsgebiet, Waldrand, Topographie, Landschaftsstrukturen) oder Geländeformen (Höhenlinien). Die Perimetergrenzen der LSP im GemRP stellen aus heutiger Sicht die mittelfristigen Grenzen der Siedlungsausdehnung dar.

Östlich des Dorfes wird eine Siedlungsbegrenzungslinie gezogen, welche die beabsichtigte Begrenzung der Siedlung zu den guten landwirtschaftlichen Böden festlegt.

3.3.8 Magerwiesen

Lokalname	Bezeichnung	Fläche	Präzisierung	NSP im ZNP
Ägerten (Brand)	Feuchtwiese	2'808 m ²	Streuwiese; Vertragsfläche NHG	X
Buecha	Trockenwiese	628 m ²	(Nr. 1206008)	X
Bornera	Trockenwiese	3'653 m ²	(Nr. 1206010)	X
Winteracher	Trockenwiese	2'161 m ²	BFF 2; Vertragsflächen NHG	X
Winteracher	Trockenwiese	1665 m ²		X
Winteracher	Trockenwiese	1886 m ²		X
Winteracher	Trockenwiese	1902 m ²		X
Ägerten	Trockenwiese	1857 m ²	BFF 2	X
Ägerten	Trockenwiese	2243 m ²	BFF 2	X

3.3.9 Auengebiete und Seeufer

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.3.10 Feuchtgebiete & Moore

Einzig bei Taneweier befindet sich ein Weiher (Fläche ca. 450 m²), der zum öffentlichen Grund des Kantons Freiburg gehört. (Art. 91 GB). Er figuriert im GemRP als Biotop.

In Brünisried gibt es keine Moore, jedoch eine Streuwiese in Ägerten (siehe oben).

3.3.11 Artenschutz

Reptilien

Das ANL hat den Almetbach (-> Limbach) im *Inventar der prioritären Gebiete für Reptilien* aufgenommen. Weitere Informationen zu diesem Inventar (Rechtskraft, detaillierter Beschrieb) sind nicht verfügbar. Dieses Gebiet figuriert im GemRP.

Gemäss Gutachten des ANL zur VP läuft der Erhalt des prioritären Lebensraums über einen angepassten Unterhalt. Dazu gehören die Zusammenarbeit mit anderen Projekten (z.B. ÖQV-Vernetzung und Massnahmen LQB) sowie die Massnahmen für die Verbesserung des Lebensraums (z.B. Schaffung und Erhaltung von stufigen Waldrändern).

Hinweis: Die Waldränder im Bereich des prioritären Gebiete für Reptilien sind stufig.

Amphibien

Gemäss Inventar des ANL gibt es bei Ägerten einen Amphibienstandort: ID143; Bezeichnung: Grubendeponie; Typ: Kleinweiher. Die Aktualität dieser Information ist vom ANL zu prüfen. Möglicherweise ist damit der Kleinweiher bei Taneweier (vgl. Kap. 3.3.10) gemeint.

Ebenfalls bei Ägerten gibt es eine Konfliktstelle Amphibien/Reptilien (ID 18) bei der Querung der Kantonsstrasse. Diese figuriert im GemRP.

3.3.12 Ökologische Vernetzung

Biodiversitätsflächen (BFF) nach DZV

Ein Projekt der Biodiversitätsflächen nach DZV (ehemals: Vernetzungsprojekt gemäss ÖQV) für die Gemeinden Zumholz und Brünisried wurde vor wenigen Jahren gestartet („Projekt Landschaft & Landwirtschaft“ (ÖkoBüro Jacques Studer, 2013).

Ziel	Es hat zum Ziel für die Region charakteristische Tier- und Pflanzenarten mittels einer zielorientierten Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen zu erhalten und zu fördern.
Zielarten	Goldammer, Neuntöter, Turmfalke, Hermelin, Feldhase, Schachbrettfalter, Admiral, Feldgrille, Pflanzen der extensiven Wiesen, Gelbbauchunke
Fläche	382 ha Landwirtschaftliche Nutzfläche; 28 ha Biodiversitätsflächen (BFF)
Projektdauer	Jeweils 6 Jahre (2013-2018). Eine Fortsetzung nach Abschluss nach den ersten 6 Jahren ist möglich.
Geplante Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Extensiv genutzte Wiesen und Weiden, strukturreiche Weiden • Streuefläche, Buntbrachen, Rotationsbrachen, Saum auf Ackerfläche • Hochstamm Obstgarten, Einzelbäume, Hecken & Feldgehölze

Die **Sollflächen** im Projekt geben eine Übersicht mit möglichen Massnahmen (Schaffung von ökologische Ausgleichsflächen, Aufwertung von Ufergehölzen, Anlegen von Hecken), mit welchen das angestrebte Vernetzungsziel während der Projektdauer 2013-2018 erreicht werden soll.

Die Gemeinde Brünisried unterstützt dieses Projekt und trägt bei, dass das Projektziel erreicht werden kann. Die Beteiligung der landwirtschaftlichen Bewirtschafter der Gemeinde hat Entwicklungspotential.

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

3.3.13 Wildtierkorridore

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

In Brünisried sind keine ihrer Funktionstüchtigkeit einschränkende Massnahmen vorgesehen. Die Wildtierkorridore figurieren gemäss Angaben des WaldA im GemRP.

3.3.14 Bundesinventare

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

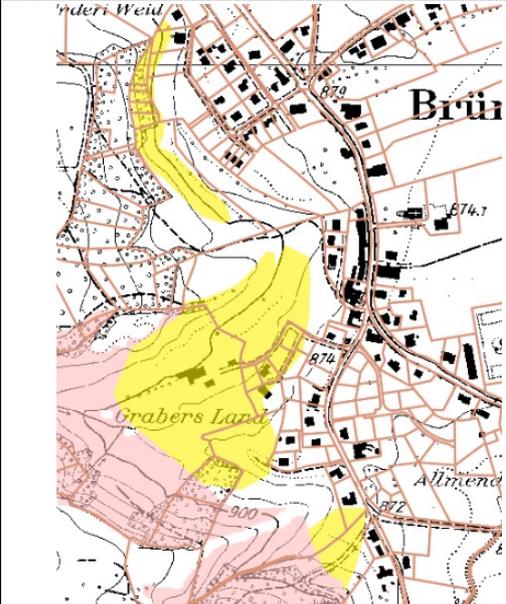
3.3.15 Ökologischer Ausgleich

Themen zum ökologischen Ausgleich werden in folgenden Kapiteln behandelt und aus diesem Grund hier nicht wiederholt:

Biotop	Siehe dazu Kapitel	
GaWa ausserhalb der Bauzonen	3.3.6	Artenvielfalt
Landschaftsschutzperimeter	3.3.7	Landschaftsstrukturen
Magerwieseninventar	3.3.8	Magerwiesen
Feuchtgebiete	3.3.10	Feuchtgebiete & Moore
Reptilien, Amphibien	3.3.11	Artenschutz
Aufwertungsmassnahmen: Landschaftsqualitätsprojekt	3.3.12	Ökologische Vernetzung

3.3.16 Naturgefahren: Massenbewegungen

Seit 2012 liegt die integrale Kartierung der Naturgefahren „Instabilitäten“ (Rutschungen, Setzungen, Steinschlag) im Freiburger Mittelland vor.

Ausschnitt aus der Naturgefahrenkarte	Erläuterungen
	<p>Legende: Gelb: geringe Gefahr Rosa: Gefahrenhinweis</p> <p>Quelle: geo.fr.ch</p> <p>Die Hochwassergefahren figurieren nicht auf dieser Darstellung.</p> <p>In Brünisried sind kaum Bauzonen und auch sonst wenige Gebäude von Naturgefahrenbereichen (ausser Hochwasser) betroffen. Einzig bei den Quartieren am westlichen Siedlungsrand gibt es einen Bereich mit geringer Gefährdung durch Rutsch.</p>

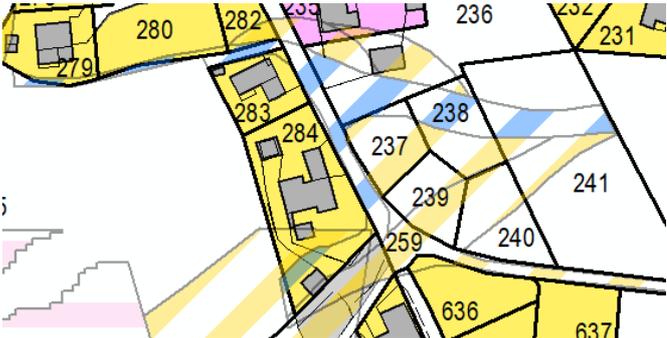
Bei den vorhandenen Instabilitäten ausserhalb der Bauzonen handelt es sich um wenig relevante Prozesse, die keine wesentliche Konsequenz auf die Bebaubarkeit der Grundstücke haben.

Die Gefahren- und Hinweisgebiete gemäss der Naturgefahrenkarte figurieren im ZNP und im GemRP. Im GBR figuriert ein Artikel zu den Gefahrengebieten gemäss KantRP.

3.3.17 Naturgefahren: Lawinen

Die Gemeinde Brünisried ist nicht betroffen.

3.3.18 Naturgefahren: Hochwasser

Ausschnitt ZNP mit Gefahrenbereich Hochwasser	Erläuterungen
	<p>Legende: Gelb, rosa, grau: Bauzonen Blau: überlagerter Naturgefahrenbereich Hochwasser</p> <p>Quelle: Datenlieferung TBA-Gew Gemäss Naturgefahrenkarte Mittelland ist nur die bisherige MZ I Bergstrasse-Almet durch Hochwasser gefährdet. Diese BZ wird ausgezont.</p>

3.3.19 Gewässer

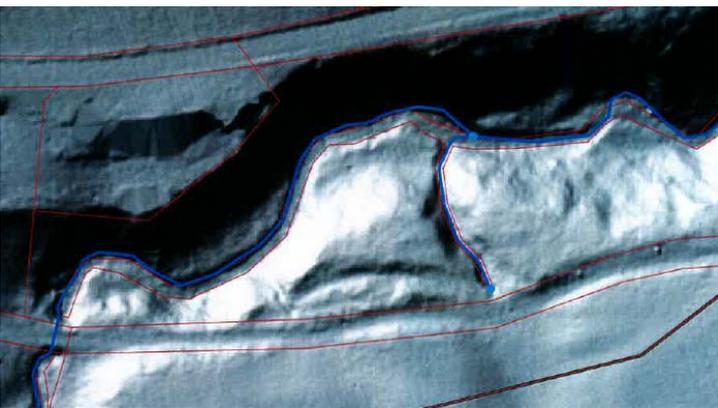
Einzugsgebiete

Die Karte der Abgrenzung der Einzugsgebiete²⁰ weist das Gebiet von Brünisried zusammen mit den Nachbargemeinde Plaffeien, dem Einzugsgebiet Obere Sense zu, um einen Richtplan der Gewässer zu erarbeiten. Mit Hilfe dieses Richtplanes sollen die Oberflächengewässer, das Grundwasser und die Reinigung und Ableitung des Abwassers ganzheitlich bewirtschaftet werden.

Gewässerraum

Hinweis: Mittels der Ausscheidung des Raumbedarfs für Fließgewässer soll sichergestellt werden, dass die Gewässer ihre ökologische Funktion wahrnehmen können: Transport von Wasser und Geschiebe, Bildung und Vernetzung von Landschaftsteilen und Lebensräumen, Reduktion des Nährstoffeintrags ins Gewässer, Selbstreinigungskraft, Angebot von Erholungsraum.

Der Raumbedarf der Gewässer wurde von der Sektion Gewässer des AfU noch nicht festgelegt. Eine wichtige Planungsgrundlage fehlt somit. Dies erschwert die Revision der Ortsplanung. Somit können diese Angaben im Ortsplandossier nicht aufgenommen werden. Hingegen figurieren die Gewässersachsen gemäss Vorgabe des AfU-SGew im ZNP. Die Gewässersachsen wurden durch die SGew mit Hilfe der neusten Lydardaten und in der Reliefsansicht festgelegt. Entgegen dem Gutachten der SGew in der Vorprüfung liegen die Gewässersachsen teilweise ausserhalb des vom Geometer bei der Grundbuchvermeseung ausparzellierten Gewässerparzellen (siehe Ausschnitt unten). Im GBR figuriert ein Artikel zum Raumbedarf der Gewässer gemäss den Vorgaben des TBA.

Ausschnitt Reliefsansicht mit Gewässersachse	Erläuterungen
	<p>Legende: Rot: Parzellengrenzen, Geometeraufnahme Blau: Gewässersachse AfU Reliefsansicht Lydardaten</p> <p>Quelle: Datenlieferung AfU Die Gewässersachsen sind anhand des Reliefs gezeichnet worden. Achse liegt teilweise ausserhalb des öffentlichen Grundes (Angaben Geometer).</p>

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

²⁰ TBA, AfU, 2014

Verbauung, Renaturierung der Fliessgewässer und Abflussbewirtschaftung

Fliessgewässer	Gefahren- bzw. Schadenpotential	Zustand	Perspektive
Almetbach (?) - > Limbach (Brandbach?)	Weg nach Brand	Abschnitts- weise verbaut	Bei Riedgarten, oberhalb der Kantonsstrasse ist gemäss GEP ein Retentionsbecken (bzw. Geschiebesammler) vorgesehen. Unterhalb der Kantonsstrasse: Erosionsgefahr, Rutschung der Böschungen -> Stabilisierungsmassnahmen werden mittelfristig erforderlich.
Wasserlauf bei Halta	Quartier Halta	Eingedolt ab Siedlungsrand	-
Wasserlauf bei Grabersland	Quartier an Bergstrasse	Eingedolt ab Siedlungsrand	-
Galterabach	-	-	-

3.4 Umwelt

3.4.1 Luftreinhaltung

Es besteht aktuell für die Gemeinde Brünisried in raumplanerischer Hinsicht kein Handlungsbedarf. Punktuell ist die Verbesserung der Luftqualität durch gezielte Massnahme erreichbar:

- Kein Feuern in Wäldern und auf Wiesen und Weiden bei Inversionslagen
- Verhindern des Kehrrichtverbrennens durch vermehrte Kontrolle
- Verbesserung der Hausfeuerungen
- Reduktion der Ammoniakemissionen durch Güllen mit Schleppl Schlauch statt mit Druckfass.

3.4.2 Lärmschutz

Die Empfindlichkeitsstufen für die Bauzonen wurden bereits im *Planungs- und Baureglement der Gemeinde Brünisried (Genehmigung 1993)* festgelegt.

Im Jahr 1997 wurde ein Lärmbelastungskataster erstellt²¹. Der DTV hat seither nur unwesentlich zugenommen (von auf 1'600 auf 1'800 im Jahr 2015). Bei einem einzigen Gebäude ist gemäss diesem Kataster der Immissionsgrenzwert überschritten.

Im Innerortsbereich wurde 2017 auf der Kantonsstrasse ein Flüsterbelag (lärmarme Strassenbeläge) eingebaut.

Im GemRP sind Bauzonen entlang der Kantonsstrasse vorgesehen. Die Eigentümer des künftigen Baulands haben kein Anrecht, eine Strassenlärmsanierung (Art. 13 LSV) geltend zu machen, falls die Grenzwerte später einmal überschritten werden.

3.4.3 Bodenschutz

Der Bodenschutz umfasst den quantitativen und qualitativen Schutz des Bodens. Ersterer wird im Kap. 3.3.1 *Gute landwirtschaftliche Böden* behandelt.

Letzterer ist ein Thema im Zusammenhang mit dem Kap. 3.3.5 *Wald* (insb. Befahren von Waldböden bei der Holzernte), dem Kap. 3.3.12 *Ökologische Vernetzung* (insb. Bodenverdichtung, Bodenerosion), und dem Kap. 3.4.8 *Belastete Standorte* (Altlasten).

3.4.4 Grundwasser

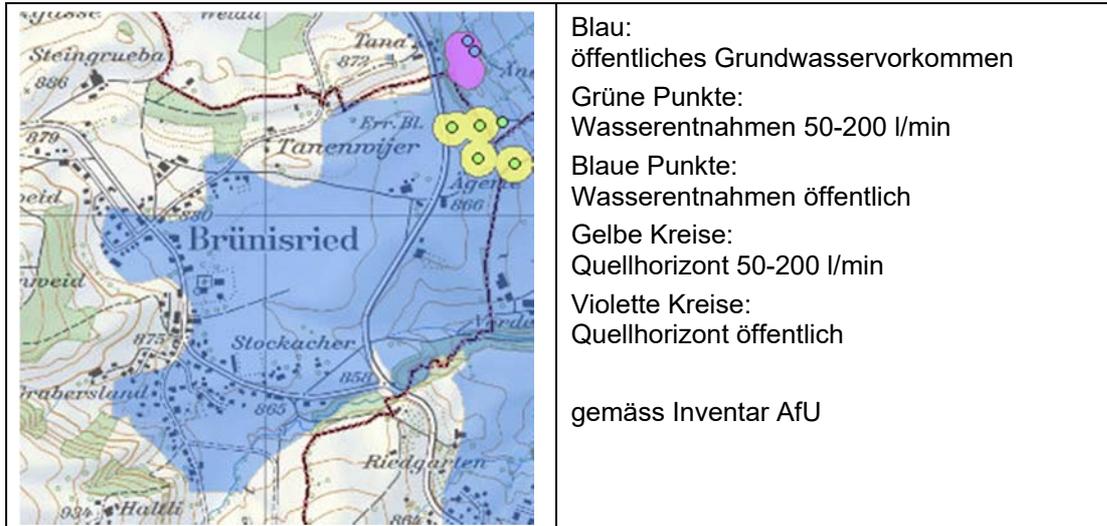
Die Grundwasserschutzzone figurieren gemäss Datenlieferung des AfU – Sektion Gewässerschutz im ZNP:

Fassung	Begünstigter	Status
Brügi 1	Brünisried	Genehmigt 22.08.2001
Brügi 2	Brünisried	Genehmigt 22.08.2001
Tanna 1-2-3	Alterswil	Genehmigt 25.10.2006
Tanna 4	Alterswil	Genehmigt 25.10.2006

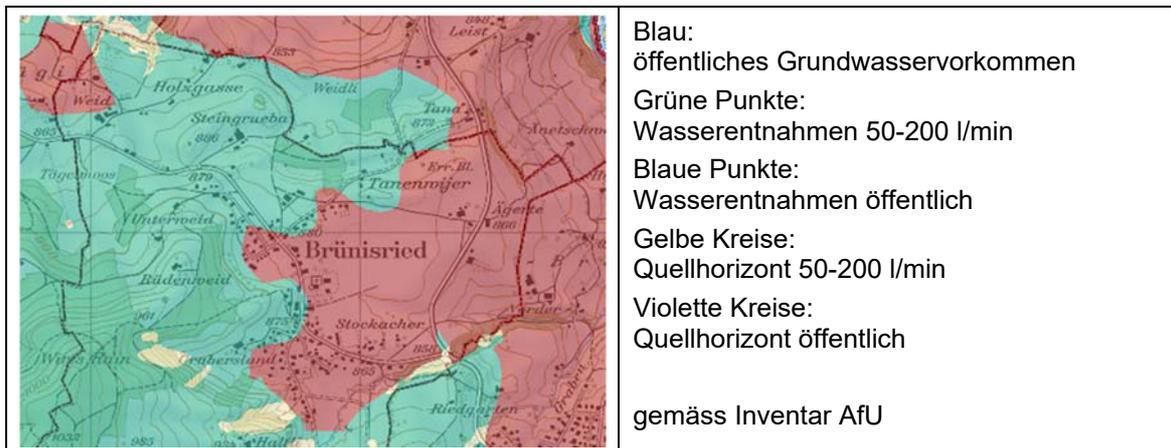
²¹ TBA, 1997

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

Öffentliche Grundwasservorkommen



Zulässigkeit von Erdwärmesonden



Gemäss dem Merkblatt des AfU (Okt., 2015) „Karte der Zulässigkeit von Erdwärmesonden (EWS)“ und den entsprechenden räumlichen Daten auf dem Geoportal (map.geo.fr.ch -> Umwelt -> Erdsonden) sind in einem wesentlichen Teil der Bauzonen des Dorfes Brünisried neue EWS nicht zulässig. Ziel dieses Verbotes ist es die kantonalen Grundwasservorkommen besser zu schützen.

Die Karte der Zulässigkeit von Erdwärmesonden bildet keine rechtliche Vorschrift im engeren Sinne, sondern soll dazu beitragen, die Bearbeitung der Baugesuchsdossiers durch das AfU zu verbessern. Die Karte ist auch eine Entscheidungshilfe für die kantonalen Ämter, Bauherren, Eigentümer und Ingenieurbüros.

Aufgrund der reichhaltigen Grundwasservorkommen ist das Bohren von Erdwärmesonden stark eingeschränkt. Eine Arbeitsgruppe des Kantons untersucht zurzeit eine Anpassung der heute geltenden Regelung.

Da das Grundwasser zu einem grossen Teil zu Trinkwasserzwecken genutzt wird, ist die Wärmenutzung dieses Wassers beschränkt.

3.4.5 Ableitung & Reinigung des Abwassers

Alle Fragen im Zusammenhang mit dem Abwasser (Meteor- und Schmutzwasser) werden im GEP (Genereller Entwässerungsplan)²² behandelt. Der GEP setzt sich zusammen aus den Projektgrundlagen (Kanalisationkataster, Zustandsberichte) und der Projektbearbeitung (Hydraulik, Entwässerungskonzept, Vorprojekte).

²² CSD, 2010

Zurzeit ist das Bauprojekt zur Sanierung der Entwässerung (Trennsystem) des Quartiers Oberi Matta und Rüdeweidweg in Planung. Die entsprechenden Baukredite sind von der Gemeindeversammlung bereits beschlossen. Das Projektdossier lag bereits öffentlich auf. Inhalt ist neben der Sanierung der bestehenden Leitungen auch der Bau eines Retentionsbeckens bei Allmet-Bergstrasse. Versickert wird das Meteorwasser dort, wo dies gemäss GEP möglich und vorgesehen ist.

Aufgrund der Änderungen, welche durch die Ortsplanrevision bedingt sind, wird der GEP anschliessend nötigenfalls angepasst werden.

Bedingt durch die erfolgten Auszonungen und die im oben genannten Projekt vorgesehene Trennung von Schmutz- und Meteorwasser wird der Wasseranfall in den Hauptleitungen reduziert.

Gemäss Gutachten des AfU – Sektor Siedlungsentwässerung sind gemäss Art. 15 GewR Siedlungen mit fünf oder mehr ständig bewohnte Wohngebäude, die im Prinzip nicht mehr als 100 Meter auseinanderliegen, Teil des Perimeters, in dem öffentliche Kanalisation erstellt werden müssen. Dieser Umstand ist im Rahmen der Überarbeitung des GEP zu überprüfen.

In der ARA Guggersbach werden die Abwässer der Gemeinden Brünisried, Guggisberg (Kanton Bern) und Plaffeien (Abwasserverband der Region Sense-Oberland) geklärt. Sie ist zur Hälfte ausgelastet. Dimensionierungsreserven haben sich in den letzten Jahren ergeben durch die Trennung von Sauber- und Schmutzwasserkanalisationen in mehreren Quartieren und dem niedrigeren Wasserverbrauch pro Person.

3.4.6 Chemische und technologische Risiken

Die Kantonsstrassen fallen unter die Störfallverordnung. Die Konsultationszone für die Kantonsstrassen beträgt 50 m (ab Achse). In dieser Zone gilt ein erhöhtes Risiko.

In der Konsultationszone werden keine neuen Flächen eingezont und auch keine Umzonungen vorgenommen, welche die Wohndichte erhöhen.

3.4.7 Abfallbewirtschaftung

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

Eine Sammelstelle für Wertstoffe befindet sich beim Werkhof Halta.

Für die Grüngutentsorgung hat die Gemeinde eine Vereinbarung mit einem Verwerter abgeschlossen.

Präzisere Informationen finden sich unter: www.bruenisried.ch -> Abfall

3.4.8 Belastete Standorte

Im Verzeichnis des Amtes für Umweltschutz sind folgende Standorte aufgeführt²³:

Bezeichnung	Ort	Kategorie	Beurteilung	Code
Fabrik	Art. 30 GB	Betriebstandort	Keine Untersuchung notwendig	2292-1007
Mechan. Werkstätte	Art. 248 GB	Betriebstandort	Keine Untersuchung notwendig	2292-1004
Scheibenstand	Art. 258 GB	Schiessanlage	Belastet, untersuchungsbedürftig	2292-2008

Diese Standorte figurieren im GemRP.

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

3.5 Energie

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

Der Sensebezirk ist seit dem 21. Juni 2011 **Energiestadt**.

Das Label Energiestadt ist eine Auszeichnung für Gemeinden/Regionen, die eine kommunale/regionale Energiepolitik verfolgen, welche einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leistet. Gemeinden/Regionen erhalten das Label, wenn sie über ein Energie-Management verfügen und bestimmte energiepolitische Massnahmen realisiert oder be-



²³ map.geo.fr.ch

schlossen haben. Gearbeitet wird in allen energierelevanten Bereichen: Mobilität, kommunale Gebäude und Anlagen, Versorgung und Entsorgung, Entwicklungsplanung und Raumordnung, interne Organisation, Kommunikation.

Der RegEnergie umfasst:

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

Am 11. Juni 2014 wurde der RegSense durch den Staatsrat mit Bedingungen genehmigt. Die Bedingungen wurden umgesetzt und am 5. Februar 2015 von der RUBD gutgeheissen. Somit ist auch der RegEnergie, welcher Bestandteil der RegSense ist, genehmigt.

Der RegEnergie bildet den kommunalen Energieplan.

Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz

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

Im ZNP figuriert ein Perimeter mit Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz. Ausschlaggebend zum Festlegen dieses Perimeter sind

- der bevorstehende Ersatz der bisherigen Heizung des Primarschulhauses an der auch die MZH angeschlossen ist,
- der Umstand, dass die Heizung noch mit einer Elektroheizung geheizt wird,
- das Bauvorhaben der Georges Gruber AG zur Schaffung eines Gewerbegebäudes mit Wohnungen und
- die Absicht der Pfarrei Rechthalten-Brünisried und der Gemeinde Brünisried künftig das Land des bisherigen Landwirtschaftsbetriebes (Art. 24 GB) in der Mitte des Dorfes als Bauzone im Sinn von Nutzungen mit zentralen Funktionen weiterzuentwickeln.

Die Anschlusspflicht für diesen Perimeter ist erforderlich, weil Fernwärmenetze nur sinnvoll betrieben werden können, wenn genügend Wärmeabnehmer entlang einer Fernwärmeleitung vorhanden sind und diese in einem überschaubaren Zeitraum ans Netz schliessen. Die Bestimmungen dazu sind im Art. 28 GBR festgelegt.

Mit den Vorgaben im ZNP will die Gemeinde darauf hinarbeiten, die Ziele des RegEnergie mittels raumplanerischen Massnahmen zu erreichen.

Energiepolitisches Programm

Die Gemeinde Brünisried ist im Begriff einen Energiemassnahmenplan zu erarbeiten. Der Massnahmenkatalog Energiestadt wird als Grundlage genutzt. Die integrierten Massnahmen für die Gemeinde Brünisried bestehen aus Vorgaben der Region Sense, RegEnergie 2012 und EP-Programm Sense 2016. Zusätzlich werden noch Massnahmen spezifisch für die Gemeinde eingeführt. Dieser Plan wird dem AfE nächstens zur Validierung unterbreitet.

Einzig die oben erwähnte Fernwärmenetz ist als raumrelevante Massnahme in die OP zu integrieren.

Bereits heute umgesetzte Massnahmen sind:

- Energiebuchhaltung der kommunalen Gebäude
- Quartierbeleuchtung Vordere Matte: Nachtabschaltung 0:00 – 05:00 Uhr
- Quartier Oberer Matta und Rüdeweidweg: keine Strassenbeleuchtung bei Quartiersanierung

Anstehende Massnahmen:

- Energie- und Wasserverbräuche für alle kommunalen Gebäude auswerten (EnerCoach)
- Strassenbeleuchtung durch energieeffizientere Apparaturen ersetzen.
- Nachtabsenkung oder -abschaltung für alle Quartiere prüfen.

4 Überkommunale Koordination

Über die Fusion der **fünf Gemeinden des oberen Sense Oberlandes** (Brünisried, Oberschrot, Plaffeien, Plasselb und Zumholz) wurde am 8 März 2015 abgestimmt. Die Gemeinden Oberschrot, Plaffeien und Zumholz haben der Fusion zugestimmt, die beiden Gemeinden Brünisried und Plasselb haben diese abgelehnt. Seit dem 1. Januar 2017 bilden Oberschrot, Plaffeien und Zumholz die neue Gemeinde Plaffeien.

Im Rahmen dieses Fusionsprozesses haben die Vertreter der Gemeinderäte der beteiligten Gemeinden intensive Gespräche über die heutige und künftige Zusammenarbeit geführt.

Bereits im „Bericht zur Raumplanung und zum Bauwesen“²⁴ wurde eine Auslegeordnung der gegenwärtigen Situation und der Perspektiven ausgearbeitet. Da nur eine 3er Fusion zustande gekommen ist, müssen gewisse Aspekte angepasst werden. Der Koordinationsbedarf zwischen den drei Gemeinden bleibt.

Die Zusammenarbeit der Gemeinden zu einer Vielzahl von Themenbereichen ist bereits seit Jahren institutionalisiert.

Themenbereiche	Institutionalisierte Zusammenarbeit
Siedlung und Ausstattung	Schulbauten (PSH und OSZ) Spiel- und Sportanlagen Mehrzweckhalle* Jugendraum Pflegeheim Bachmatte Feuerwehr IFW, und FW-Gebäude Regionale Schiessanlage Zivilschutzorganisation Sense-Oberland Trinkwasserversorgung Abwasserverband Region Sense-Oberland Wertstoffsammlung*
Mobilität	Schülerbus
Ländlicher und natürlicher Raum	Schwarzsee Tourismus Forstbetrieb Schwyberg Naturpark Gantrisch* Ökologisches Vernetzungsprojekt (Biodiversitätsflächen) Landschaftsqualitätsprojekte Bewältigung von Naturereignissen
Energie	Energiestadtlabel

(* nicht relevant für die Gemeinde Brünisried)

Die Oberländer Gemeinden haben sich im Rahmen der Fusionsgespräche auch Gedanken gemacht über die **künftige Raumentwicklung**²⁵. Dabei wurden Themen behandelt wie:

- Regionale Koordination der potentiellen Auszonungen bzw. Kompensationsflächen für Einzonungen,
- Festlegen der Siedlungsschwerpunkte für Wohnen und Arbeiten – Regionaler Bedarf,
- Schwerpunkt Angebote für Wohnen im Alter,
- Regionale Planung für verkehrsentensive Nutzungen (insb. Verkaufsflächen > 300 m²),
- Überlegungen für die Entwicklung und Gestaltung der Ortskerne.

Weitere Bereiche der institutionalisierten, interkommunalen Zusammenarbeit ohne direkte Raumrelevante Aspekte:

- Gemeindeführungsorgan Sense-Oberland
- Berufsbeistandschaft Sense-Oberland
- Sozialdienst Sense-Oberland

²⁴ Fusionsprojekt – ArG RP und Bauwesen, 2014a

²⁵ idem

5 Gemeinderichtplan (-> siehe Dok. 3)

5.1 Einleitung

Der Richtplan der Bodennutzung von 1991 wurde vom Kanton nicht genehmigt.

Das aktuelle Richtplandossier beinhaltet den Gemeinderichtplan, das Erschliessungsprogramm und den vorliegenden erläuternden Bericht.

Der GemRP dient den Gemeindebehörden als Steuerungs- und Koordinationsinstrument für die Belange der Siedlungs- und der Landschaftsentwicklung. Er wird mit der Genehmigung für die Gemeinde- und Kantonsbehörden verbindlich (Art. 81 RPBG). Grundeigentümer können aus dem GemRP keine Rechte oder Ansprüche (z.B. auf eine Einzonung) ableiten.

Inhalt des GemRP sind die Themen Bodennutzung, Bodenressourcen, Mobilität, Natur/Landschaft und Energie.

Für alle Richtplaninhalte hat die Gemeinde geprüft, ob Massnahmen für die nächste Planungsperiode vorzusehen sind. In der Legende des GemRP werden jeweils 4 Kategorien unterschieden: „bestehend“, „zu verbessern“, „zu erschaffen“ und „zu beseitigen“.

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

5.2 Richtplaninhalt

Richtplaninhalte	siehe dazu Kapitel	Geplante Massnahmen
Wanderwege	3.1.9 <i>Wanderwege</i>	-
Mountainbike-Routen	3.1.11 <i>Mountainbike-Routen</i>	-
Oberirdische Hochspannungsleitung	3.1.21 <i>Fernmeldeanlagen und Stromleitungen, nicht ionisierende Strahlung</i>	orientierender Charakter
Perimeter Materialabbau	3.1.22 <i>Materialabbau</i>	Die Perimeter gemäss SaM sind zu berücksichtigen.
Strassenhierarchie	3.2.1 <i>Gesamtverkehrskonzept</i>	Einteilung: Hauptverkehrs-, Sammel-, Erschliessungsstrassen
Bushaltestellen	3.2.2 <i>Öffentlicher Personennahverkehr</i>	-
Knoten	3.2.3 <i>MIV -> Knoten</i>	-
Zufahrten	3.2.3 <i>MIV -> Erschliessungsprinzip</i>	Für die Erschliessung der nicht überbauten Bauzonen und der RP-Gebiete ist das Erschliessungsprinzip festgelegt.
Parkplätze	3.2.3 <i>MIV -> öffentliche PP</i>	Öffentliche Parkplätze sind als ZAI festgelegt.
Radwege	3.2.6 <i>Alltagsvelonetz</i>	-
Fahrradabstellplatz	3.2.6 <i>Alltagsvelonetz -> Veloabstellplätze</i>	-
Fusswege/Trottoir	3.2.7 <i>Fusswege und Trottoirs</i>	Verbesserung Fussgängerverbindung nach Quartier Berg.
GaWa	3.3.6 <i>Artenvielfalt</i>	(GaWa ausserhalb der BZ werden nicht dargestellt.)
Biotope von lokaler Bedeutung gemäss Vorinventar	3.3.6 <i>Artenvielfalt</i>	(ggf. Grundeigentümer verbindliche Regelung)
Landschaftsschutzperimeter	3.3.7 <i>Landschaftsstrukturen</i>	Perimetergrenzen wurden korrigiert.
Aussichtsschutz	3.3.7 <i>Landschaftsstrukturen Aussichtsschutz</i>	Charakteristische Aussichtspunkte erhalten

Siedlungsgrenzen	3.3.7	Landschaftsstrukturen -> Siedlungsbegrenzung	Siedlungsbegrenzungslinien
Flächen mit Vertrag gemäss NHG	3.3.8	Magerwiesen	Gemäss Vertrag mit ANL
Magerwiesen	3.3.8	Magerwiesen	-
Reptilien	3.3.11	Artenschutz	-
Vernetzungselemente	3.3.12	Ökologische Vernetzung	Massnahmen im Rahmen des Projektes der Biodiversitätsflächen
Wildtierkorridor	3.3.13	Wildtierkorridore	-
Gewässerachsen, Raumbedarf Gewässer	3.3.19	Gewässer	Der Raumbedarf ist vom AfU-Gew festzulegen.
Grundwasserschutz	3.4.4.	Grundwasser	-
Altlasten	3.4.8	Belastete Standorte	-
Fernwärmenutzung	3.5	Energie	Vorgesehenes Fernwärmenetz
Richtplangebiete	5.4 - 5.7	Richtplangebiete	Gebiete für künftige Siedlungsentwicklung sind festgelegt.

Orientierender Inhalt
Gemeindegrenzen
Feldgehölze gemäss Bodenbedeckung AV
Waldareal

5.3 Festlegen von Richtplangebieten

5.3.1 Bedarf

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

Der Bedarf für künftige Einzonungen ergibt sich aus den Zielsetzungen, welche im Kap. 3.1.3 Siedlungskonzept dargelegt sind.

Bedingt durch den momentanen Überhang an Bauzonen sind im laufenden Verfahren Ortsplanrevision auch Auszonungen von zentrumsnahen Flächen erforderlich. Sie stehen nicht im Widerspruch zu einer Konzentration auf das Dorfzentrum, sondern ändert nur die zeitliche Abfolge der Entwicklung. Die ausgezonten Flächen in Zentrumsnähe stellen somit Entwicklungsgebiete für die nächste Planungsperiode dar.

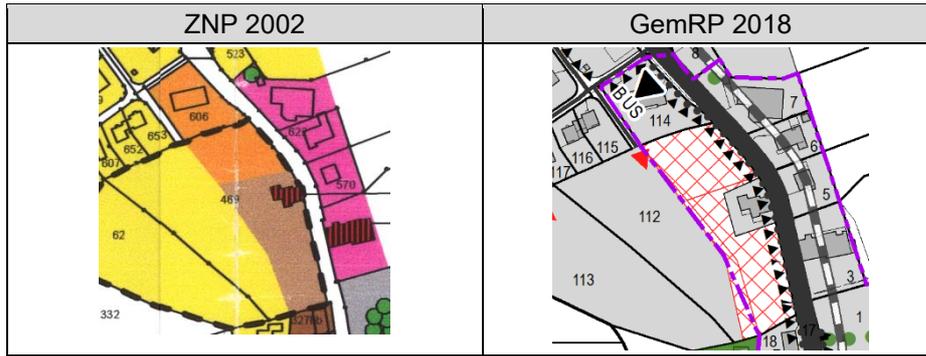
Mit den weiterhin bestehenden Baulandreserven wird sich aus heutiger Sicht erst gegen Ende der nächsten Planungsperiode ein Bedarf an neuen Wohnzonen ergeben. Hingegen gibt es Überlegungen der Gemeinde und der Pfarrei für mögliche öffentliche Bauvorhaben in den nächsten Jahren im Dorfzentrum.

5.3.2 Kriterien

Die Richtplangebiete werden nach den folgenden Kriterien festgelegt:

- Unmittelbare Nähe zum Ortskern und/oder zu einer öV-Haltestelle.
- Bauzone bildet Teil des Siedlungsschwerpunktes.
- Siedlungskontinuität ist zu gewährleisten.
- Die rationelle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist gegeben.
- Kein ackerbaufähiger Boden ist betroffen.
- Keine Schutzmassnahme (Naturgefahrenbereich, Waldareal, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsschutzperimeter) ist betroffen.
- Möglichst keine Einschränkungen durch Immissionen (Lärm, Geruch) sind vorhanden.
- Realistische Verfügbarkeit (Grundeigentümerabsichten).

5.4 RP-Gebiet Oberi Matta (R.B.01)



Betroffenes Grundstück	Art. 112 GB
Fläche	4'167 m ²

Grundsätzliche Überlegungen

Dieses Grundstück wird im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision von der Bauzone in die LWZ ausgezont (siehe dazu Kap. 6.5.5 Oberi Matta Süd (A.B.03), da die Grundeigentümer momentan keine Überbaung vorsehen. Diese Fläche wird seit Jahrzehnten gehortet. Hingegen steht die Überbaung der westlich angrenzende Bauzone (Art. 112, 113 GB) derselben Eigentümer steht.

Diese Fläche bietet sich für eine künftige erneute Einzonung an. Es liegt im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes (Dorfzentrum). Die zentrale Lage bietet sich für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen einer Kernzone an.

Folgende Kriterien sprechen für dieses RP- Gebiet:

- Nähe zum Ortskern und zu einer Bushaltestelle (d:<50-150 m')
- Bauzone schliesst an Siedlungsschwerpunkt an.
- Rationelle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist gegeben. Der Anschluss für die Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf kurzer Distanz realisierbar.
- Schutzzonen (Fruchtfolgefläche, Waldareal, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsschutzperimeter, Harmonisierungssperimeter für geschützte Kulturgüter) sind nicht betroffen.
- Keine Einschränkungen durch Immissionen (Lärm, Geruch) sind vorhanden.

Lärm

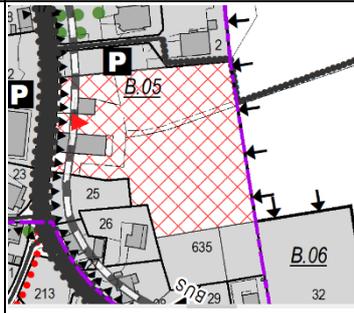
ES	Zone	Geschwindigkeit	DTV	Planungswert		Lastwagen Lärm		Spez. Faktor		durchschn. stündl. Verkehrsmenge		Planungswert		Planungswert eingehalten ab Abstand	
				Lr _{Tag}	Lr _{Nacht}	η _{Tag}	η _{Nacht}	F _{Tag}	F _{Nacht}	N _{Tag}	N _{Nacht}	Lr' _{Tag}	Lr' _{Nacht}	S _{Tag}	S _{Nacht}
				km/h	Fz/24	dB(A)		dB(A)		-		Fz/h		dB(A)	
		(v)	VBP	LSV		Annahme 10%	Annahme 5%	LSV		[DTV*F]		[Lr-n]		Schätzung aus Grafik mit Hilfe von Lr',v & N	
III	KZ	50	1'800	60	50	3.80	2.30	0.058	0.009	104	16	56	48	12	3

Die Einhaltung der Planungswerte für die ES III ist möglich ab ≥ 12 m ab Achse.

Erschliessungsprinzip

- Motorisierter Verkehr: An der Ostseite verläuft die Gemeindestrasse entlang des RP-Gebietes. Eine Erschliessung von der Kantonsstrasse via bestehender privater Zufahrt (GS Art. 126 und 114 GB) ist sinnvoll.
- Langsamverkehr: Das RP-Gebiet ist direkt mit dem Ortszentrum verbunden. Die Höhendifferenz zur Bushaltestelle Brünisried Dorf beträgt ca. 3 m.

5.5 RP-Gebiet Pfarreiland – Brünisried-Matta (R.B.02)

Richtplan der Bodennutzung (1991)	GemRP 2018
Der Richtplan Bodennutzung wurde am 12.06.2003 aufgehoben.	
Betroffenes Grundstück	Art. 24 GB
Fläche	10'426 m ²

Grundsätzliche Überlegungen

Dieses Gebiet stellt heute eine Lücke im Dorfzentrum von Brünisried dar. Bis anhin wurde das „Pfarreiheimet“ als Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet. Künftig werden die landwirtschaftlichen Bauten entlang der Kantonsstrasse kaum mehr als Bewirtschaftungszentrum dienen. Dadurch ergibt sich eine Perspektive zur Weiterentwicklung des Dorfzentrum.

Die Pfarrei Rechthalten-Brünisried und die Gemeinde Brünisried haben sich darauf geeinigt, dieses Land als RP-Gebiet festzulegen und eine künftige Einzonung anzustreben.

Denkbar sind an dieser Lage Bauten und Anlagen, welche mindestens teilweise zentrale Funktionen im Dorf erfüllen (Bsp. Totenkapelle, Auslagerung der Gemeindeverwaltung von MZH, Werkhof, Vereinsaal, Fernwärmanlage, wenn diejenige der Firma Georges Gruber AG nicht realisiert wird.).

Folgende Kriterien sprechen für dieses RP- Gebiet:

- Nähe zum Ortskern und zu einer Bushaltestelle (d:<150-200 m')
- Bauzone schliesst an Siedlungsschwerpunkt an.
- Rationelle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist gegeben. Der Anschluss für die Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf kurzer Distanz realisierbar.
- Keine Schutzzone (Fruchtfolgefläche, Waldareal, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsschutzperimeter, Nahbereich geschützter Kulturgüter) ist betroffen.
- Keine Einschränkungen durch Immissionen (Lärm, Geruch) sind vorhanden.

Lärm

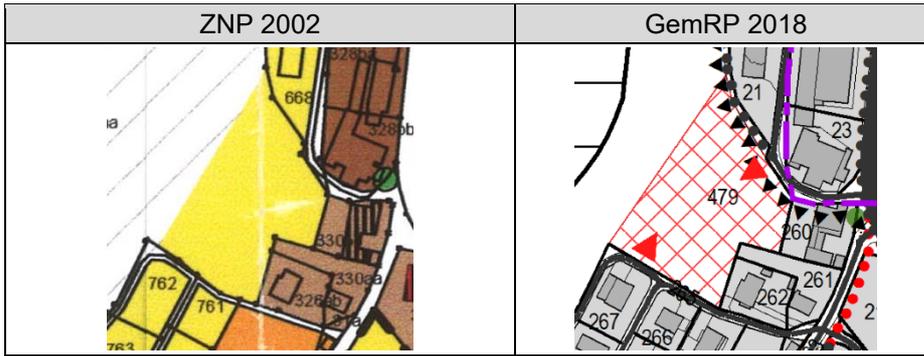
ES	Zone	Geschwindigkeit	DTV	Planungswert		Lastwagen Lärm		Spez. Faktor		durchschn. stündl. Verkehrsmenge		Planungswert		Planungswert eingehalten ab Abstand	
				Lr _{Tag}	Lr _{Nacht}	η _{Tag}	η _{Nacht}	F _{Tag}	F _{Nacht}	N _{Tag}	N _{Nacht}	Lr' _{Tag}	Lr' _{Nacht}	S _{Tag}	S _{Nacht}
				km/h	Fz/24	dB(A)	dB(A)	-	-	Fz/h	dB(A)	m			
		(v)	VBP	LSV	Annahme 10%	Annahme 5%	LSV	[DTV*F]	[Lr-η]	Schätzung aus Grafik mit Hilfe von Lr',v & N					
III	KZ	50	1'800	60	50	3.80	2.30	0.058	0.009	104	16	56	48	10	3

Die Einhaltung der Planungswerte für die ES III ist möglich ab ≥ 10 m ab Achse.

Erschliessungsprinzip

- Motorisierter Verkehr: An der Westseite verläuft die Gemeindestrasse entlang des RP Gebietes. Die Sichtweiten für einen Anschluss der künftigen Quartierstrasse sind genügend.
- Langsamverkehr: Das RP-Gebiet ist direkt mit dem Ortszentrum verbunden. Die Höhendifferenz zur Bushaltestelle Brünisried Dorf beträgt ca. 5 m.

5.6 RP-Gebiet Bornera (R.B.03)



Betroffenes Grundstück	Art. 479 GB
Fläche	3'589 m ²

Grundsätzliche Überlegungen

Dieses Grundstück wird im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision von der Bauzone in die LWZ ausgezont, da für die nächste Planungsperiode keine konkreten Bebauungsabsichten vorliegen. Diese Fläche wird seit Jahrzehnten gehortet.

Diese Fläche bietet sich für eine künftige erneute Einzonung an. Es liegt im Zentrum des Siedlungsschwerpunktes (Dorfzentrum). Die zentrale Lage bietet sich für unterschiedliche Nutzungen im Rahmen einer Kernzone an.

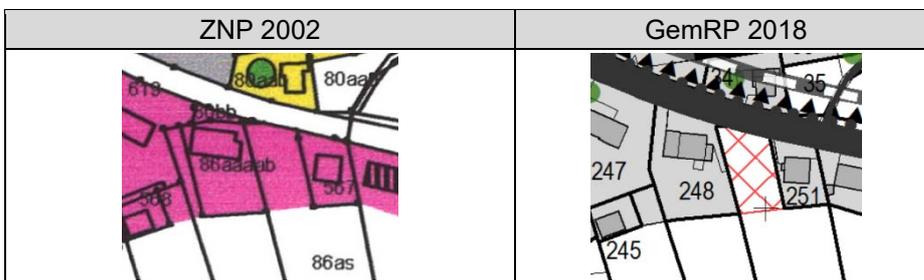
Folgende Kriterien sprechen für dieses RP- Gebiet:

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

Erschliessungsprinzip

- Motorisierter Verkehr: via bestehende Quartierserschliessung Bornera
- Langsamverkehr: Das RP-Gebiet ist direkt mit dem Ortszentrum verbunden. Die Höhendifferenz zur Bushaltestelle Brünisried Dorf beträgt ca. 5-10 m.

5.7 RP-Gebiet Oberlandstrasse (R.B.04)



Betroffenes Grundstück	Art. 250 GB
Fläche	547 m ²

Grundsätzliche Überlegungen

Dieses Grundstück wird im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision von der Bauzone in die LWZ ausgezont (siehe dazu auch Kap. 6.5.10 Auszonung Oberlandstrasse (A.B.08).

Aktuell ist es kaum bebaubar. im Kontext von künftigen Ersatzneubauprojekten der Nachbargebäude ist eine Einzonung wieder sinnvoll. Eine solche Entwicklung ist erst mittelfristig realistisch.

Folgende Kriterien sprechen für dieses RP- Gebiet:

- Nähe zum Ortskern und zu einer Bushaltestelle (d:<50-150 m')
- Bauzone schliesst an Siedlungsschwerpunkt an.
- Rationelle Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist gegeben. Der Anschluss für die Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf kurzer Distanz realisierbar.
- Schutzzonen (Fruchtfolgefläche, Waldareal, Grundwasserschutz, Gewässerraum, Landschaftsschutzperimeter, sind nicht betroffen.

Erschliessungsprinzip

- Motorisierter Verkehr: via bestehende Erschliessungen der bisherigen Privatzufahrten entlang dieses Kantonsstrassenabschnittes.
- Langsamverkehr: Das RP-Gebiet ist direkt mit dem Ortszentrum verbunden. Die Höhendifferenz zur Bushaltestelle Brünisried Dorf beträgt ca. 3 m.

5.8 Lage und Bemessung der Richtplangebiete**Übersicht**

Kap.	Nr.	RP-Gebiet	Fläche (m ²)	Priorität
5.4	R.B.01	Oberi Matta	4'164	Einzonung erst wenn die bisherigen Baulandreserven bei Oberi Matta abgebaut sind.
5.5	R.B.02	Pfarreiland-Brünisried-Matta (Brünisried-Matta)	10'426	Einzonung im Zusammenhang mit konkretem Bauvorhaben der Gemeinde und der Pfarrei (Landeigentümerin)
5.6	R.B.03	Bornera	3'589	Einzonung wenn die bisherigen Wohnbaureserven abgebaut sind.
5.7	R.B.04	Oberlandstrasse	547	Einzonung erst in Zusammenhang mit konkretem Bauvorhaben
Gesamtfläche			18'726	
Davon bereits bebaut			Ca. 1'700	

Bilanz

Bauzonenart	Bebaut innert 15 Jahren	Reserve heute	RP-Gebiete
KZ	0.0 ha	0.3 ha	1.5 ha
MIX (inkl. bisherige GZ)	0.0 ha	0.6 ha	0.0 ha
WZ	3.8 ha	3.1 ha	0.4 ha
ZAI	0.0 ha	0.0 ha	0.0 ha
VF	0.1 ha	0.0 ha	0.0 ha
Total	3.9 ha	4.0 ha	1.9 ha

Erläuterungen:

- Mit dem Festlegen der Richtplangebiete erfolgt keine „Vornutzung“; d.h. dass es an und für sich offen ist, in welche Bauzonenart die Richtplangebiete später eingezont werden. Bedingt durch das Siedlungskonzept zeigt sich aber ein Bild bezüglich der voraussichtlichen späteren Nutzung.
- Alle Flächen wurden zu 100% in die Berechnung einbezogen; d.h. der Gewerbeanteil der MIX und KZ wird nicht separat dargestellt.

Fazit:

- Die RP-Gebiete tragen zu einer Siedlungskonzentration bei, da sie zentrumsnah liegen. Sie bereits heute sehr gut erschlossen bzw. kostengünstig und technisch einfach erschliessbar.
- Die Gesamtfläche der Reserven **MIX**, **KZ** und **WZ** ist fast identisch mit derjenigen Fläche, die innert der letzten 15 Jahre überbaut wurde und entspricht somit dem lokalen Bedarf.
- Der GemRP sieht keine reine **AZ** vor.
- In den letzten 15 Jahren wurden keine Bauvorhaben auf **ZAI**-Flächen realisiert. Künftig könnte im Dorfkern entweder eine KZ oder eine ZAI eingezont werden, wenn Bauvorhaben im allgemeinen Interesse gebaut werden sollen (Bsp. Mehrzweckgebäude für Verwaltung, Vereine und Pfarrei oder Alterswohnungen)

- Gemessen am gesamten Baulandbedarf der letzten 15 Jahre ist die Gesamtfläche der RP-Gebiete kleiner als halb so gross.

Hinweis: Es ist aber unvermeidlich, dass verschiedene Optionen/Alternativen offen sind, da auf Zusehen hin bestimmte RP-Gebiete nicht verfügbar sind. Es ist aber nicht möglich voranzusehen, wann dies ändert. Gespräche mit den Grundeigentümern werden wiederholt geführt.

Lokaler und regionaler Bedarf

Bezüglich Entwicklung des Siedlungsgebietes gibt es zu den Nachbargemeinden Alterswil, Plaffeien, Rechthalten und St. Ursen keine unmittelbaren Berührungspunkte.

Im Rahmen der laufenden und kürzlich abgeschlossenen Ortsplanrevisionen in diesen Gemeinden wird die Bauzonenfläche in der Gesamtbilanz verkleinert. Keine dieser Gemeinden wird nach der Genehmigung der aktuellen Ortsplandossiers eine überdimensionierte Bauzone gemäss den Kriterien des KantRP aufweisen.

Durch die sehr aktive Bautätigkeit in der näheren Region werden laufend Baulandreserven in den Wohnzonen abgebaut.

Bereits im Kap. 4 wird die überkommunale Koordination betreffend der künftigen Siedlungsentwicklung erläutert.

5.9 Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsdossier

Element	Veränderung	Begründung
RP-Gebiet Allmet	Gestrichen	Negatives Gutachten VP BRPA
RP-Gebiet Bergstrasse-Weidweg	Gestrichen	Negatives Gutachten VP BRPA
RP-Gebiet Stockacher	Gestrichen	Negatives Gutachten VP BRPA
Zufahrt RP-Gebiete und unerschlossene BZ	Geändert	Korrektur wegen gestrichenen RP-Gebieten und Auszonungen
Waldfeststellung	Ergänzt	Gemäss Vorgaben WaldA
Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung	Neu	Gemäss Vorinventar der Biotope
Biotope von lokaler Bedeutung	Geändert	Gemäss Vorinventar der Biotope
Charakteristische Aussichtspunkte	Bereinigung	Bestimmungen gemäss GBR
Sammelstrassen	Neu	Änderung Strassenhierarchie der Bergstrasse (1. Abschnitt)
Fussgängerwege/Trottoir	Ergänzt	Bergstrasse: „zu verbessern“
Prioritätsgebiet für Fernwärmeverbund	Neu	Gemäss Massnahmenplanung Energie
Gewässerachsen	Geändert	Gemäss Vorgabe AfU-Gew
Gute landwirtschaftliche Böden	Gelöscht	Gemäss Gutachten BRPA VP

6 Zonennutzungsplan (-> siehe Dok. 5)

6.1 Einleitung

6.1.1 Rahmen

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

Als Grundlage für einen neuen ZNP dienen der bestehende ZNP und der GemRP.

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

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

Im Rahmen der laufenden Ortsplanrevision nimmt die Gemeinde eine Serie von Aus- und Umzonungen vor. Diese Änderungen des ZNP sind jeweils in funktionalen Einheiten zusammengefasst und nummeriert gemäss folgender Logik „Änderung.Sektor.Laufnummer“ (bsp. A.B.01, U.B.02):

Änderung: **Umzonung / Auszonung**

Sektor: im vorliegenden Dossier immer **Brünisried**

In den entsprechend betitelten Tabellen im Dokument 7.1 Bauzonendimensionierung im Ortsplandossier sind alle Änderungen parzellenscharf aufgelistet.

6.1.2 Vermassung

Alle Bauzonengrenzen, welche nicht identisch sind mit Parzellengrenzen sind auf dem ZNP vermassst.

6.2 Überlagerte Perimeter und Schutzelemente

Im ZNP figurieren neben den Bauzonen folgende allgemein verbindliche Elemente:

Element	siehe dazu Kapitel	
Geschützte Kulturgüter, Harmonisierungspereimeter	3.1.16	Schützenwerte Kulturgüter
Archäologische Perimeter	3.1.17	Archäologie
Geschützte historische Verkehrswege	3.1.18	Inventar historischer Verkehrswege
Hochspannungsleitung	3.1.21	Fernmeldeanlagen, Stromleitungen, nicht ionisierende Strahlung
Waldfeststellung, Bauabstand Wald	3.3.5	Wald
Landschaftsschutzperimeter	3.3.7	Landschaftsstrukturen
Aussichtsschutz		
Wildtierkorridore	3.3.13	Wildtierkorridore
Geschützte GaWa in der BZ	3.3.6	Artenvielfalt
Naturschutzperimeter	3.3.6	Artenvielfalt
Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	3.3.16-18	Naturgefahren
Gewässerachsen	3.3.19	Gewässer
Grundwasserschutzzonen	3.4.4	Grundwasser
Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldes	3.3.6	Artenvielfalt -> Vorinventar Biotope
Findling		
Belastete Standorte	3.4.8	Belastete Standorte
Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz	3.5	Energie
Perimeter für obligatorische DEB	6.7	Perimeter für DBP und DEB

Orientierender Inhalt	siehe dazu Kapitel	
Feldgehölze	3.3.5	Wald

6.3 Aus-, Ein- und Umzonungen

Einzonungen werden keine vorgenommen, da bisherigen Bauzonen nicht alle überbaut sind.

Auszonungen sind zwingend, da die Bauzonen überdimensioniert sind.

Umzonungen werden vorgenommen, um Bauzonen der effektiven heutigen Nutzung anzupassen oder um eine Harmonisierung in gewissen Bereichen zu erreichen.

6.4 Prüfung der Auszonbarkeit

6.4.1 Notwendigkeit von Auszonungen

Eine besondere Herausforderung im Rahmen der Ortsplanrevision stellt das Überprüfen der bisherigen Bauzonen dar. Die Gemeinde hat festzustellen, ob die bisherigen Bauzonen mit den aktuellen Raumplanungszielen vereinbar sind oder Änderungen vorzunehmen sind.

Die Ortsplanung ist nur genehmigungsfähig, wenn die Bauzonenbilanz den rechtlichen Vorgaben des RPG und des KantRP entspricht. Die Berechnung der Bauzonendimensionierung zeigt, dass die Bauzone vor der Ortsplanrevision zu gross ist. Auszonungen sind somit zwingend.

Aktuell gilt ein Bauzonenmoratorium, welches für jede Einzonung von Bauzonen eine flächengleiche Auszonung zwingend erforderlich macht. Auszonungen sind somit nicht nur erforderlich, weil die Bauzone der Gemeinde überdimensioniert ist. Sie sind auch erforderlich, um die raumplanerischen Grundsätze und die Ziele der Weiterentwicklung der Gemeinde zu verfolgen. Zu den raumplanerischen Grundsätzen gehören namentlich der haushälterische Umgang mit dem Boden, keine weitere Zersiedelung und das Ausschöpfen der Innenentwicklung.

Für eine Auszonung eines Grundstückes oder eines Teils davon spricht im Allgemeinen u.a., wenn einer oder mehrere der unten stehenden Faktoren gelten:

- Rechtliche Einschränkungen, die eine Überbauung beeinträchtigen oder verhindern; bsp. Naturgefahrenbereiche, Raumbedarf der Gewässer, Waldfeststellung bzw. –abstand, Gehölze ausserhalb des Waldareals
- Technische Einschränkungen: ungeeigneter Baugrund, starke Hanglage, ungeeignete Exposition (Schattenlage), nicht oder kaum erschliessbare Flächen
- Periphere, dezentrale oder isolierte Lage: Mehr als 500 m' vom Ortskern und/oder von der nächsten Bushaltestelle entfernt, Siedlungsrand.
- Geometrie des Grundstückes: schmale oder kleine Grundstücke, die bei Einhaltung der geforderten Abstandsvorschriften kaum oder nicht bebaubar sind. Aber auch unüberbaute Teile von grossen nur teilweise bebauten Grundstücken.
- Verfügbarkeit der Grundstücke bzw. Bauabsicht des Grundeigentümers. Für Grundstücke, welche sich seit Jahrzehnten in der Bauzone und nicht überbaut werden, gilt keine Planbeständigkeit. D.h. diese Grundstücke können ausgezont werden, da die Gemeinde der Baulandhortung entgegenwirken muss. Die Rechtsicherheit des Grundeigentümers wird dadurch nicht verletzt.

Das Resultat der Überprüfung kann sein, dass gewisse Grundstücke ausgezont werden. Dabei werden für das ganze Gemeindegebiet dieselben Kriterien angewendet, um alle Grundeigentümer gleich zu behandeln.

In gewissen Fällen drängt sich die Auszonung nur eines Teils eines Grundstückes auf. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn:

- ein grosses Grundstück, welches bereits teilweise bebaut ist, zwar eine Baulandreserve darstellt, aber keine Bauabsicht besteht oder
- oben erwähnte Faktoren die Möglichkeit einer künftigen weiteren Bebauung stark einschränken oder verunmöglichen.

Die Überprüfung der Bauzonen kann natürlich dazu führen, dass gewisse unüberbaute Grundstücke in der Bauzone bleiben sollen. In diesem Fall schliesst der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer möglichst vorgängig zur öffentlichen Auflage der Ortsplandossiers eine Vereinbarung ab, die die Verfügbarkeit des Grundstückes für eine Bebauung innerhalb der nächsten Jahre bzw. der nächsten Planungsperiode sichert.

Raumplanerische Ziele der vorgesehenen Auszonungen sind:

- Umsetzung der Planungsziele (vgl. Kap. 2)
- Konzentration der Entwicklung auf die Siedlungsschwerpunkt gemäss Siedlungskonzept (vgl. Kap. 3.1.3)

- Ausfransen der Siedlungsränder reduzieren.
- Verflüssigung des Baulandes
Kriterien für die Auszonung eines Grundstückes sind somit im Speziellen:
 - Baupolizeiliche Gründe sprechen gegen eine Bebaubarkeit: insb. Naturgefahrenbereiche, Waldrand, Raumbedarf der Gewässer und Strassenabstand.
 - Die Lage und Form erweisen sich als ungeeignet oder kaum geeignet für eine Überbauung (u.a. Exposition, Steilheit, Distanz zu Bushaltestelle).
 - Eine Erschliessung für eine Zonen konforme Nutzung ist kaum möglich bzw. unverhältnismässig (fehlende Baureife).
 - Das Grundstück ist für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung geeignet.
 - Das Grundstück gehört nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung (vgl. Kap. 3.1.3 -> Untertitel: Siedlungsentwicklung).
 - Das Grundstück ist seit vielen Jahren eingezont und wurde nicht überbaut. Es gibt eine explizite oder implizite Bekundung des Grundeigentümers gegen eine Überbauung.

Vorgehen

Der GemRat hat alle nicht überbauten Grundstücke gründlich auf ihre Auszonbarkeit geprüft. Die Beurteilung, ob ein Grundstück auszonbar ist, basiert nebst den vorgängig erwähnten u.a. auf folgenden Kriterien:

- einer Sichtung der wichtigen Grundlagen (Fall spezifisch eine Begehung)
- einer Interessenabwägung und
- der Prüfung von Varianten und Alternativen.

Die Beurteilung der Eignung als Bauland wurde ursprünglich mittels einer multikriteriellen Entscheidungsunterstützung (Nutzwerttabelle) durchgeführt. Schlussendlich waren aber die bilateralen Gespräche mit den entsprechenden Grundeigentümern für den Entscheid von wesentlicher Bedeutung.

6.4.2 Interessen der Grundeigentümer

Als für den Gemeinderat fassbar wurde, dass wesentliche Auszonungen erforderlich sind, um die Bauzonenbilanz des Ortsplandossiers ausgeglichen gestalten zu können, organisierte er einen Informationsanlass zu dem alle Grundeigentümer eingeladen wurden, die im Besitz einer unüberbauten oder einer teilweise bebauten Parzelle sind. An diesem InfoAnlass vom 02. November 2017 wurden die Grundeigentümer eingehend informiert, dass Auszonungen heute zwingend sind, da die Bauzonen überdimensioniert sind.

Sie wurden informiert über die allgemeinen Kriterien, die bei der Prüfung der Auszonbarkeit der bisherigen Bauparzellen zur Anwendung kommen:

1. Bebaubarkeit:
 - 1.1 Naturgefahrenbereiche: Geländestabilität (Rutschgefahr), Hochwassergefahr, Steinschlag / erhebliche oder mittlere Gefahr
 - 1.2 Gewässerraum: Abstandsvorschriften gemäss GSchG
 - 1.3 Abstand zu Wald, Feldgehölze, Biotope: Abstandsvorschriften gemäss WaldG
2. Lage: zentral <-> peripher, isoliert
 - 2.1 Distanz zu Ortszentrum: < 300 m' oder < 500 m'
 - 2.2 Distanz zu Bushaltestelle: < 300 m' oder < 500 m'
 - 2.3 Exposition: Schattenlage?
 - 2.4 Hanglage: Steile Böschung?
 - 2.5 Ungeeigneter Baugrund
 - 2.6 Siedlungsrand?
3. Erschliessung
 - 3.1 Bestehende Groberschliessung
 - 3.2 Bestehende Feinerschliessung
4. «Verweildauer» in Bauzone
 - 4.1 Baulandhortung: Bebaubar seit Jahren gegeben?
 - 4.2 Planbeständigkeit
5. Bauabsicht: Eingereichtes oder bewilligtes Baugesuch? / Keine Verfügbarkeit der GS bzw. bisher keine Bauabsicht des Grundeigentümers.
6. Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzfläche?

7. Weitere Kriterien
- 7.1 Geometrie: Kleine, schmale oder zulaufende Fläche / Abstand zu Strassen (Kanton, Gemeinde) / wegen Abstandsvorschriften kaum oder nicht bebaubar; auch unüberbaute Teile von grossen nur teilweise bebauten GS.
- 7.2 Hochspannungsleitung: Nicht-ionisierende Strahlung
- 7.3 Erdverlegte Leitungen: eingelegtes (eingedoltes) Gerinne, Trinkwasser, Abwasser?
- 7.4 Altlasten: ehemalige Kehrrechtdeponie?

(Gewisse der aufgeführten Punkte sind in Brünisried nicht oder nur in Einzelfällen relevant.)

Es wurde ausgeführt, zu welchem Resultat die Überprüfung führen kann:

1. Grundstück bleibt in Bauzone, da konkretes Bauvorhaben vorliegt.
2. Grundstück bleibt in BZ, falls mit Grundeigentümer eine Vereinbarung abgeschlossen werden kann.
3. Grundstück wird teilweise ausgezont.
4. Grundstück wird ganz ausgezont und dem Richtplangebiet zu geteilt.
5. Grundstück wird ganz ausgezont. -> LWZ

Die rechtlichen Konsequenzen einer (teilweisen) Auszonung wurden aufgezeigt:

Das Eigentum am Grundstück ändert nicht. (*Nur das Recht zum Überbauen fällt weg.*)

In bestimmten Fällen wird das ausgezonte Grundstück dem Richtplangebiet zugewiesen.

Eine neuerliche Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt kann nicht garantiert werden.

Es gibt a priori keine Entschädigungspflicht für Auszonungen.

Eine Entschädigung für nicht amortisierte Erschliessungskosten ist fallweise zu prüfen.

6.4.3 Fragmentierung der Bauzone

Einige Auszonungen haben zur Folge, dass die Bauzonen etwas fragmentiert werden und somit nicht überall in Kontinuität stehen. Das BRPA hat im Rahmen von Vorprüfungen festgestellt, dass bei der Überarbeitung des Ortsplandossiers die ausgeglichenen Bauzonenbilanz eine prioritäre Bedeutung habe.

6.4.4 Bilaterale Gespräche

In der Folge hat der Gemeinderat viele bilaterale Gespräche mit GrundeigentümerInnen von unbebauten oder teilweise bebauten GS geführt, um zu prüfen, ob ihr Bauland verfügbar ist oder eine konkrete Bebauungsabsicht vorhanden ist.

In einigen Fällen wurde abgemacht, dass eine Vereinbarung mit einer Baupflicht unterzeichnet wird.

Das rechtliche Mittel einer Auszonung ist nur dort sinnvoll, wo durch das Auszonen keine explizite Baulücke in erschlossenen Quartieren entsteht.

Die Gemeinde zont soviel Land aus, dass eine ausgewogene Bauzonenbilanz entsteht. Weitere Auszonen sind aufgrund der Lage der Parzellen im Siedlungsgebiet, der bereits erfolgten Erschliessung und den Resultaten der bilateralen Gespräche kaum möglich.

Vereinbarungen

Mit allen Grundeigentümern von unbebauten oder teilweise bebauten GS, die als Baulandreserve gelten, hat der Gemeinderat Vereinbarungen unterzeichnet. Darin verpflichten sich die Grundeigentümer ihre Bauparzellen innert einer definierten Zeit zu bebauen bzw. zur Bebauung zu verkaufen. Andernfalls hat die Gemeinde ein Kaufrecht, kann eine Konventionalstrafe verlangen oder das Grundstück ggf. entschädigungslos und ersatzlos wieder auszonen.

6.4.5 Einschränkungen

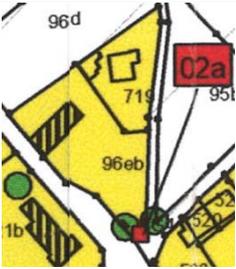
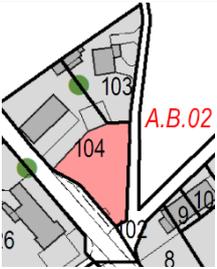
Gewisse Bauzonen, welche nicht im Dorfzentrum liegen, konnten nicht ausgezont werden. Insbesondere wurde vom Kanton im Frühjahr eine Erschliessungsbewilligung erteilt für das GS Art. 298 GB Halta-Bergstrasse (heute parzelliert in Art. 298, 636, 637, 638). (siehe dazu Beilage B04 Halta-Bergstrasse: Quartiererschliessung und Parzellierung).

Heute ist die Quartiererschliessung gebaut und das erste Gebäude ist im Bau (Art. 636 GB). Die übrigen drei Parzellen werden kontinuierlich bebaut. Eine Auszonung der bis dahin nur teilweise erschlossenen Bauzone wurde damit unmöglich.

Ähnlich liegt der Fall des Grundstückes Art. 396. Auch hier wurde eine Baubewilligung für eine periphere Bauzone erteilt. Das erste Gebäude (am nordöstlichen Rand) ist im Bau. (siehe dazu Beilage

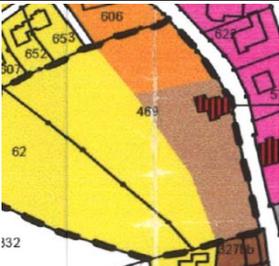
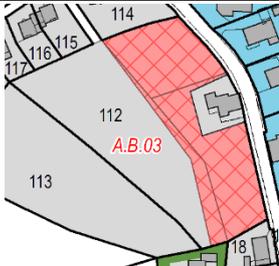
144	WS	LWZ	635	Diese Teil von Bauparzellen liegen im Waldrandbereich. Sie sind ostexponiert und werden durch den im Westen gelegenen Wald relativ stark beschattet. Die Grundeigentümer sind über die Auszonung informiert. Eine künftige Bebauung dieser Fläche ist äusserst unwahrscheinlich.
145	WS	LWZ	644	
146	WS	LWZ	220	
631	WS	LWZ	652	
Total			3'031	

6.5.4 Auszonung Freiburgstrasse (A.B.02)

Bisher (ZNP 2003)	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand		Neuer Zustand
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
104	WS	LWZ	724	Dieses Dreieck liegt zwischen der Kantonsstrasse (Bushaltestelle) und der Gemeindestrassen. Die Bebauunbarkeit des GS ist eingeschränkt. Es gibt aktuell keine Bauabsicht. Die Gemeinde zont dies Fläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.

6.5.5 Auszonung Oberi Matta Süd (A.B.03)

Bisher (ZNP 2003)	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand		Neuer Zustand
		

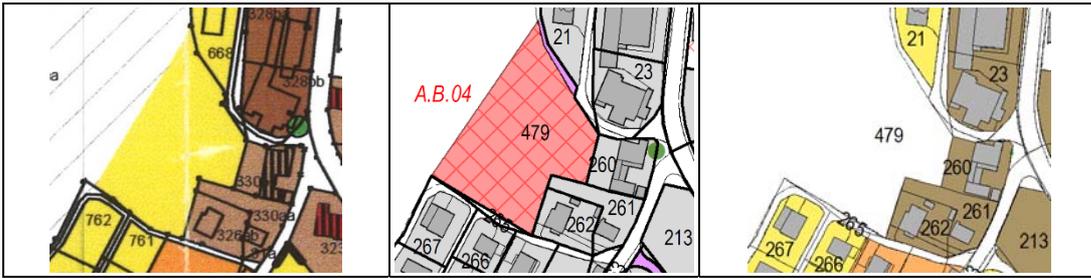
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
112	KZ II	LWZ	1'929	Innerhalb der nächsten Planungsperiode gibt es keine Bauabsicht der Grundeigentümer, obwohl diese Fläche zentral gelegen ist. Die Gemeinde zont dies Fläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.
	WM		1'662	
	WS		573	
Total			4'164	

-> siehe dazu auch Kap. 5.4 RP-Gebiet Oberi Matta (R.B.01)

Hinweis: Ausgezont werden nicht nur diejenigen Flächen, welche bisher in der WM und KZ waren, sondern im südlichen Teil auch ein Streifen der bisherigen WS. Dadurch wird eine genügende Bautiefe für künftige Bauten entlang der Kantonsstrasse geschaffen. Diese Fläche entspricht dem Inhalt des Schreibens der Gemeinde Brünisried vom 18.01.2016 – „Nachtrag zum Vorprüfungs-dossier zur Gesamtrevision der Ortsplan“, welches vom BRPA im Gesamtgutachten des BRPA zur VP positiv begutachtet wurde.

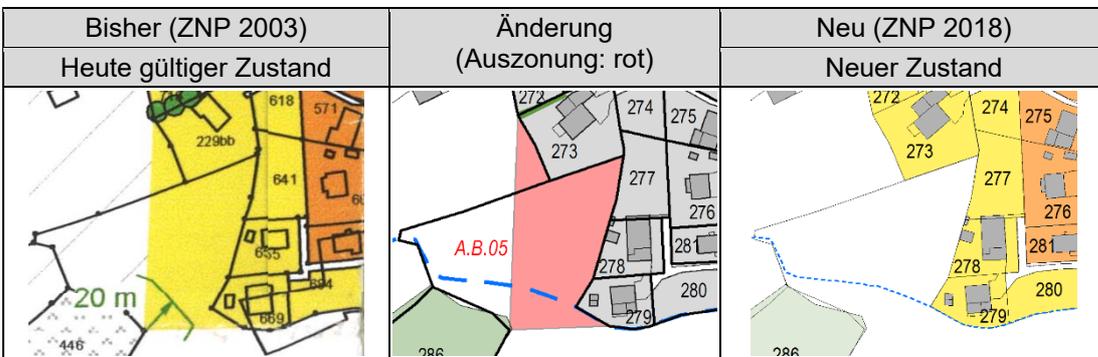
6.5.6 Auszonung Bornera (A.B.04)

Bisher (ZNP 2003)	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018)
Heute gültiger Zustand		Neuer Zustand



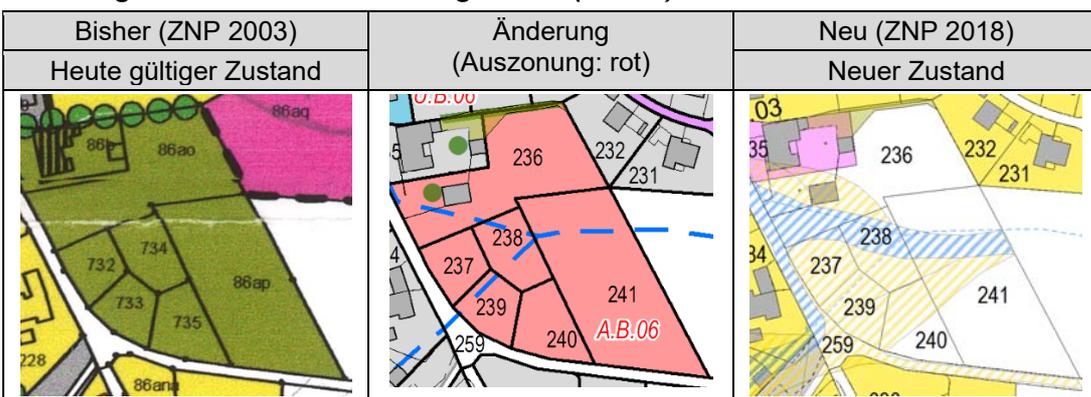
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
479	WS	LWZ	3'589	Es gibt momentan keine konkrete Bebauungsabsichten für diese BZ. Die Gemeinde zont diese Fläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann. -> siehe dazu auch Kap. 5.6 RP-Gebiet Bornera (R.B.03)

6.5.7 Auszonung Schafermatta (A.B.05)



GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
285	WS	LWZ	3'336	Diese Bauzone ist schwierig zu erschliessen, hauptsächlich ostexponiert und relativ peripher. Der Grundeigentümer ist gewillt dieses Grundstück auszonung zu lassen.
480			351	
Total			3'687	

6.5.8 Auszonung Almet – nördlich von Bergstrasse (A.B.06)



GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
236	MZ 1	LWZ	2'640	Diese GS liegen teilweise im Raumbedarf eines eingeleiteten Baches und teilweise auch im Gefahrenbereich „mittlere Überflutungsgefahr“ (blau). Sie grenzen südlich an das Bewirtschaftungszentrum eines Landwirtschaftsbetriebes an.
237			554	
238			689	
239			554	
240			756	

241			3'297	Nur für einen Teil dieser GS gibt es eine Bebauungsabsicht. Sie sind nur teilweise erschlossen. Durch die Auszonung dieser zusammenhängenden Fläche wird keine Baulücke geschaffen. Die Gemeinde zont diese Fläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.
Total			8'491	

6.5.9 Auszonung Allmet-Dorfmatte (A.B.07)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
230	MZ II	LWZ	248	Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt ein unbebaubares Dreieck dar.

6.5.10 Auszonung Oberlandstrasse (A.B.08)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand

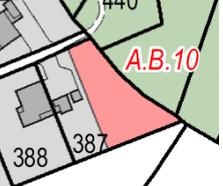
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
250	MZ II	LWZ	547	Dieser relativ schmale Streifen ist eine Teilfläche des GS Art. 250 GB. Sie liegt zwischen bestehenden Gebäuden, welche nahe an die Grundstücksgrenze gebaut sind. Eine Bebauung im heutigen Kontext ist kaum möglich. Die Gemeinde zont diese Fläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann. -> siehe dazu auch Kap. 5.7 RP-Gebiet Oberlandstrasse (R.B.04)

6.5.11 Auszonung Berg (A.B.09)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand

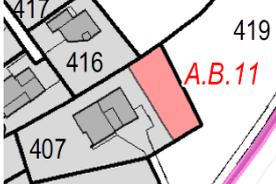
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
442	WS	LWZ	401	Diese Grundstücke liegen jeweils in einer Waldeinbuchtung und sind nicht bebaubar.
443			323	
Total			723	

6.5.12 Auszonung Berg (A.B.10)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand
		

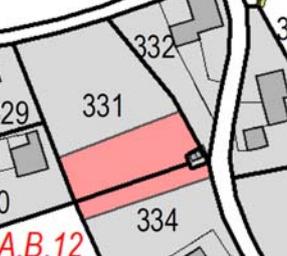
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
387	WS	LWZ	684	Diese Fläche liegt innerhalb des Waldabstandsbereichs und ist nicht bebaubar. Die Gemeinde zont eine Teilfläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.

6.5.13 Auszonung Höhena (A.B.11)

Bisher (ZNP 2006) Heute gültiger Zustand	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
407	WS	LWZ	388	Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt am östlichen Siedlungsrand und ragt als Einbuchtung in eine grössere Nutzfläche. Durch seine Lage auf dem Berg ist sie peripher gelegen. Dieser Streifen ist zu schmal für den Bau eines Gebäudes mit einer Hauptnutzung. Die Gemeinde zont eine Teilfläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.

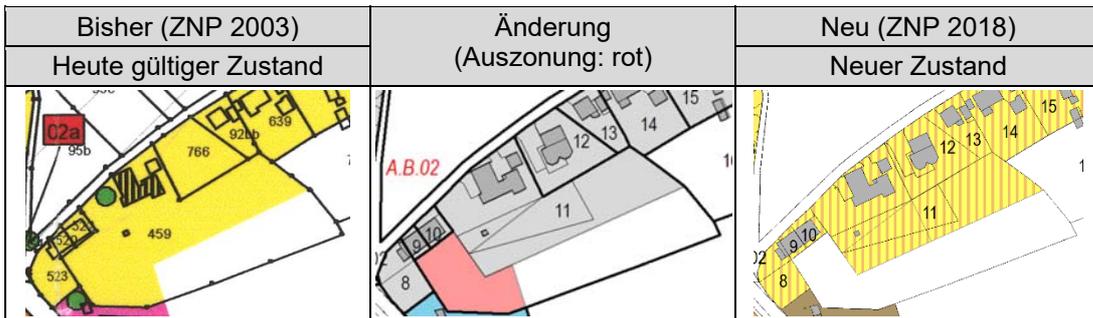
6.5.14 Auszonung Bergstrasse (A.B.12)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Auszonung: rot)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
331	WS	LWZ	599	Durch seine Lage auf dem Berg sind diese Fläche peripher gelegen. Während der nicht ausgezonte Teil des GS Art. 334 GB bebaut ist, gibt es für das GS Art. 331 GB eine Bebauungsabsicht.
334			246	
Total			845	

Der Grundeigentümer hat mit der Gemeinde eine Vereinbarung unterzeichnet, dass diese Parzelle in der nächsten Planungsperiode überbaut wird.
 Durch die Auszonung eines Teils des GS Art. 334 GB bleibt eine zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche von bescheidener Grösse, die auch künftig bewirtschaftbar (insb. beweidbar) ist.
 Die Gemeinde zont eine Teilfläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.

6.5.15 Auszonung Taneweier (A.B.13)



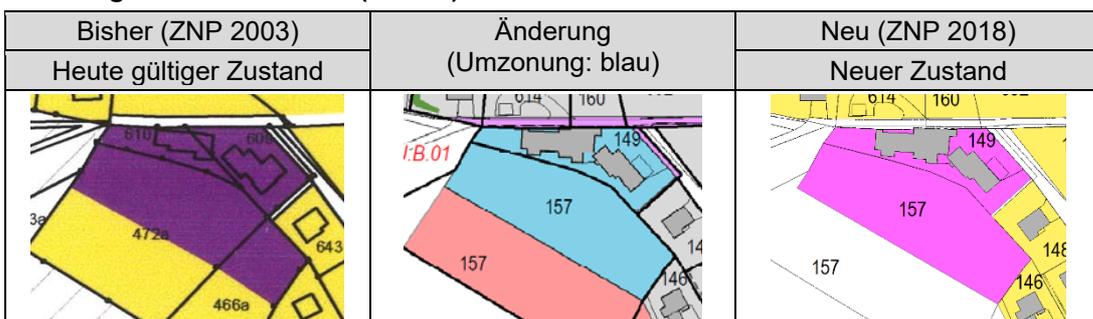
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Auszonung
11	WS	LWZ	1'191	Für einen Teil, derjenigen Teilfläche des Art. 11 GB, welcher in der BZ liegt gibt es ein konkretes Bebauungsvorhaben. Dieses beinhaltet den Bau von mehreren Wohnungen, welche zu einer relativ hohen Bebaudichte führen wird. (siehe dazu Beilage B03 Taneweier – Konzept Erschliessung und Überbauung). Eine Bebauung der nun ausgezonten Fläche ist offensichtlich wegen nachbarrechtlicher Einschränkungen nicht bebaubar. Einen machbaren Vorschlag zur Bebauung dieser Fläche konnte von den Grundeigentümern nicht aufgezeigt werden. Die Gemeinde zont eine Teilfläche aus, da nur dadurch eine ausgeglichene Bauzonenbilanz erreicht werden kann.

6.6 Umzonungen

6.6.1 Darstellung der Umzonungen

Auf dem Plan „Änderungen Zonnutzungen“ (Dokument 5.2 Ortsplandossier) sind alle Grundstücke, welche umgezont werden, blau hervorgehoben. Im Folgenden wird die Umzonung der einzelnen Sektoren erläutert und begründet. Für Details zu den jeweiligen Grundstücken gibt die Tabelle „Umzonungen“ im Dokument 7.1 Bauzonendimensionierung (BZD) parzellenscharf Auskunft.

6.6.2 Umzonung Underi Rüdeweid (U.B.01)



GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
149	GZ	MIX 2	1'744	-> siehe dazu Kap. 7.3.5 Bisherige Gewerbebezonen
157			3'505	
Total			5'248	

6.6.3 Umzonung Freiburgerstrasse (U.B.02)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Umzonung: blau)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
3	MZ II	KZ	1'549	Dieses Gebiet entlang der Kantonsstrasse gehört zum verlängerten Dorfzentrum zwischen Kirche / Schule / MZH und der Bushaltestelle „beim Kreuz“ Diese Umzonung führt zu einer Harmonisierung des BZ entlang der Kantonsstrasse.
5			834	
6			835	
7			1'489	
Total			4'706	

6.6.4 Umzonung Brünisriedmatta (U.B.03)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Umzonung: blau)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand

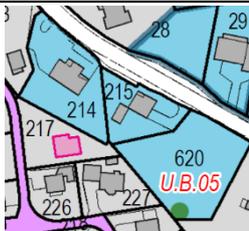
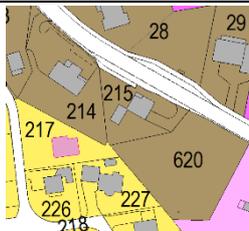
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
28	MZ II	KZ	732	Dieses Gebiet entlang der Kantonsstrasse gehört zum verlängerten Dorfzentrum zwischen Kirche / Schule / MZH und der Bushaltestelle und dem Fussballplatz. Diese Umzonung führt zu einer Harmonisierung der BZ entlang der Kantonsstrasse.
29			965	
Total			1'697	

6.6.5 Umzonung Brünisriedmatta (U.B.04)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Umzonung: blau)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand

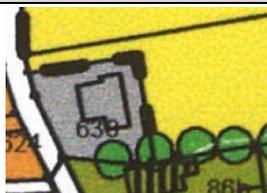
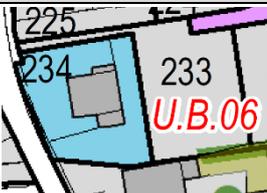
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
30	GZ	MIX 2	2'022	-> siehe dazu Kap. 7.3.5 Bisherige Gewerbebezonen
635			814	
Total			2'836	

6.6.6 Umzonung Allmet-Dorfmatte (U.B.05)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Umzonung: blau)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand
		

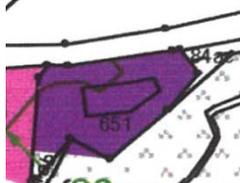
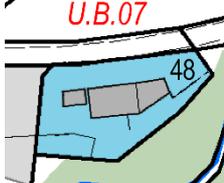
GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
214	MZ II	KZ	1'322	Dieses Gebiet entlang der Kantonsstrasse gehört zum verlängerten Dorfzentrum zwischen Kirche/Schule/MZH und der Bushaltestelle und dem Fussballplatz. Diese Umnutzung führt zu einer Harmonisierung der BZ entlang der Kantonsstrasse.
215			763	
620			1'689	
Total			3'774	

6.6.7 Umzonung Allmet-Dorfmatte (U.B.06)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Umzonung: blau)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
234	ZAI I	WZND 1	839	Das heutige „Vereinshaus“ der Gemeinde auf dem Art. 234 GB wird heute mehrheitlich als Wohnhaus genutzt und könnte künftig verkauft werden und als reines Wohnhaus genutzt werden. Diese Umnutzung führt zu einer Harmonisierung der BZ im Bereich Dorfmatte

6.6.8 Umzonung Stockacher (U.B.07)

Bisher (ZNP 2003) Heute gültiger Zustand	Änderung (Umzonung: blau)	Neu (ZNP 2018) Neuer Zustand
		

GS (Art. GB)	Zone bisher	Zone neu	Fläche m ²	Begründung der Umzonung
48	GZ	MIX 2	1'515	-> siehe dazu Kap. 7.3.5 Bisherige Gewerbebezonen

6.7 Aufhebung bisheriger DBP

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wird festgelegt, welche DBP beizubehalten sind.

Für die Perimeter mit Pflicht für Detailbebauungspläne (DBP), welche im ZNP figurieren, sind die DBP-Dossiers zu überarbeiten und neu aufzulegen, damit sie dem aktuell geltenden rechtlichen Rahmen entsprechen oder sie sind aufzuheben:

Perimeter	Genehmigung	Status
Höhena	23.05.1972	Wird aufgehoben, da Bauzone überbaut ist.
Berg	23.12.1991	Wird aufgehoben, da Bauzone überbaut ist.
Kalbermatten-Höhena	11.08.1981	DBP wurde am 02.03.2005 aufgehoben:
Oberi Matta Süd	-	Ein neuer DEB ist zu erarbeiten.

Begründung:

Diese DBP sind bereits mehrheitlich umgesetzt und ihre Gebiete sind weitgehend überbaut. Es gibt keine Bestimmung, die durch die heutigen Bestimmungen im ZNP und/oder GBR nicht geklärt sind.

6.8 DEB Oberi Matta Süd

Der bisherige Perimeter mit DEP wird durch einen Perimeter mit DEB ersetzt. Der Perimeter mit DBP, wie er in der Vorprüfung vorgesehen war, wird von der Gemeinde verworfen, weil:

- ein wesentlicher Teil der Fläche entlang der Kantonsstrasse ausgezont wird,
- die räumliche Aufteilung durch die Vorgaben des bereits vorliegenden und im März 2017 beim BRPA zur Vorprüfung eingereicht Detailerschliessungsprojektes weitgehend vorgegeben sind und
- der Promotor (Landkäufer) mit dem unten erwähnten Gestaltungsplan aufzeigen konnte, dass er eine qualitative Bebauung mit erhöhten Dichte anstreben (siehe dazu unten stehend).

Überlegungen zum Bebauungsstruktur

Siehe dazu Beilage B02 „Oberi Matta Süd: Gestaltungsplan: Situation und Querprofile“

Die südliche Erschliessungsstrasse ist massgebend für die Ausrichtung alle Baufelder. Die Rückfassaden sind somit gegen Süd-West ausgerichtet. Im nördlichen Sektor (Baufeld 1 und 2) wird mit 2 Mehrfamilienhäuser und zusammengebauten Einzelwohnhäuser eine höhere Dichte angestrebt als im südlichen Sektor (Baufeld 3, 4 und 5). Im südlichen Sektor wird mit zusammengebauten Einzelwohnhäuser eine geringere Dichte und ein höherer Individualismus erreicht. Die Geschossflächenziffer im nördlichen Sektor beträgt ca. 1.1 und im südlichen Sektor 0.9. Die Baulinien für Untergeschosse ermöglichen den Bau von zentralen Tiefgaragen, um den Parkplatzbedarf der gesamten Siedlung zu decken.

Eine durchgehende Begrünung und ein gemeinsamer Spielplatz/ Begegnungsort soll den ländlichen Charakter der angrenzenden Quartiere fortführen. Trotz der dichten Bebauung bleiben Sichtachsen Richtung Südwesten offen, um die Verbindung zur umliegenden Kulturlandschaft zu stärken.

Mit den festgelegten Höhenkoten (Schnitte) werden die Bauhöhen harmonisiert und eine Abstufung der Gebäudehöhen erfolgt von Südwest nach Nordost. Die Überbauung passt sich somit der leichten Hanglage an. Als Dachform werden Satteldächer mit einer geringen Neigung vorgeschlagen, um das oberste Geschoss möglichst nutzbar zu gestalten. Die Satteldachform lehnt sich mehrheitlich an Dachformen der benachbarten Quartieren an.

Fazit:

Mit der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur ist eine Dichte bis 1.0 (GFZ) erreichbar.

Die ursprünglich mit dem DBP angestrebten Ziele können auch ohne aufwändiges und zeitraubendes Verfahren erreicht werden. Ein obligatorischer DBP ist hier somit nicht zielführend.

Im Art. 6 GBR ist für den Perimeter mit obligatorischer Detailerschliessungsbewilligung (DEB) Oberi Matta Süd festgelegt, welche Ziele mit der DEB erreicht werden sollen und welche Themen zu behandeln sind.

6.9 Änderungen im Vergleich zum Vorprüfungsdossier

Inhalt	Siehe dazu Kapitel	Änderung
Auszonungen	6.5 Auszonungen	Einige zusätzliche Auszonungen

Umzonungen	6.6	Umzonungen	Einige zusätzliche Auszonungen
Perimeter DBP	6.7	Perimeter DBP	Beide verbleibende gelöscht
Perimeter DEB	6.8	DEB Oberi Matta Süd	Neu; statt DBP
Zonenbezeichnungen	7.1	Zonenbezeichnungen	Neue Bezeichnungen
WZND	7.3.6	Begründung der Zonenbestimmungen	Neue Unterteilung in WZND 1 und 2
MIX			Zusammenlegen von MIX 1 und 2
ZAI			Neue Bezeichnungen und Lokalisierung
Aussichtsschutz	3.3.7	Landschaftsstrukturen -> Aussicht	geändert
Geschützte Kulturgüter	3.1.16	Schützenswerte Kulturgüter	Änderungen gemäss neuem Verzeichnis
Harmonisierungsperimeter	3.1.16	Schützenswerte Kulturgüter	neu
Waldfeststellung	3.3.5	Wald	teilweise neu
GaWa ausserhalb der BZ	3.3.6	Biodiversität -> GaWa	entfernt
Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung	3.3.6	<i>Biodiversität</i>	neu
Gewässerachsen	3.3.19	Gewässer	geändert
Legende:			Hinweis auf Artikel in GBR gelöscht

Diverse Perimeter wurden an die geänderten Grenzen der Bauzonen angepasst: Fernwärmeperimeter, Harmonisierungsperimeter, DBP, ...

6.10 Bilanz der Bauzonenveränderung

Zonenart	Veränderung (m ²)	Erläuterungen
Wohnzonen	-24'464	Im neuen ZNP werden neben stehende Veränderungen der Zonengrössen vorgenommen (Saldo der Um- und Auszonungen).
Kernzone	+8'248	
Mischzonen, Gewerbezon	-19'810	Fazit: Die Gesamtfläche der Bauzonen verkleinert sich wesentlich.
Zonen von allgemeinem Interesse	-839	
Verkehrsflächen innerhalb der BZ	4'674	
Saldo	-32'191	

Bilanz

Die Gemeinde Brünisried zont eine sehr bedeutende Bauzonenfläche aus. Dieses Resultat wurde durch einen intensiven Einsatz des Gemeinderates und dem Verständnis der betroffenen Grundeigentümer möglich.

Das Ziel eine ausgeglichene Bauzonenbilanz gemäss Kriterien des KantRP zu erhalten kann somit erreicht werden.

Die Gemeinde Brünisried hat mit der Gemeinde Heitenried einen Baulandaustausch vereinbart, damit eine entsprechende Fläche einzonen kann.

Das entsprechende Dossiers zur Teilrevision der Zonennutzungsplanung der Gemeinde Heitenried („Änderng der Ortsplanung – Einzonung Spisiacher“) wird fast zeitgleich mit der öffentlichen Auflage des Ortsplandossier der Gemeinde Brünisried erfolgen.

7 Gemeindebaureglement (GBR) (-> siehe Dok. 6)

Das bisherige PBR wird an die aktuelle Gesetzgebung angepasst. Frühere Versionen und Änderungen:

Öffentliche Auflage	Genehmigung RUBD	Änderung
09.08.1991	15.06.1993	Gesamtrevision -> Neufassung
25.09.1998	?	Änderung Art. 6 Abs. 2
31.03.2000	31.05.2000	Änderung Art. 9 Abs. 2
01.09.2000	29.11.2000	Änderung Art. 8 Abs. 3
16.07.2002	16.06.2003	Änderung Art.2, 6,8,12,19, 21, 22
16.07.2004	02.03.2005	Änderung Art. 19, 29

Allgemeine Änderungen

Bereich	Inhalt
Terminologie	Aktualisierung gemäss RPBG: u.a. Zonenbezeichnungen, Baubegriffe gemäss IVHB.
Zonenbestimmungen	Geschossflächenziffer ersetzt Ausnutzungsziffer (gemäss IVHB) Baumassenziffer ersetzt Volumenziffer (gemäss IVHB).
Querverweise	Aktualisierung der Verweise auf Artikel gemäss RPBG und RPBR und weiterer aktueller Gesetzesbestimmungen.

Wesentliche Änderungen der einzelnen Artikel

Die Neufassung des GBR liegt dem Ortsplandossier bei (Dok. 6).

Die Beilage B01 *GBR Vergleich bisher <-> neu* zeigt eine Gegenüberstellung des bisherigen PBR 2005 mit dem neuen Gemeindebaureglement (GBR). Die Änderungen sind mit Kommentaren begründet. Bei diesem Vergleich wird die Nummer der neuen Artikel mit einem „n“ (neu) ergänzt.

7.1 Neue Zonenbezeichnungen

Gewisse Zonenbezeichnungen wurden zum besseren Verständnis und zur Vereinheitlichung aktualisiert.

Bisherige Bezeichnung		Neue Bezeichnung	
Bauzonen			
Kernzone	KZ	Kernzone	KZ
Wohnzone mit schwacher Dichte	WS	Wohnzone niederer Dichte	WZND
Wohnzone mit mittlerer Dichte	WM	Wohnzone mittlerer Dichte	WZMD
Mischzone Wohnen–Gewerbe	MZ	Mischzone	MIX
Zone von allgemeinem Interesse	ZAI	Zone von allgemeinem Interesse	ZAI
Nicht-Bauzonen			
Landwirtschaftszone	LZ	Landwirtschaftszone	LWZ
Wald		Wald areal	W
Schutzzonen			
		Naturschutz perimeter	NSP

7.2 Änderungen nach Artikel

Folgende Elemente sind neu oder wurden wesentlich überarbeitet:

Art.	Titel	Inhalt
2n	Rechtlicher Rahmen	Verweise auf aktuelle Rechtsgrundlagen
3n	Rechtsnatur	Text gemäss Vorgabe BRPA
4n	Abweichungen	Text gemäss Vorgabe BRPA
5n	Abstände	Verweis auf Strassengesetz mit Präzisierung für Gemeindestrassen
		Der Abstand zu Gewässern figuriert in einem eigenen Artikel (-> Art. 25n)
6n	DEB	An Stelle Detailerschliessungspflicht (siehe dazu Kap. 6.7
7n	Gestaltung	Die Grundsätze und Beurteilungskriterien betreffend die Gestaltung von Bauten wurden präzisiert. (siehe dazu Kap. 7.3.1)
8n	Kernzone	Da die bisherigen restriktiven „Besonderen Bestimmungen“ der KZ II nicht mehr gelten sollen, ist eine Vereinheitlichung der Zonen im Dorfkern angezeigt. Die Grundstücke der Kernzone II (KZ II) und der Kernzone I (KZ I) werden in eine KZ zusammengefasst.
9n	Wohnzone niederer Dichte	WZND 1: Gesamthöhe h 9.0 statt bisher 8.5, um eine sinnvolle Nutzung auf 3 Stockwerken zu ermöglichen. Für das Quartier Höhena (ehemaliger DBP) sind spezifische Gestaltungsbestimmungen festgelegt. WZND 2: Neu -> siehe Erläuterungen unten in Kap. 7.3.6 MFH in WZND
10n	Wohnzone mittlerer Dichte	Vorgaben zum unterirdischen Parkieren
11n	Mischzone 1,2	Frühere Bezeichnung MZ Wohnen – Landwirtschaft. Die MZ I ist weiterhin geprägt von der Präsenz von Landwirtschaftsbetrieben
12n	Zone von allgemeinem Interesse	Nutzung der einzelnen ZAI wird präzisiert.
13n	Landwirtschaftszone	Neuer Text gemäss Musterartikel
14n	Waldareal	Neuer Artikel gemäss Musterartikel
15n	Bedeutung	
16n	Landschaftsschutzperimeter	Präzisierung der Schutzgebiete und der Siedlungsbegrenzungslinie
17n	Naturobjekte	Neu
18n	Aussichtsschutz	
19n	Naturschutzperimeter	
20n	Geschützte Kulturgüter	Neuer Text gemäss Musterartikel; Umfangreiche Anforderungen gemäss KGA werden in gekürzter Form in einem Anhang aufgeführt.
21n	Harmonisierungsperimeter	Neu -> gemäss Anforderungen des KGA
22n	Archäologische Perimeter	Normartikel
23n	Kulturgüter	Normartikel
23n	Geschützte historische Verkehrswege	Normartikel
24n	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	Normartikel

Art.	Titel	Inhalt
25n	Raumbedarf für Gewässer	Normartikel
26n	Grundwasserschutz	Normartikel
27n	Belastete Standorte	Normartikel
28n	Perimeter Anschlusspflicht Fernwärmenetz	Neu -> siehe dazu Kap. 3.5 Energie
29n	Solaranlagen	Text gemäss Vorgabe BRPA
30n	Parkierung	Präzisierung zur erforderlichen Anzahl Parkfelder, gedeckter Parkfelder und Abstellplätzen für Velos Neu: Ersatzabgabe
31n	Erschliessungsbeiträge, Gebühren	-
32n	Kosten für Prüfungsverfahren/Expertisen	Neu -> Basis für die Gemeinde, um Kosten aus Baugesuchverfahren verrechnen zu können.

Anhang	Titel	Inhalt
Anhang 1	Zonenbestimmungen	Synoptische Tabelle
Anhang 2	Abstände zu Gehölzen	Abstände von Bauten zu GaWa
Anhang 3	Kulturgüterinventar	Das Inventar wurde vom KGA nicht aktualisiert.
Anhang 4	Bestimmungen für geschützte Kulturgüter	Neuer Anhang gemäss KGA
Anhang 5	Abkürzungen	Neues Verzeichnis

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

Gelöschte Artikel

Art.	Titel	Begründung
4alt	Anwendungsbereich	In Art. 1n integriert.
7alt	Aussenantenne	Antennen sind nicht bewilligungspflichtig. Das BRPA hat eine einschränkendere Regelung negativ begutachtet.
10alt	Zoneneinteilung	Dieser Inhalt figuriert im Anhang 1
12alt	KZ II	Diese Zonenart fällt weg. Die Grundstücke werden in die KZ (ehemals KZ I) umgezont. Da die bisherigen restriktiven „Besonderen Bestimmungen“ der KZ II nicht mehr gelten sollen, ist eine Vereinheitlichung der Zonen im Dorfkern angezeigt.
15alt	Mischzone MZ-L	Integriert in Art. 11n MIX
16alt	Mischzone MZ-G	idem
17alt	Gewerbezone GZ	idem
27alt	Kontrolle der Arbeiten	Gelöscht, da anderweitig geregelt.

7.3 Begründung der Zonenbestimmungen

Die **traufseitige Fassadenhöhe** wird aufgehoben, damit die Nutzung des obersten Geschosses optimiert werden kann.

7.3.1 Gestaltung

Der Art. 7 GBR *Gestaltung* legt Grundsätze betreffend die Gestaltung von Bauten und Anlagen fest. Sinngemäss entsprechen sie Art. 125 RPBG. Kriterien werden festgelegt, nach welchen beurteilt werden kann, ob eine geplante Baute oder Anlage die Gestaltungsgrundsätze einhält.

Qualität ist nicht eine Frage des Geschmackes oder der Meinung der Mehrheit. Üblicherweise will sich der Bauwillige (oder dessen Architekt) mit einem Bauvorhaben selber verwirklichen. Dadurch entsteht keine Qualität. Einige Grundsätze sind in Siedlungen mit guter Qualität gleich. Eine fachliche Beurteilung der Bauvorhaben soll beitragen, diese Qualität zu erreichen. Dies stellt erhöhte Anforderungen an die Beurteilung von Baugesuchen.

Nutzung der Bauparzelle

Neben den Gebäuden soll auch die Anordnung der Bauten zu einer guten Gestaltung beitragen. Gemäss den Planungszielen will die Gemeinde darauf hinwirken, dass vorhandenes Bauland gut genutzt wird. Aus diesem Grund wird im Art. 7 GBR ein Abschnitt zur optimalen Ausnutzung eingefügt. Ziel ist es, zu vermeiden, dass durch die Platzierung einzelner Bauten auf grossen Bauparzellen spätere Bebauungsoptionen verunmöglicht werden.

7.3.2 Geschossflächenziffer (GFZ)

Die Steuerung der Baudichte in den Bauzonen erfolgt massgeblich über die Überbauungsziffer (ÜZ), die Gesamthöhe (h) und die Grenzabstände, nicht aber über die GFZ. Die genannten Zonenvorschriften schränken bauliche Vorhaben in genügendem Masse ein, um eine übermässige Verdichtung zu verhindern.

Die Limiten betreffend ÜZ, h und Grenzabstände sind insb. in den Wohnzonen keineswegs übermässig. Aus diesem Grund wird mit den gewählten Werten für die GFZ der gesetzliche Rahmen weitgehend ausgenutzt (WZND 1 max. 1.2; WZND 2: 1.4; WZMD max. 1.7; MIX max. 1.7 + Zuschlag 0.2 für Tiefgarage).

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

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

Die Bemessung der GFZ wurde unter Berücksichtigung der heutigen Bausubstanz (vgl. 3.1.1 *Siedlungsstruktur-> Heutige Bausubstanz*) vorgenommen. Einer einheitlich hohen GFZ – für alle Quartiere ausser Berg - wird der Vorrang gegeben, damit diese überall anwendbar sind und nicht wiederholt Ausnahmen bewilligt werden müssen.

7.3.3 Überbauungsziffer (ÜZ)

Die ÜZ dient dazu eine Körnung (räumlich-visuelle Dicht) einer Siedlung zu steuern.

Die Werte für alle Zonenarten werden generell erhöht, um der neuen Definition dieses Begriffs (gemäss IVHB) Rechnung zu tragen. Dieser beinhaltet strengere Regeln betreffend die anzurechnenden Flächen als bisher. Mit den festgelegten Werten für die ÜZ wird der gesetzliche Rahmen ausgenutzt. Eine massvolle Verdichtung ist damit möglich.

Auf eine Aufteilung der ÜZ-Werte auf Haupt- und Nebennutzungen wird bewusst verzichtet, da diese Einschränkung als Steuerungselement nicht für eine sinnvolle Nutzung des Baugrundes genutzt werden kann.

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

7.3.4 Gewerbeanteil in Mischzonen

Gemäss RPBG ist für Mischzonen (MIX) ein minimaler Industrie- und Gewerbeanteil in Prozenten festzulegen (Art. 52 RPBG). Die bisherige MIX (bisherige Bezeichnung: MZ) ist weitestgehend bebaut. Ein wesentlicher Anteil der Gebäude in der MIX sind reine Wohnbauten ohne gewerbliche Nutzung. Teilweise handelt sich bei den Bauten in der MIX um ältere Gebäude, deren Ausbau, Umbau oder Ersatz absehbar ist. Heute gibt es gemäss unten stehender - **nicht vollständiger** - Liste viele Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in im oberen Sense Oberland oder dessen unmittelbarer Umgebung, die sich entweder in der AZ, KZ, LWZ, MIX, TZ oder WZND befinden.

Dienstleistungs-/Kleine, mässig störende Handwerksbetrieb	Vorhanden im oberen Sense Oberland	Denkbar	In WZ konform
Grundversorgung			
Bäckereien	x		
Metzgereien	x		
Käseläden	x		
Detailhandel			
Fotographie-Laden			X
Kiosk	x		X
Kleiderboutiquen		(x)	X
Möbelgeschäfte	(x)	(x)	X
Papeterien	(x)		X
Div. Schmuckläden	(x)		X
Schuhläden	x		X
Secondhand Shop	x		X
Trachtenmode	x		X
Gastronomie			
Restaurants	x		
Tea Rooms	x		
Take away	x		
Post, Bank, Versicherung			
Banken	x		
Post(agenturen)	x		
Versicherungsagenturen	x		X
Gesundheitswesen			
Apotheken	x		X
Ärzte	x		X
Optiker	x		
Massage, Reiki, Feldenkrais	x		X
Physiotherapien	x		(x)
Spitex	x		(x)
Amtliche Stellen			
Amtsvormundschaft	x		(x)
Friedensgericht	x		X
Forstkreisbüro	x		X
Polizeiposten	x		X
Ingenieur, Architekt, Planung			
Architekturbüros	x		X
Bauingenieurbüros	x	x	X
Planungsbüros	x		X
Anwalt, Treuhand			
Immobilienhändler	x		X
Rechtsanwälte, Notare	x		X
Treuhänder, Steuerberater	x		X
Lifestyle			
Coiffeursalons	x		X
Drogerien	x		X
Fitnessstudios, Saunas	x		
Massagesalons			
Nagelstudios	x		X
Handwerker			
Schnitzler, Drechsler	x		(x)
Einrichtungsberater	x		X
Sattler	x		X
(Kunst-)Schmide			(x)
Steinmetze			
Elektro- und Elektronik			
Computershop, Druck und Printshop	x		X
TV-/Elektronikläden	x		X
Elektro-(Haushalts)geräte	x		

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

Fazit

Die oben stehende Liste zeigt, dass kein hoher Bedarf für weitere „Gewerbebetriebe“ in den bisherigen MIX besteht, da es aktuell bereits ein sehr diversifiziertes Angebot gibt.

Es gibt schlicht keinen Bedarf für eine grössere Anzahl Gewerbebetriebe in der MIX. Nicht zuletzt, weil neue Arbeitsplätze laufend auch in anderen Zonenarten entstehen (KZ, LWZ, ZAI, aber auch in WZND und WZMD).



Der Detailhandelsladen (mit Postagentur) in der Dorfmitte ist vor vier Jahren wegen ungenügendem Umsatz geschlossen worden. Trotz vielfachen Bemühungen steht dieses modern ausgerüstete und gut gelegene Gewerbelokal auch heute – nach vier Jahren – noch leer.

Aus diesen Gründen wäre es nicht angebracht, für die MIX einen hohen Gewerbeanteil festzulegen. Der Gemeinderat Brünisried legt einen Anteil von 10% der Geschossfläche als minimal geforderter Gewerbeanteil fest.

Gleichzeitig legt er fest, dass in bestehenden Gebäuden nicht zwingend ein Teil als Gewerbe ausgeschrieben werden muss, wenn es dort durch ein Bauvorhaben zu Veränderungen kommt, da grundsätzlich in der MIX reine Wohnbauten zulässig sein sollten (Besitzstandgarantie).

7.3.5 Bisherige Gewerbebezonen

Die bisherigen GZ werden der MIX 2 zugewiesen, da gemäss RPBG keine GZ mehr möglich ist.

Heutige Situation:

- Die bisherigen Gewerbezone sind weitestgehend überbaut.
- Die bisherige Zonenart „Gewerbebezonen“ (GZ) ist gemäss RPBG nicht mehr möglich.
- In den bisherigen GZ gibt es Gewerbebetriebe mit ein oder mehreren Wohnungen.
- Die „Umzonung“ der bisherigen GZ in AZ – wie dies in der Vorprüfung vorgesehen ist – ist keine angepasste Lösung für diese Betriebe. Die Bestimmungen der AZ sind zu restriktiv – insb. bzgl. Wohnen - für die bisherigen Betriebe.
- Die heutigen Betriebe sind keine „lärmigen“ Betriebe, die „in anderen Zonen aufgrund der von ihnen erzeugten Emissionen nicht zugelassen werden können“ (Art. 54 RPBG - Arbeitszonen), sondern sind maximal „mässig störend“.
- Dies soll auch gelten für künftige Betriebe, an den bisherigen Gewerbebestandorten.

Zielsetzung:

- Die bisherigen Gewerbebezonen sollen ihren Charakter weitgehend erhalten; d.h. In diesen Zonen soll der Gewerbeanteil einen bedeutenden Anteil ausmachen.
- Diese Zonen sollen sich von den Mischzonen (MIX), welche einen bescheidenen Anteil an „Gewerbe“ verlangen, unterscheiden.
- Das Wohnen soll in diesen Zonen weiterhin erlaubt sein. Reine Wohngebäude dürfen nicht entstehen.

Bestimmungen im GBR:

- Die MIX 2 hat denselben „Charakter“, wie die MIX 1
- Die MIX 2 hat dieselben Zonenbestimmungen, wie die MIX 1
- In der MIX 2 gilt:
 - Minimaler Gewerbeanteil: 40%
 - Wohnen im EG ist nicht erlaubt.
 - max. 3 Wohnungen pro Gebäude.

Hinweise: Es gilt Besitzstandgarantie für bestehende Gebäude.

7.3.6 MFH in WZND

Heutige Situation:

Die heutigen EWH-Quartiere sind sehr heterogen bebaut (recht dicht bis lückig). Die Gemeinde studierte im Rahmen der Ortsplanrevision die Möglichkeit der baulichen Verdichtung in diesen Quartieren.

Aus diesen Überlegungen ist hervorgegangen, dass das künftige Quartier Oberer Matta Süd eine erhöhte Dichte aufweisen soll. Gleichzeitig ist eine höhere Dichte entlang der Taneweerstrasse sinnvoll. Dort weist die bestehende Bausubstanz ein Verdichtungspotential auf. Auch auf den dortigen Baulandreserven ist eine Bebauung mit höherer Dichte vorgesehen (siehe dazu Kap. 6.5.15 Auszonung Taneweer)

Zielsetzung:

- In diesen zentrumsnahen Quartieren soll das Innenentwicklungspotential besser ausgeschöpft werden.
- Höhere Gebäude sind aus nachbarrechtlichen Gründen nicht in Betracht zu ziehen.
- Die Dichte kann erhöht werden, ohne dass wesentliche Nachteile für die Nachbarn entstehen. Da die Quartiere recht klein sind und gut an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen sind, ist der unwesentliche Mehrverkehr tragbar.
- Die architektonische Qualität dieser Quartiere bzw. deren Umfeld ist keineswegs so, dass der beabsichtigte Wandel ein bestehendes qualitätsvolles Gesamtbild zerstört.

Bestimmungen im GBR:

In diesen „WZND 2“ gelten folgende Regelungen:

- Die WZND ist generell für das Wohnen bestimmt.
- Neben EWH und zusammengebauten EWH sind in der WZND 2 (kleine) MFH bis 6 Wohnungen erlaubt.
- Die Zonenbestimmungen für WZND 2 weisen höhere Werte auf für die Gesamthöhe (10.0 statt 9.00 m) und die GFZ (1.4 statt 1.2).
- max. Gebäudelänge 30m' (idem wie bisher bei zusammengebauten EWH)

Hinweise:

- Diese Perimeter sind im ZNP als WZND 2 bezeichnet: Taneweer und Oberer Matta Süd.
- Das Zusammenlegen von benachbarten Grundstücken zur Realisierung eines Bauvorhabens mit einer grösseren Grundausdehnung ist möglich.
- Die künftige Gesamthöhe beträgt h:10.0m. Dies erlaubt Gebäude mit 3 oberirdischen Vollgeschossen. Sechs Wohnungen können beispielsweise mit einem gemeinsamen Treppenhaus erschlossen werden.

7.3.7 Parkplätze

Für die Berechnung der Anzahl geforderter Parkfelder gilt künftig abschliessend die entsprechende VSS-Norm (siehe dazu Art. 30 GBR).

Die Anwendung führt zur Anomalie, dass sehr grosszügig konzipierte EWH mit > 205 m² BGF 3 Abstellplätze bauen dürfen (müssen). Hingegen ist es bei einem bescheidenen EWH mit < 100 m² nicht möglich, mehr als 1 Abstellplatz anzulegen, obwohl in beiden Fällen möglicherweise gleich viele Personen wohnen. Diese Regelung ist kontraproduktiv, da es einen Anreiz zu mehr Wohnraum pro Person führt. Die Anwendung dieser Regelung im konkreten Fall zu prüfen.

Autoabstellplätze müssen so angelegt werden, dass sie nicht grosse oberirdische Flächen belegen. Im GBR wird festgelegt, dass bei MFH ein Teil der geforderten Parkplätze unterirdisch oder im Gebäudevolumen anzuordnen sind. Besonders bei Einkaufszentren soll diese Regelung zum Tragen kommen. Bei MFH wird dies bereits heute oft in dieser Form umgesetzt. Mit diesen Regelungen soll auch darauf hingewirkt werden, dass der Baugrund haushälterisch genutzt wird und die Gebäude möglichst unterkellert werden. Aus diesem Grund gibt es bei vollständig unterkellerten Gebäuden Ausnahmen davon.

7.3.8 Wesentliche Änderungen im Vergleich zur Version der Vorprüfung

	Änderung
Harmonisierung von Begriffen	- „Bauten und Anlagen“ statt „Gebäuden“ (wo dies möglich und sinnvoll ist) - „Kulturgüter“ statt „Baukulturgüter“ oder „Gebäude“
GFZ, ÜZ	Festlegung von relativ hohen Werten -> siehe dazu Kap. 7.3.2 und 7.3.3
Gebäudetyp/-art	Zonenbestimmungen bezüglich Gesamthöhe, Grundabstand GFZ und ÜZ sind künftig nicht mehr nach Gebäudeart (EWH, MFH, Gewerbegebäude, öffentliche Baute) differenziert.
Zonenarten	Bereinigung diverser Bezeichnungen
MIX 2 statt AZ	Siehe dazu Kap. 7.3.5
MFH in WZND	Siehe dazu Kap. 7.3.6
Aussicht	Neu: Aussichtsschutz
GaWa	Neue Bestimmungen gemäss NaG (statt „Naturobjekte“) Bauabstand von Bauten und Anlagen zu GaWa gemäss Schema des ANL
Kulturgüter	Neu: Harmonisierungsperimeter
Bestimmungen geschützte Kulturgüter	Textliche Kürzung
Bisherige DBP	gelöscht -> siehe Kap. 6.8

8 Erschliessungsprogramm (-> siehe Dok. 8)

Nicht alle Parzellen der Wohngebiete im ZNP sind heute grob erschlossen. Für die Gemeinde werden innert der nächsten Planungsperiode gewisse Erschliessungskosten entstehen.

Nur die Bauzone **Oberi Matta Süd** ist noch nicht erschlossen. Alle übrigen Bauzonen sind erschlossen mit allen erforderlichen Infrastrukturen der Groberschliessung (Strassenerschliessung, Ver-/Entsorgung).

Da die Groberschliessung der Bauzonen weitestgehend realisiert ist, werden sich die Kosten ggf. auf das Verlegen von Leitungen, Sanierung bestehender Anlagen o.ä. beschränken. Sanierungskosten von bestehenden Infrastrukturen (wie bsp. das laufende Sanierungsprojekt Oberi Matta und Rüdeweidweg) sind nicht eingerechnet. Die Kostengenauigkeit im Erschliessungsprogramm beträgt +/- 25 %.

Das Erschliessungsprogramm ist Teil des Richtplandossiers. Da ein einziges Gebiet noch nicht erschlossen ist, figuriert im Ortsplandossier kein Übersichtsplan, sondern nur die geforderte Tabelle.

9 Koordination, Mitwirkung, Information

Im Rahmen der Ortsplanrevision sollen auch die Anliegen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat im 2013 eine schriftliche Umfrage (letzte Umfrage Dez. 1987) durchgeführt. Der Rücklauf war bescheiden. Die Eingaben wurden ausgewertet und in der Planungskommission diskutiert.

Auf eine umfassende Mitwirkung mit Arbeitsgruppen wurde verzichtet, da der Handlungsspielraum der Gemeinde bei dieser Revision begrenzt ist.

Am 02. Mai 2014 wurden der Bevölkerung die Resultate der Ortsplanrevision im Rahmen eines separaten Traktandums an der Gemeindeversammlung zum ersten Mal umfassend vorgestellt.

Am InfoAnlass vom 02. November 2017 wurden die Grundeigentümer von unüberbauten Bauparzellen eingehend informiert, dass Auszonungen heute zwingend sind, da die Bauzonen überdimensioniert sind. Im Nachgang wurde mit allen betreffenden Grundeigentümern bilaterale, dokumentierte Gespräche geführt.

Am 3. Juli 2018 wurden der Bevölkerung der überarbeitete Entwurf des Ortsplandossiers an einem Informationsanlass vorgestellt.

10 Abkürzungen

aGSF	anrechenbare Grundstückfläche gemäss IVHB
AfU	Amt für Umwelt (RUBD)
ANL	Amt für Natur und Landschaft (RUBD)
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AV	amtliche Vermessung
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt (RUBD)
BZ	Bauzone
DBP	Detailbebauungsplan
DEB	Detailerschliessungsbewilligung
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
DZV	Direktzahlungsverordnung
EnG	Energiegesetz vom 9. Juni 2000 (SGF 750.1)
FFF	Fruchtfolgefleichen
GaWa	Gehölze ausserhalb des Waldareals
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
Gem	Gemeinde(n)
GemRP	Gemeinderichtplan
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GFZ	Geschossflächenziffer
GIS	Geographisches Informationssystem
GS	Grundstück (gemäss Grundbuch)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KantRP	Kantonaler Richtplan
KantVP	Kantonaler Verkehrsplan
KGA	Amt für Kulturgüter
LES	Lärmempfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)
LSV	Lärmschutzverordnung
LSVW	Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen
LwA	Amt für Landwirtschaft (ILFD)
MobA	Amt für Mobilität (RUBD)
MZH	Mehrzweckhalle
NatG	Natur- und Landschaftsschutzgesetz vom 12. Sept. 2012
NatR	Reglement über den Natur- und Landschaftsschutz vom 27. Mai 2014
NHG	Bundesgesetz über den Natur und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung
PBR	Planungs- und Baureglement (Dieses Reglement wird künftig ersetzt durch das GBR.)
Region	Gemeindeverband Region Sense
RegEnergie	Regionale Energieplanung des Sensebezirks
RegSense	Regionalplan Sense 2030
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 2.12.2008
RPBR	Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baureglement vom 1.12.2009
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung, 1979
RP-Gebiet	Richtplangebiet
RUBD	Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion
SaM	Kantonaler Sachplan Materialabbau

TBA-Gew	Tiefbauamt - Sektion Gewässer (RUBD)
ÜZ	Überbauungsziffer
Valtraloc	Aufwertung des Strassenraums von Ortsdurchfahrten
WaldA	Amt für Wald, Wild und Fischerei (ILFD)
WaldG	Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen vom 2. März 1999
ZNP	Zonennutzungsplan

11 Grundlagen

- Amt für Mobilität (MobA), 2012: Kantonale Velonetzplanung
- Amt für Mobilität (MobA), 2013a: KantVP – Kap. 6 Veloverkehr (Vernehmlassungsunterlagen)
- Amt für Mobilität (MobA), 2013b : Kantonaler Sachplan Velo (Vernehmlassungsunterlagen)
- Amt für Mobilität (MobA), 2014: Schulkinder unterwegs - Leitfaden
- Amt für Mobilität (MobA), 2016a: Geschätzte jährliche Verkehrszunahme- Referenzjahr 2015
- Amt für Mobilität (MobA), 2016b: Verkehrsbelastungsplan 2015 – Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV)
- Amt für Statistik (StatA), 2018: Statistisches Jahrbuch des Kantons Freiburg
- BRPA, 2014: Arbeitshilfe für die Ortsplanung
- CSD, 2010: Genereller Entwässerungsplan (GEP)
- Fusionsprojekt - ArG Raumplanung und Bauwesen, 2014a: Bericht zur Raumplanung und zum Bauwesen
- ÖkoBüro (J. Studer), 2013: Vernetzungsprojekt Brünisried - Zumholz nach ÖQV
- pab, 1990: Schlussbericht – Ortsplanung (Revision)
- pab, 1991: dorf und strasse – gestaltungskonzept zum teilerschliessungsplan mit baugrenzen für die kantonalstrasse (Ortsplanrevision)
- Region Sense, 1991: Regionalplanung Sense - Schlussbericht
- Region Sense, 2013a: Regionalplan Sense (hier zitiert: **RegSense**)
- Region Sense, 2013b: Regionale Energieplanung des Sensebezirks (hier zitiert RegEnergie)
- RUBD, 2002: Kantonaler Richtplan (*inkl. Nachführungen*) (hier zitiert: **KantRP**)
- RUBD, 2005: Integrale Naturgefahrenkartierung
- RUBD, 2011a: Kantonaler Sachplan Materialabbau (SaM)
- TBA, 1997 (ehemals Strassen- und Brückendepartement): Lärmbelastungskataster Gemeinde Brünisried
- TBA, AfU, 2014: Karte der Abgrenzung der Einzugsgebiete

12 Beilagen

Beilage B01	GBR: Vergleich bisher <-> neu
Beilage B02	Oberi Matta Süd: Gestaltungsplan: Situation und Querprofile
Beilage B03	Taneweier: Konzept Erschliessung und Überbauung
Beilage B04	Halta-Bergstrasse: Quartiererschliessung und Parzellierung
Beilage B05	Berg-Weidweg: Parzellierung, Erschliessung und Bebauung

Hinweis zur Rechtschreibung

Durchgehend werden folgende Begriffe gebraucht:

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