



Gesamtrevision Ortsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT



Öffentliche Auflage

Pour traiter: Massimiliano Di Leone
urbaplan sa fribourg

13010-Bericht-180904.docx

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
1700 fribourg
t 026 322 26 01
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

INHALT

1.	EINLEITUNG	5
1.1	Anlass der Revision	5
1.2	Gültige Ortsplanung	5
1.3	Umfang der Revision	6
2.	SITUATIONSANALYSE	7
2.1	Räumliche Entwicklung und Organisation	7
2.2	Demografische Entwicklung	10
3.	PLANUNGSZIELE	17
4.	PLANUNGSINSTRUMENTE	19
4.1	Richtplanung	19
4.2	Nutzungsplanung	22
5.	KONFORMITÄT MIT KANTONALEM RICHTPLAN	27
5.1	Siedlung und Ausstattung	27
5.2	Mobilität	33
5.3	Ländlicher- und Natürlicher Raum	37
5.4	Umwelt	40
6.	VERFAHREN, KOORDINATION UND INFORMATION	49
6.1	Terminplanung	49
6.2	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	49
	ANHANG	51
	Bauzonenentwicklung	51
	Fruchtfolgeflächen	51
	Vergleichstabelle Bauvorschriften GBR	51

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Revision

Laut Gesetz, muss die Ortsplanung alle 15 Jahre überprüft und revidiert werden. Da die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Giffers am 9. April 1991 vom Kanton genehmigt wurde, ist eine Gesamtrevision notwendig.

1.2 Gültige Ortsplanung

Eine Teilrevision mit Änderungen der Nutzungsplanung (Zonennutzungsplan, Gemeindebaureglement) sowie des Bodennutzungsrichtplans wurden am 25. August 1999 genehmigt.

Die gültige Ortsplanung besteht aus den folgenden Elementen:

Richtplanung:

- Richtplan der Bodennutzung
- Strassen- und Verkehrsrichtplan
- Landschaftsrichtplan

Nutzungsplanung:

- Zonennutzungsplan
- Gemeindebaureglement
- Detailbebauungspläne

Andere Dokumente:

- Bauzonendimensionierung
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
- Varianten-Studie Verkehrsberuhigung Kantonsstrasse Giffers-Tentlingen
- Zweiradstudie Kantonsstrasse Giffers-Tentlingen

Danach folgten nachstehende Änderungen und Planungen, die vom Kanton genehmigt wurden:

> Änderung Nutzungsplanung, Aufhebung DBP Matta	20.08.2003
> Änderung Gemeindebaureglement, Artikel 27bis	24.11.2004
> Änderung Nutzungsplanung, Aufhebung DBP Zelg 3	08.06.2006
> Änderung Nutzungsplanung, Aufhebung DBP Zelg 2	28.06.2010
> Änderung Nutzungsplanung, Aufhebung DBP Gräffet und Umzonung von Art. 261 GB	20.07.2011

1.3 Umfang der Revision

Die Gesamtrevision umfasst das Gemeindegebiet und betrifft die Überarbeitung sämtlicher Ortsplanungsdokumente.

Die revidierte Ortsplanung setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

- > Richtplanung: Gemeinderichtplan (Bodennutzung, Bodenressourcen, Mobilität, Landschaft und Energie);
- > Nutzungsplanung: Zonennutzungsplan, Gemeindebaureglement;
- > Andere Dokumente: vorliegender Bericht mit seinen Anhängen, Übersicht über den Stand der Erschliessung, Bauzonendimensionierung, Arbeitszonendimensionierung, Fruchtfolgeflächen, Bauzonenentwicklung, Nutzungsänderungen, Vorinventar der Biotope.

2. SITUATIONSANALYSE

2.1 Räumliche Entwicklung und Organisation

Giffers zählt zum oberen Sensebezirk und liegt zwischen 679 m.ü.M. (Poplera) und 1032 m.ü.M. (Lanthershubel). Das langgezogene, von der Kantonsstrasse Freiburg - Plasselb erschlossene Territorium umfasst das Gebiet zwischen der Gemeinde Tentlingen und dem Eichholz bis zur Gemeinde Plasselb. Im Osten grenzt Giffers an Rechthalten, im Westen bildet der Fluss Aergera eine natürliche Grenze zu St. Silvester.

Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 5.2 km² auf. Davon galten 2011 rund 11.9% als Siedlungsfläche, 19.7% als Waldfläche und 65.9% wurden landwirtschaftlich genutzt. Der Rest wird als unproduktive Fläche bezeichnet und umfasst hauptsächlich die äusserst interessante Auenlandschaft der Aergerafluslaufes.

Jahrhundertlang dominierte in Giffers die Landwirtschaft. Dies bezeugen zwei Käsereien (ehemalig im Dorf, Eichholz). Die Nähe zur Stadt und Agglomeration Freiburg liess Giffers zur attraktiven Wohngemeinde werden. Obwohl die Zahl der Arbeitspendler ab 1970 und 1990 recht stark zugenommen hatte, blieb der Charakter als eigenständiges Dorf mit Arbeitsmöglichkeiten bis heute erhalten.

Auf der Siegfriedkarte von 1900 (siehe untenstehende Karte) erscheint der bereits im 12. Jahrhundert urkundlich erwähnte Ort als langgestrecktes, locker bebautes Strassendorf. Der engere Dorfkern gruppiert sich um die Kirche, die optisch im Blickpunkt der Durchgangssachse liegt. Ein zweiter älterer Ortsbereich erstreckt sich entlang der Oberdorfstrasse bis in Richtung Neustadt.

Wie aus der Landeskarte von 1974-1976 ersichtlich ist, hat sich das Dorf nicht nur auf der Achse Tentlingen - Plasselb entwickelt, so dass die Siedlungsform um eine Gabelung gewachsen ist, sondern auch im Gebiet Neustadt. Eine besondere Baugruppe bildet das grosse Schulareal zwischen der Oberdorf- und Schwarzseestrasse.

Die anschliessenden neueren Siedlungsentwicklungen betrafen vor allem die Gebiete Ischlag, Feisti, Rossi, Neustadt, Hübeli und Oberdorf. Entlang der Hauptstrasse ist Giffers bereits mit Tentlingen zusammengewachsen. Ein interkommunales Zentrum wird durch beide Gemeinden gebildet, mit Giffers als Zentrumsgemeinde. Es ist ein Zentrum für Dienstleistungen und öffentliche Anlagen für die umliegenden Gemeinden.

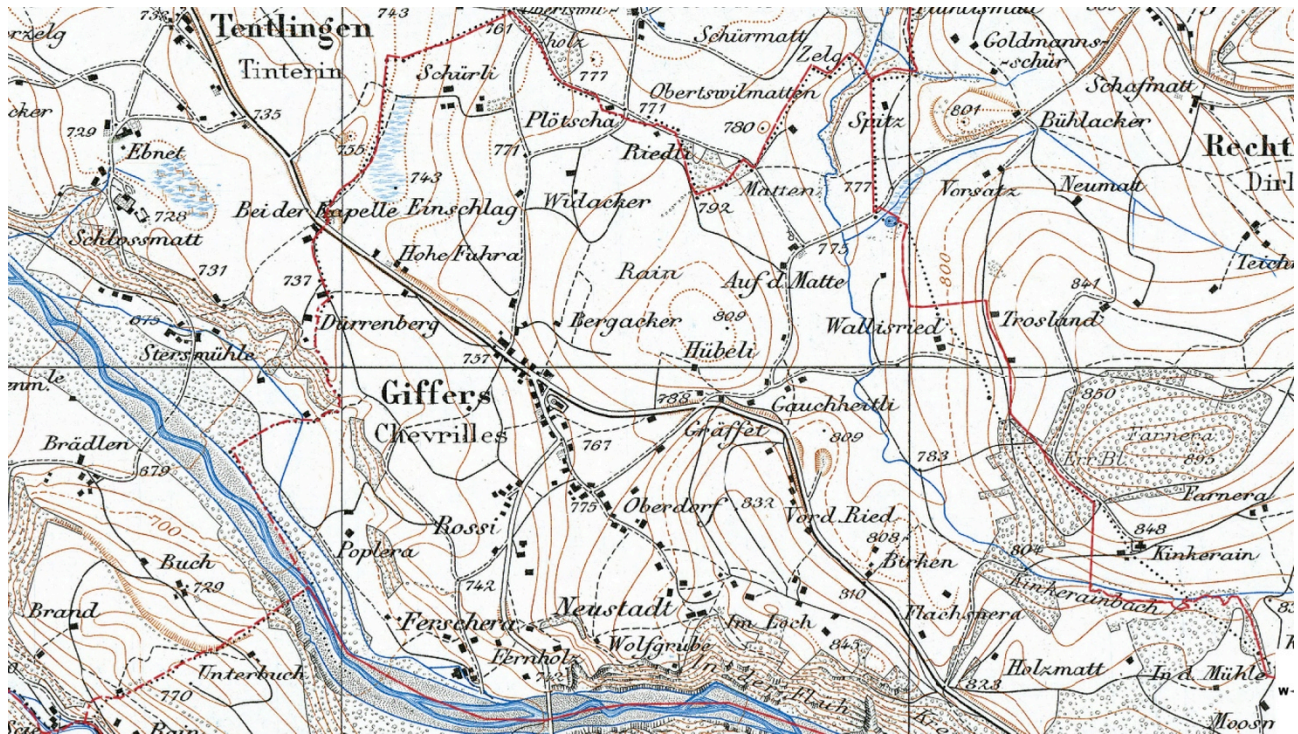


Abb. 1: Siegfriedkarte 1900

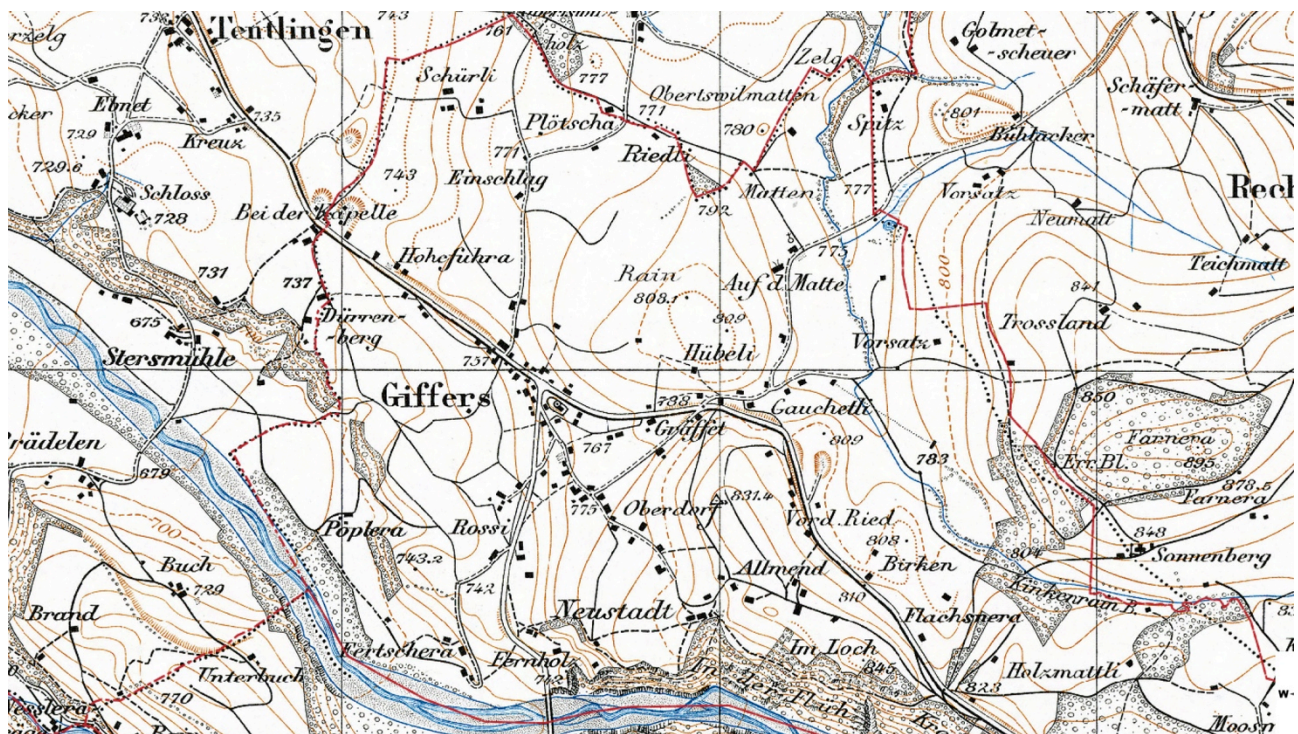


Abb. 2 : Siegfriedkarte 1945
Quelle: Geoportal des Kantons Freiburg

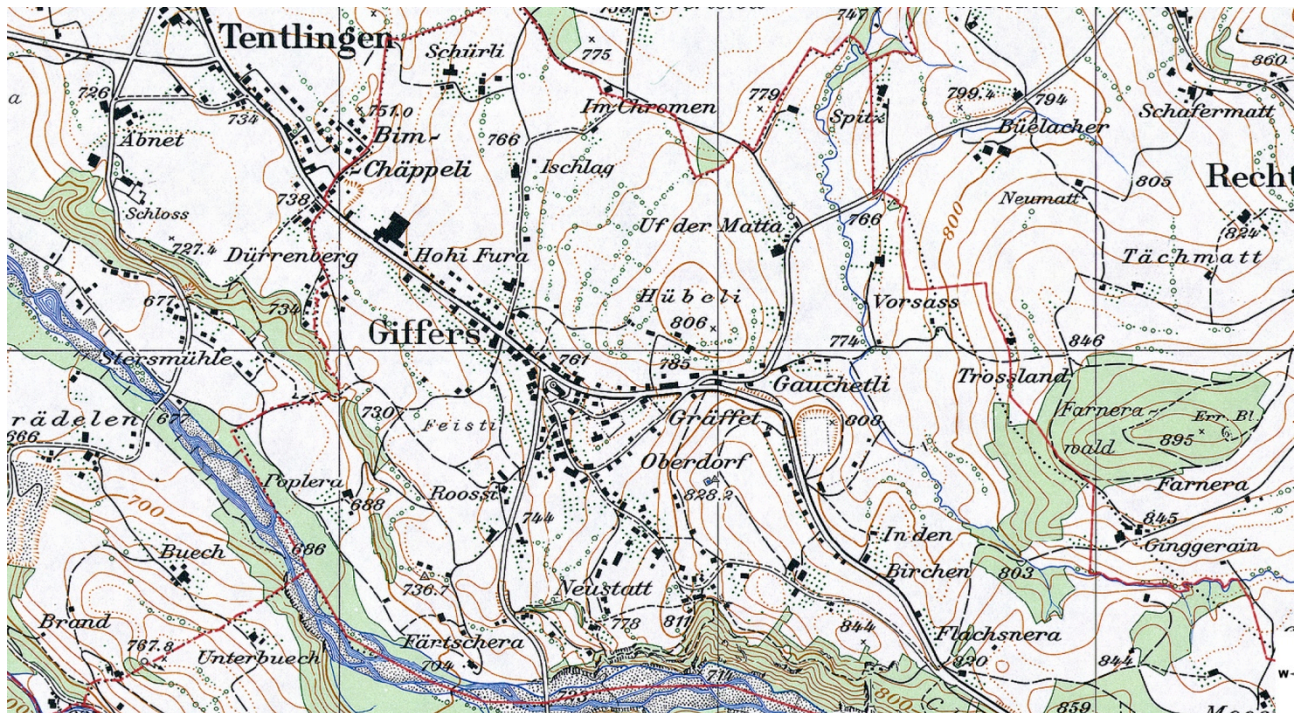


Abb. 3 : Landeskarte 1974-1976

Quelle: Geoportal des Kantons Freiburg

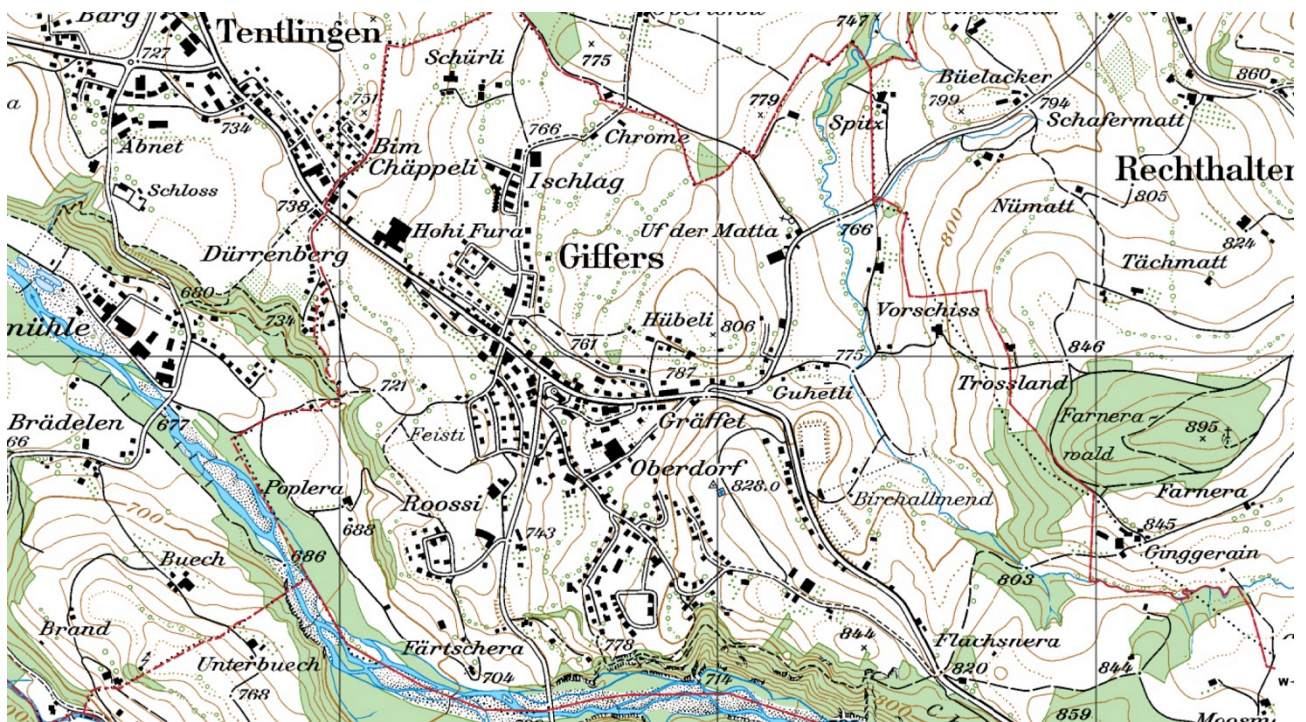


Abb. 4 : Landeskarte 2004

Quelle: Geoportal des Kantons Freiburg

2.2 Demografische Entwicklung

2.2.1 Wohnbevölkerung

Die Wohnbevölkerung blieb mehr oder weniger konstant zwischen 1900 und 1940. Seit 1950 kennt die Gemeinde einen stetigen Zuwachs der Einwohner, vor allem in der Zeitspanne zwischen 1960 und 1990. Seit 2010 liegt die Einwohnerzahl über 1'400. Das Bevölkerungswachstum ist mit der guten Bautätigkeit verbunden (siehe Kapitel 2.2.4).

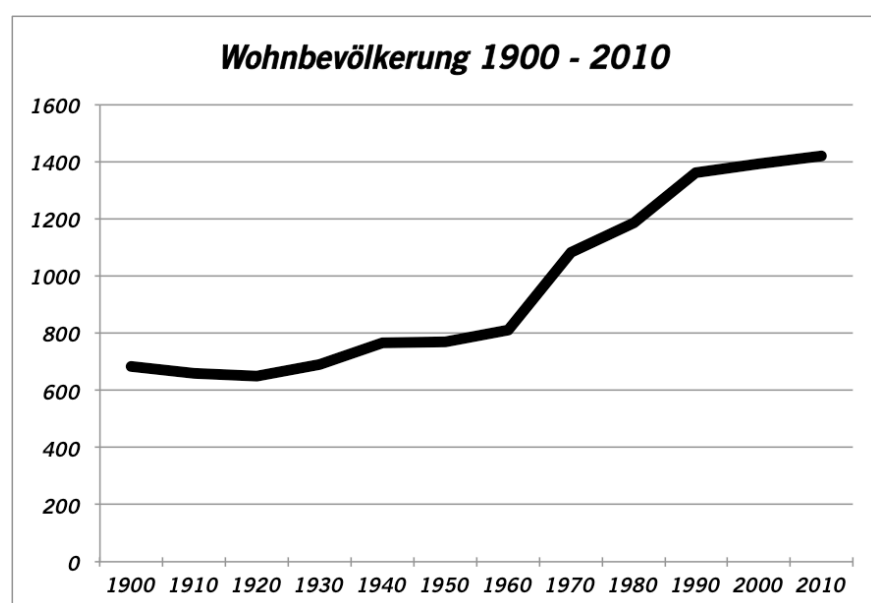


Abb. 5 : Entwicklung der Wohnbevölkerung

Quelle: Amt für Statistik Kanton Freiburg

So wie der Sensebezirk einen Einwohnerzuwachs von 12.2% aufweist, nahm auch die Bevölkerung von Giffers in den letzten 15 Jahren um 15.6% (+211 Einwohner) zu. Dieses Wachstum ist ähnlich mit demjenigen der Nachbargemeinde Tentlingen (15.3%). Als zukünftiges interkommunales Zentrum umfassen die beiden Nachbargemeinden einen Bevölkerungsbestand von 2'884 Einwohnern.

Einwohner	2002	2016	Wachstum	in %
Kanton Freiburg	243 400	311 914	68 514	28,1%
Stadt Freiburg	32 614	38 829	6 215	19,1%
Sensebezirk	38 692	43 409	4 717	12,2%
Giffers	1 350	1 561	211	15,6%
Tentlingen	1 147	1 323	176	15,3%
Rechthalten	1 034	1 068	34	3,3%
Plasselb	1 014	1 040	26	2,6%

Tab. 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung

Quelle: Amt für Statistik Kanton Freiburg

Die Wohnbevölkerung in Giffers wächst seit 15 Jahren ähnlich wie in Tentlingen. Dies betrifft ebenfalls das stärkere Wachstum der Jahren 2013-2015, welcher aber im 2016 sich stabilisierte. Andere Nachbargemeinden wie Rechthalten und Plasselb weisen eher eine stabile oder rückgängige Wohnbevölkerung auf.

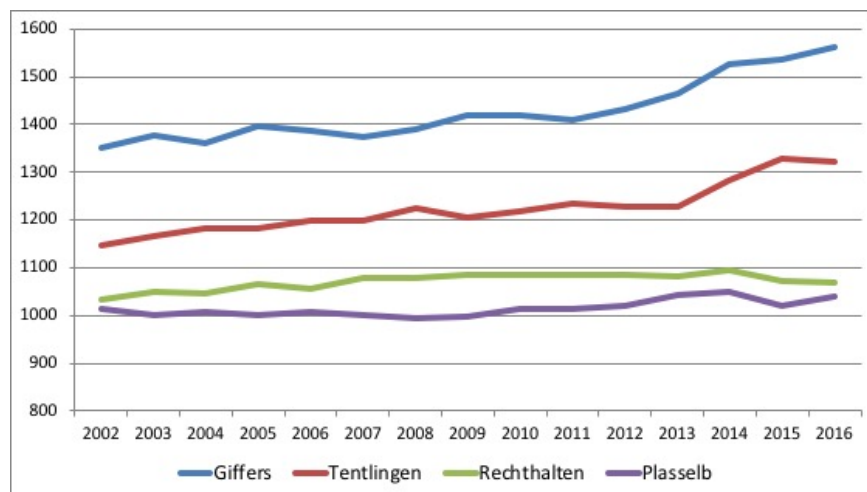


Abb. 6 : Ständige Wohnbevölkerung

Quelle: Amt für Statistik Kanton Freiburg

Die Altersverteilung der Gemeinde Giffers ist vergleichbar mit dem Kanton Freiburg und dem Sensebezirk. Dies betrifft den Anteil der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren (61.4%), die Personen mit einem Alter über 65 Jahren (17.0%) auf und Kinder und Jugendliche (21.6%).

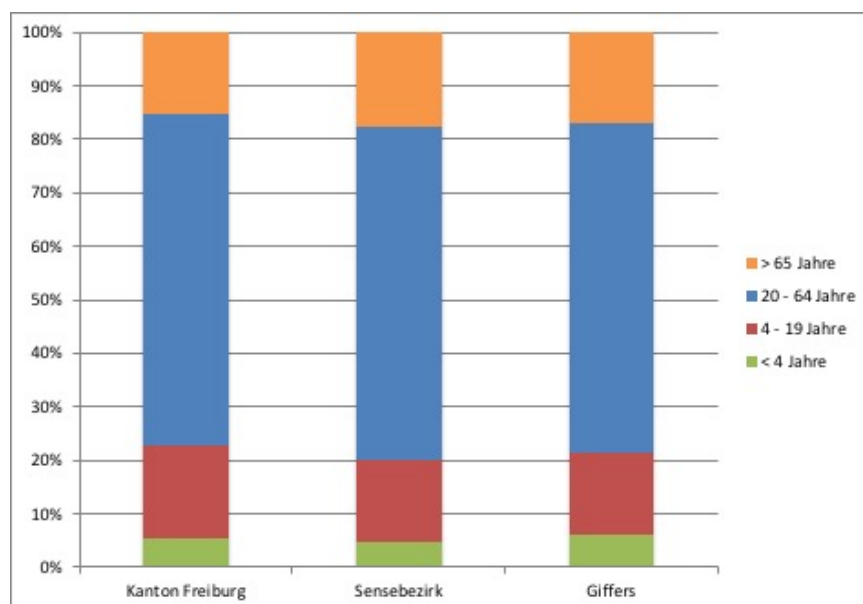


Abb. 7 : Wohnbevölkerung nach Altersgruppe (Stand: 2016)

Quelle: Amt für Statistik Kanton Freiburg

2.2.2 Betriebe / Beschäftigte

Die Anzahl der Betriebe ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben (Differenzen entstehen durch den Wechsel zu STRATENT). Die Zahl der Landwirtschaftsbetriebe hat sich leicht verringert, der Sektor bleibt aber ein grosser Anteil der kommunalen Wirtschaft, sowohl bei den Betrieben wie auch bei den Beschäftigten.

Die Anzahl der Beschäftigten stieg zwischen 2001 und 2015 um rund +18.8%. Dieser Zuwachs ist vor allem im Tertiärsektor zu beobachten. Von Bedeutung ist, dass 2015 von insgesamt 372 Beschäftigten, welche in Giffers tätig waren, insgesamt 270 Personen im Tertiärsektor arbeiteten.

	Total	Sektor I (Landwirtschaft)	Sektor II (Produktion)	Sektor III (Dienstleistung)
2001*	72	28	10	34
2005*	71	25	13	33
2008*	74	23	15	36
2011**	101	21	14	66
2014**	103	21	13	69
2015**	99	21	13	65

Tab. 2: Betriebe der Gemeinde Giffers

Quelle: *Bundesamt für Statistik – Betriebszählung nach Wirtschaftssektor (NOGA 2008); **Kantonales Amt für Statistik, admin.fr.ch/stat - Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektor (STATENT)

	Total	Sektor I	Sektor II	Sektor III
2001	313	67	55	191
2005	336	65	54	217
2008	351	53	76	222
2012	402	53	62	287
2014	431	50	66	315
2015	372	54	48	270

Tab. 3: Beschäftigte der Gemeinde Giffers

Quelle: Kantonales Amt für Statistik, admin.fr.ch/stat - Beschäftigte nach Wirtschaftssektor

2.2.3 Pendler und Mobilität

Gemäss den Erhebungen der Volkszählung 2000 arbeiten 25.8 % der aktiven Einwohner in der Gemeinde. Der grösste Anteil der aktiven Wegpendler (553 = 74.2%) hatten ihren Arbeitsort in der Agglomeration Freiburg (Freiburg 144, Marly 39, Villars-sur-Glâne 24, Givisiez 20, Granges-Paccot 11) und in Gemeinden des mittleren bzw. unteren Sensegebiet (Düdingen 37, Schmitten 17, Tavers 16, St. Antoni 8, Wünnewil-Flamatt 7 und Alterswil 4), gefolgt von den umliegenden Gemeinden (Tentlingen 37, Plaffeien 23, St. Ursen 8, Rechthalten 4), sowie nicht näher bezeichneten Gemeinden (73). 50 Erwerbstätige gingen nach Bern und 10 nach Köniz.

Die Zupendler kamen aus den umliegenden Gemeinden Tentlingen (23), Rechthalten (11), Plasselb (11) und Plaffeien (5). Aus Freiburg kamen 10 Erwerbstätige.

Der Rest aus dem unteren/mittleren Sensebezirk und anderen, nicht näher bezeichneten Gemeinden (37).

Bei den Schülern/Studierenden, begaben sich die meisten Wegpendlern nach Plaffeien (41) und Freiburg (30). Die meisten Zupendler kamen aus Tentlingen (100).

Jahr 2000	Total	Erwerbstätige		Schüler / Studenten	
Total Aktive / Schüler	992	745	100 %	247	100 %
davon Wegpendler	629	553	74.2 %	76	30.8 %
davon Wohnort = Arbeitsort	363	192	25.8 %	171	69.2 %
Total Arbeits- / Schulplätze	613	330	100 %	283	100 %
davon Zupendler	250	138	41.8 %	112	39.6 %

Tab. 4: Verkehr nach Nutzer und Pendlerbewegungen

Quelle: Bundesamt für Statistik, Volkszählungsdaten 2000

Für die Fahrt zum Arbeitsort wird mehrheitlich das individuelle Verkehrsmittel benutzt (Wegpendler 87.0%, Zupendler 88.4%), wie 35 von den 37 Erwerbstätige, die sich nach Tentlingen begaben. Hingegen, von den 192 am Wohnort arbeitenden, hatten 102 keinen Arbeitsweg (Arbeitsort = Domizil) und 51 gingen zu Fuss oder benutzten das Fahrrad.

Das öffentliche Verkehrsmittel wird namentlich von den Wegpendlern genutzt und dies vor allem für die Destinationen Freiburg (32) und Bern/Köniz (13/2). Die restlichen Wegpendler nach nicht näher bezeichneten Gemeinden (12).

Verkehrskategorie Erwerbstätige

2000		Kein Arbeitsweg	Pendler		Langsamverkehr		Motorisierter Individualverkehr (MIV)		Öffentlicher Verkehr (ÖV)	
				%		%		%		%
Total	745	102	643	100	53	8.2	519	80.7	71	11.0
An Ort	192	102	90	100	51	56.7	38	42.2	1	1.1
Wegpendler	553	--	553	100	2	0.4	481	87.0	70	12.7
Zupendler	138	--	138	100	6	4.3	122	88.4	10	7.2

Tab. 5: Verkehrskategorie Erwerbstätige und Verkehrsmittel

Quelle: Pendlerstatistik www.media-stat.admin.ch

Der Langsamverkehr ist bei den Schülern/Studierenden, die im Gemeindegebiet bleiben, sehr beliebt (79.6%). Die Mehrheit der Weg- und Zupendler sind auf den Bus angewiesen (90.8% bzw. 76.8%).

Verkehrskategorie Schüler / Studierende

2000		Kein Arbeitsweg	Pendler		Langsamverkehr		Motorisierter Individualverkehr (MIV)		Öffentlicher Verkehr (ÖV)	
				%		%		%		%
Total	247	73	174	100	79	45.4	16	9.2	79	45.4
An Ort	171	73	98	100	78	79.6	10	10.2	10	10.2
Wegpendler	76	--	76	100	1	1.3	6	7.9	69	90.8
Zupendler	112	--	112	100	17	15.2	9	8.0	86	76.8

Tab. 6: Verkehrskategorie Schüler / Studierende und Verkehrsmittel

Quelle: Pendlerstatistik www.media-stat.admin.ch

Situation 2011

Die Volkszählung 2000 war die letzte ausführliche Befragung der Eidgenossenschaft und somit auch das Ende der detaillierten Pendlerstatistik. Anbei die Pendlermatrix gemäss Erhebungen aus dem Jahre 2011. Die Binnenpendler (an Ort) zählten 170 Personen.

Wegpendler		Zupendler	
Oberschrot	5	Tafers	5
St. Silvester	5	Brünisried	6
Le Mouret	7	Düdingen	8
Bösingen	7	St. Ursen	8
Wünnewil-Flamatt	8	St. Silvester	11
Bulle	9	Zumholz	11
Alterswil	9	Oberschrot	12
Courtepin	10	Plaffeien	12
St. Ursen	10	Fribourg	17
Granges-Paccot	12	Plasselb	17
Schmitten (FR)	12	Rechthalten	17
Köniz	14	Tentlingen	28
Givisiez	18	Andere Gemeinden	34
Düdingen	21		
Marly	22		
Villars-sur-Glâne	22		
Plaffeien	23		
Tafers	26		
Andere Gemeinden	27		
Tentlingen	34		
Bern	64		
Andere Gemeinden*	90		
Fribourg	153		
Total	523	Total	207

*Weniger als 5 Pendler je Gemeinde

Tab. 7: Verkehrskategorie Schüler / Studierende und Verkehrsmittel

Quelle: Pendlermatrix (Bundesamt für Statistik, 2017)

2.2.4 Wohnungsbau

Der Trend des Wohngebäudebestands in Giffers bezeichnet sich durch ein stabiles Wachstum mit circa 5 Neubauten jedes Jahr. Das Einfamilienhaus ist mit rund 68% der Wohngebäude vertreten und repräsentativ für die Typologie der Gemeinde.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einfamilienhäuser	284	289	295	305	310	317	321
Mehrfamilienhäuser	71	72	70	75	78	83	84
Wohngebäude mit Nebennutzung	52	52	53	53	52	51	51
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	12	12	12	12	13	12	12
Total	419	425	430	445	453	463	468

Tab. 8: Übersicht Wohnungsbau

Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik
[<https://www.pxweb.bfs.admin.ch/default.aspx?pxlanguage=de> Zugriff; 07.04.2017]

Die Zeitreihe bezieht sich auf die bewohnten Gebäude mit mindestens einer Wohnung. Die zeitweise bewohnten und die nicht bewohnten Wohnungen sind in diesem Datenwürfel nicht enthalten. Die Entwicklung seit den 70er zeigt eine starke und regelmässige Zunahme der Mehr- und Einfamilienhäuser auf dem Gemeindegebiet.

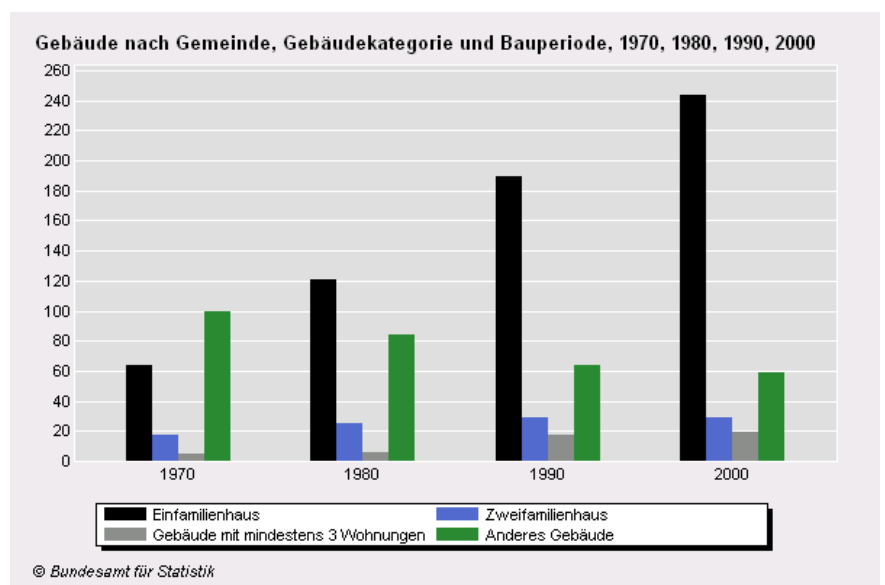


Abb. 8 : Kategorie der bewohnten Gebäude.

Quelle: Bundesamt für Statistik

Schliesslich sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015 am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Die Gemeinde Giffers weist aktuell einen vermuteten Anteil an Zweitwohnungen von 9.2% auf. Folglich sind neue Zweitwohnun-

gen in der Gemeinde möglich, da der gesetzlich festgelegte maximale Zweitwohnungsanteil von 20% nicht überschritten wird.

3. PLANUNGSZIELE

Im Rahmen von Arbeitssitzungen mit der Planungskommission wurden für die Revision folgende generellen Planungsziele festgelegt:

Siedlung und Ausstattung

- > Wahrnehmung als Gemeindezentrum des interkommunalen Zentrums;
- > Anpassung der Baureserven an die kantonalen Richtlinien unter Berücksichtigung der Erschliessung;
- > Verstärkung des Dorfkerns und Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Kantonsstrasse.

Arbeitszone

- > Anpassung der Reserven an die kantonalen Richtlinien;
- > Umnutzung in die Mischzone.

Verkehr

- > Verbesserung der Busverbindungen im Allgemeinen (Regionalplanung Sense);
- > Sicherstellung und Erweiterung der Fuss- und Radwegverbindungen.

Natur, Landschaft und Umwelt

- > Pflegen des Naturschutzgebiets Ärgera gemäss Schutzreglement;
- > Aufnahme des regionalen Vernetzungsprojekts nach ÖQV;
- > Erstellung des Vorinventars der Biotope und Unterschutzstellung der Naturobjekte.

Energie

- > Erstellung des Teilrichtplans Energie in Koordination mit dem regionalen Energieplan;
- > Überprüfung Ausbau des Wärmeverbunds innerhalb des Schulareals.

4. PLANUNGSINSTRUMENTE

4.1 Richtplanung

Die Richtplanung hat **behördenverbindlichen** Charakter. Die Grundeigentümer können keine Rechte oder Pflichten daraus ableiten. Seine Inhalte sind Absichtserklärungen, die noch einer entsprechenden künftigen Planung unterstehen. Die Teilrichtpläne Bodennutzung, Bodenressourcen, Mobilität, Landschaft und Energie wurden zu einem einzigen Gemeinderichtplan zusammengefasst.

4.1.1 Richtplan Bodennutzung und Bodenressourcen

Bodennutzung

Der Teilrichtplan Bodennutzung bezeichnet die langfristigen Optionen der Siedlungsentwicklung über den 15-jährigen Horizont des Zonennutzungsplans hinaus. Die einzelnen Inhalte sind im Kapitel 5.1 behandelt.

In Bezug auf die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes hat die neue Ortsplanung zum Ziel, möglichst kompakt die Siedlungsentwicklung zu lenken. Ein wichtiges Anliegen der Gemeinde ist dabei die Konzentration der Entwicklung rund um das Dorfzentrum. Dadurch wird der Dorfkern gestärkt. Es ist ebenfalls ein Anliegen, dass sich die Siedlungsstruktur kohärent mit der bestehenden Infrastruktur weiterentwickelt.

Die in der Vorprüfung der Gesamtrevision vorgesehenen Richtplangebiete wurden gestützt auf den revidierten kantonalen Richtplan angepasst. Sie liegen somit alle in den darin definierten Erweiterungssektoren des Siedlungsgebietes.

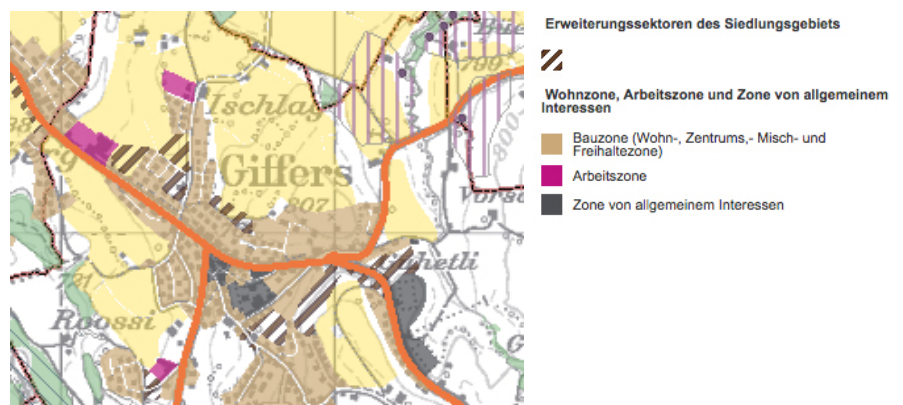


Abb. 9 : Erweiterungssektoren des Siedlungsgebietes in Giffers

Quelle: Kantonaler Richtplan in Revision (Stand: öffentliche Vernehmlassung 2017-2018)

Das künftige Entwicklungspotenzial besteht vor allem im Gebiet zwischen den beiden Kantonsstrassen (Schwarzsee- und Aegerastrasse), also zwischen dem Ortszentrum und dem Wohnquartier Oberdorf / Flüelimatta (B, C und D), sowie im Gebiet Ischlag (F, G und H).

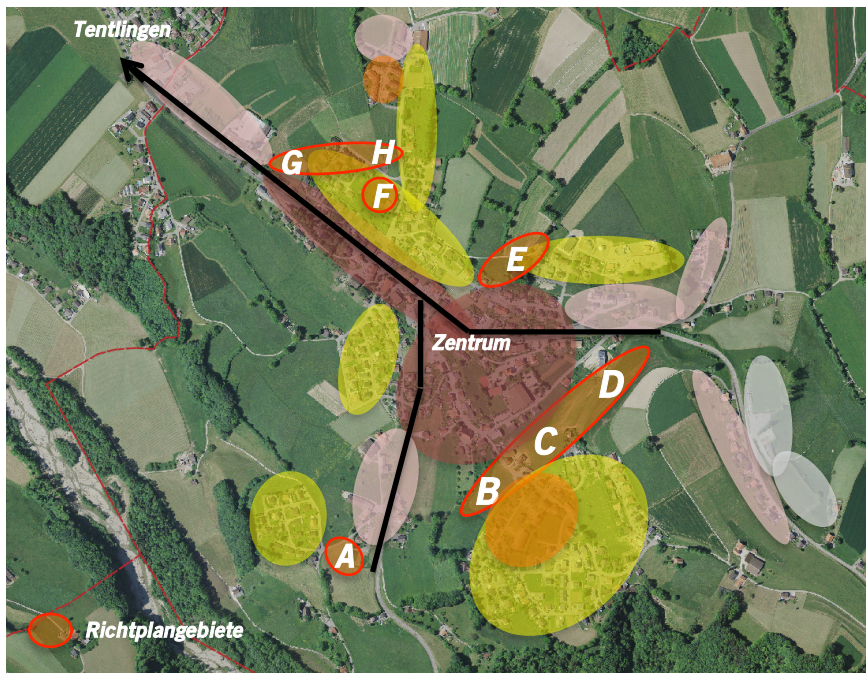


Abb. 10 : Siedlungskonzept

Quelle: Eigene Darstellung

Im Richtplan wurden folgende wichtigen Einträge vorgenommen:

- A) Rossi:** Das neue Richtplangebiet gilt als Ergänzung des bestehenden Quartiers und verfügt über eine gute bestehende Erschliessung.
- B, C) Oberdorf:** Die Richtplangebiete befinden sich zwischen dem Ortszentrum und Flüelimatta und fügen sich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur ein. Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Oberdorfstrasse.
- D) Allmend / Gräffet:** Dieses Richtplangebiet gehört der Gemeinde Giffers und sieht die Erweiterung des bestehenden Gebiets Allmend / Gräffet vor. Es bildet zusammen den obigen Richtplangebiete eine zusammenhängende Erweiterung, welche sich ebenfalls in die bestehende Struktur einfügt.
- E) Oberzelg:** Das neue Richtplangebiet gilt als Erweiterung des Baugebiets am Fuchsfarmweg und stellt eine moderate Erweiterung in Kontinuität mit der rechtsgültigen Bauzone dar. Es verfügt über eine gute bestehende Erschliessung und liegt in der Nähe des Zentrums.
- F) Ischlag 1:** Das neue Richtplangebiet gilt als Ergänzung des bestehenden Quartiers, verfügt ebenfalls über eine gute bestehende Erschliessung und liegt nahe am Zentrum. Das Gebiet ist von der rechtsgültigen Bauzone umrandet und be-

inhaltet einen bestehenden Obstgarten. Im Rahmen der künftigen Einzonung wird der Ort seiner Kompensation genauer definiert.

G, H) Ischlag 2 und 3: Diese zwei neue Richtplangebiete fügen sich in (sie grenzen an drei, fast vier Seiten an die bestehende Bauzone) und verfügen über eine gute bestehende Erschliessung. Sie liegen zwar auf Fruchtfolgeflächen, jedoch befinden sie sich gänzlich in den Erweiterungssektoren des Siedlungsgebiets gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan, wie alle weitere Richtplangebiete (siehe Abb. 9). Im Rahmen einer künftigen Einzonung dieses Gebiets wird dann die Konformität mit den zwei kumulativen Kriterien von Art. 30 Abs. 1 bis RPV vertieft analysiert und nachgewiesen.

Bodenressourcen

Die Gewässerschutzzonen sind im Gemeinderichtplan eingetragen.

4.1.2 Richtplan Mobilität

Der Teilrichtplan Mobilität beinhaltet die bestehenden und geplanten Verkehrs- und Transportwege in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung. Er bezeichnet die notwendigen Massnahmen zur Sicherstellung und Verbesserung eines sicheren und funktionierenden Netzes für sämtliche Verkehrsarten.

Der bestehende Strassen- und Verkehrsrichtplan wurde gemäss den kantonalen Anforderungen neu angepasst. Die einzelnen Massnahmen sind im Kapitel 5.2 beschrieben.

4.1.3 Richtplan Landschaft

Der Teilrichtplan Landschaft bezeichnet die wesentlichen Elemente betreffend Natur- und Landschaftsschutz. Der Richtplan der ehemaligen Ortsplanung enthält die einzelnen Naturobjekte, die Landschaftsschutzzone und die Naturschutzzonen.

Seit seiner Erstellung wurden verschiedene Inventare von Bund und Kanton präzisiert (Naturschutzgebiete). Weiter bestehen ein Vernetzungsprojekt ÖQV und ein Inventar der Biotope von lokaler Bedeutung, welche das ganze Gemeindegebiet betrifft. Die Gemeinde verzichtet darum auf die Landschaftsschutzzone bzw. Landschaftsschutzperimeter.

Die einzelnen Inhalte sind im Kapitel 5.3 behandelt.

Ersatzstandort geschützte Hecke „Zelg 3“

Am 08. Juni 2006 hat die RUBD die Aufhebung eines DBP genehmigt. Dadurch wurde ein Schutz einer Hecke aufgehoben und leider konnte kurzfristig kein Ersatzstandort festgelegt werden. Aus diesem Grund wurde mit den Genehmigungs-

bedingungen festgelegt, für diese Hecke zu einem späteren Zeitpunkt einen Ersatzstandort festzulegen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde vor, diese Ersatzmassnahme innerhalb der bestehenden Freihaltezone im Gebiet Oberzelg (Art. 226 GB) vorzusehen.

4.1.4 Richtplan Energie

Nach einer vertieften Prüfung wurde entschieden, kein Wärmeverbund im Bereich des Alters- und Pflegeheims und der Schulanlage zu realisieren.

Für die weiteren Inhalte siehe Kapitel 5.1.20.

4.1.5 Erschliessungsprogramm

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung wurde im Rahmen der Gesamtrevision aktualisiert und mit dem generellen Entwässerungsplan GEP überprüft. Die Erstellung eines Erschliessungsprogramms ist nicht notwendig, da für sämtliche gültige Bauzonen die Groberschliessung bereits besteht (siehe Übersicht Stand der Erschliessung). Im Rahmen von künftigen Einzonungen von Richtplangebieten müssen natürlich detaillierte Erschliessungsabklärungen durchgeführt werden.

4.1.6 Kommunalen Energieplan

Der kommunale Energieplan wurde erstellt und liegt dem Dossier bei. Die daraus geleiteten Vorschriften wurden im Gemeindebaureglement aufgenommen.

4.2 Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung umfasst den **eigentümerverbindlichen** Teil der Ortsplanung.

4.2.1 Zonennutzungsplan

Der Zonennutzungsplan ist auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgerichtet. Vorgezogene Änderungen sind möglich sofern die geänderten Umstände dies erfordern, die gesetzlichen Bestimmungen es zulassen und die Änderung konform zur kommunalen und übergeordneten Richtplanung ist.

Ortskern

Ein sehr wichtiges Anliegen im Rahmen der Revision ist die Verstärkung des Ortszentrums in Anbetracht auf das interkommunale Zentrum. Die Gemeinde sieht eine Erweiterung der Kernzone 2 innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets vor um eine Verdichtung und Durchmischung zu erlangen.

Arbeits- und Mischzone

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde ebenfalls das Problem der Überkapazität in der Arbeitszone behandelt. Die Gemeinde hat dies erkannt und entsprechende Massnahmen vorgeschlagen (siehe Kapitel 5.1.3). Insbesondere werden die Reserven der Arbeitszone angrenzend mit der Mischzone in Tentlingen in die Mischzone umgezont. Das Ziel ist die Umnutzung des Grundstücks 133 GB, wo ein grosses Schweinemastbetrieb besteht. Für dieses Grundstück wäre die Umnutzung des Erdgeschosses in einem Detailhandelsbetrieb sinnvoll. Ausserdem befinden sich im Hochhaus mehrere Wohnungen.

Die wichtigeren Arbeitszonen innerhalb des interkommunalen Zentrums befinden sich in Tentlingen.

Zone von allgemeinem Interesse

Die Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) bleibt nach eingehender Analyse erhalten: es ist kein kurz- bis mittelfristige Bedarf für neue Flächen festzustellen. Zudem wird sie in drei Zonen unterschieden:

- > ZAI 1 für öffentliche Bauten und Anlagen angrenzend der Kernzone innerhalb des Siedlungsgebiets (Gemeindeverwaltung, Parkplätze, Schule, Sportanlagen, Kirche, Friedhof usw.);
- > ZAI 2 für Sport- und Schiessanlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets;
- > ZAI 3 für das Asylzentrum des Bundes im ehemaligen Institut Guglera.

Freihaltezone

Die zwei bestehenden Freihaltezone wurden vertieft überprüft und es wurde entschieden, beide in der Bauzone zu erhalten. In der Tat erfüllt die Freihaltezone auf Art. 810 GB die in Art. 56 RPBG erwähnte Funktionen, den bebauten Raum zu gliedern und Grünflächen in den Ortschaften zu erhalten. Die Freihaltezone auf Art. 226 im Gebiet Oberzelg wird ebenfalls beibehalten, um den Dorfcharakter zu respektieren und da sie als Standort für die Ersatzpflanzung der geschützten Hecke, für welche im Rahmen der Aufhebung im Jahre 2006 des DBP „Zelg 3“ keinen Ersatzstandort festgelegt werden konnte, vorgesehen ist.

Änderungen

Folgende wichtigsten Änderungen wurden vorgenommen (siehe auch den Plan der Nutzungsänderungen und die Berechnung der Bauzonenentwicklung, im Anhang):

- > Umzonung der Arbeitszone in die Mischzone (Art. 132 und 133 GB);
- > Umzonungen in die Kernzone 2;
- > Diverse Umzonungen der Mischzone, die keine gemischte Nutzung vorsehen;
- > Ein- und Auszonung innerhalb der Grundstücke Art. 818 und 345 GB;
- > Auszonung der in der Wohnzone mittlerer Dichte liegenden Teilfläche von Art. 266 GB;

- > Kleinere Anpassungen der Bauzone an den Katasterplan, welche allerdings keinen Einfluss auf die Zonenkapazität haben;
- > Aufhebung der bestehenden Detailbebauungspläne (siehe Kapitel 4.2.3);
- > Ausscheidung von Naturschutzperimeter in Bezug auf das Vorinventar der Biotope (siehe Kapitel 5.3);
- > Integration der kantonalen Inventare (Ortsbildschutz, geschützte Kulturgüter, Archäologie, Gefahrengebiete, Naturschutz, Gehölze, belastete Standorte, Raumbedarf der Fliessgewässer, Wald).

4.2.2 Gemeindebaureglement

Das Gemeindebaureglement wurde gesamthaft überarbeitet und wo angebracht vereinfacht. Folgende wichtigsten Änderungen wurden vorgenommen:

- > Umwandlung und Anhebung der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer;
- > Anpassung der Abstandsvorschriften;
- > Anhebung der Überbauungsziffer wo sinnvoll und angebracht;
- > Änderung der Vorschriften über die Naturobjekte sowie der Bauabstände;
- > Aufhebung von Vorschriften, die bereits auf Stufe Kanton geregelt sind;
- > Integration und Aktualisierung der Vorschriften bezüglich der kantonalen Inventare (Ortsbildschutz, geschützte Kulturgüter, Archäologie, Gefahrengebiete, Naturschutz, Gehölze, belastete Standorte, Raumbedarf der Fliessgewässer, Wald).

Die Tabelle der Vorschriften mitsamt ihrer Anpassung (in rot markiert) ist als Anhang dem Bericht beigelegt.

4.2.3 Detailbebauungspläne DBP

Bestehende Detailbebauungspläne

Nach einer Überprüfung der DBP-Vorschriften und des Überbauungsstandes werden folgende Pläne **aufgehoben** und den entsprechenden generellen Zonenvorschriften zugeordnet:

- > **Oberdorf** (Flüelimatta), genehmigt am 26. Oktober 1993
Ersatz durch folgende Spezialvorschriften im Gemeindebaureglement:
 - Für die WM:
 - o Höhen: $h = 10.00 \text{ m}$, $F_h = 7.00 \text{ m}$
 - o Flachdächer sind nur für eingeschossige Klein- und Anbauten zulässig.
 - o Entlang der Erschliessungsstrasse muss ein 75 cm Gehweg erhalten bleiben.
 - o Parkplätze, Abstellflächen und Wege müssen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

- Für die WS:
 - o Höhen: $h = 8.50 \text{ m}$, $Fh = 6.50 \text{ m}$;
 - o Flachdächer sind nur für eingeschossige Klein- und Anbauten zulässig;
 - o Entlang der Erschliessungsstrasse muss ein 1.00 m breiten Gehweg erhalten bleiben;
 - o Parkplätze, Abstellflächen und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- > **Allmend I**, genehmigt am 3. Juli 1996
Keine Spezialvorschriften notwendig.

5. KONFORMITÄT MIT KANTONALEM RICHTPLAN

Die Übereinstimmung der Ortsplanung mit den gesetzlichen Anforderungen ist in den folgenden Kapiteln beschrieben. Damit die gegebene Struktur des kantonalen Richtplans gehalten ist, sind alle Kapitel berücksichtigt, auch wenn keine besonderen Elemente für die Gemeinde relevant sind.

5.1 Siedlung und Ausstattung

5.1.1 Siedlungsstruktur

Nach den Gemeindetypen des Bundesamts für Statistik ist Giffers als periurbane Gemeinde nicht-metropolitanen Regionen (Typ 14, NP) betrachtet.

In der Regionalplanung Sense (Stand Dezember 2012) wird Giffers zusammen mit Tentlingen als interkommunales Zentrum definiert. Das Zentrum erfüllt das Kriterium der Bevölkerungsmindestbestand von ca. 1'500 Einwohnern, da Giffers in 2016 alleine 1'561 aufweist. Zusätzlich besitzt das interkommunale Zentrum einen guten öffentlichen Verkehrsanschluss an das Kantonszentrum. Dank der grösseren Einwohnerzahl, der Schul- und Sportanlage und der kleineren Einschränkung ihrer Entwicklung wegen Fruchtfolgeflächen übt die Gemeinde Giffers die Zentrumsfunktion aus. Laut Massnahme S-1 der Regionalplanung Sense ist die regionale Zentralitätsstruktur bei strategischen Planungen und bei der Ansiedlung von überregionalen und überkommunalen Nutzungen zu berücksichtigen.

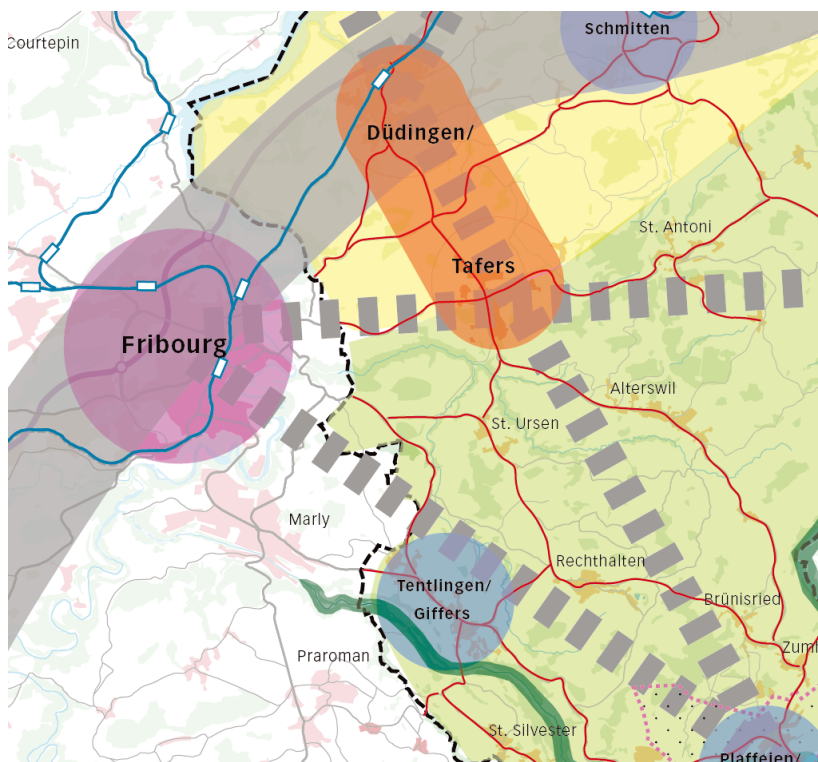


Abb. 11 : Räumliches Leitbild Bezirk Sense.

Quelle: Gemeindeverband Region Sense, Regionalplanung 2030

5.1.2 Siedlungskonzept

Das Siedlungsgebiet konzentriert sich auf der westen Seite der Gemeinde in drei Sektoren: Die Kernzone und angrenzten Wohn-, Misch- und Gewerbezone, das Quartier „Flüelimatta“ (Wohnzone) und die Wohn- und Mischzone „Rossi“. Die Verdichtung im Bereich des Dorfzentrums wird angestrebt. Die Kontinuität mit der Nachbargemeinde Tentlingen zeigt sich darin, dass die Mischzone entlang der Kantonsstrasse mit jener von Tentlingen angegliedert ist. Ausserdem sind die beiden Gemeinden mit einem Fussgängerweg und dem kantonalen Radwegnetz verbunden. Die Entwicklung der Arbeitszone wird eher in der Gemeinde Tentlingen gefördert.

5.1.3 Bauzonendimensionierung

Wohnzonen

In der Regionalplanung Sense wird Giffers zusammen mit Tentlingen als interkommunales Zentrum definiert. Laut kantonalem Richtplan verfügen interkommunale Zentren den Faktor 1.4 wenn beide Gemeinden die Richtplanung der Bodennutzung gemeinsam erarbeiten. Obwohl die Ortsplanung beider Gemeinden koordiniert wurde, ist noch kein gemeinsamer interkommunaler Richtplan ausgearbeitet worden. Der Faktor 1.0 ist weiterhin anzuwenden.

In den letzten 15 Jahre überbaute Fläche (05.2003 - 04.2018)	89'393 m ²
Faktor	1.0
Zulässige Reserve	89'393 m ²
Effektive Reserve	58'328 m ²
Potential für Einzonungen	31'065 m²

Tab. 9: Bauzonendimensionierung

Quelle: Eigene Darstellung

Die effektiven Reserven in den Wohnzonen (mitsamt des 85% der unbebauten Mischzone) übersteigen nicht die zulässige Reserve gemäss dem kantonalen Richtplan. Folglich sind die Wohnzonen nicht überdimensioniert. Die genauen Angaben sowie die entsprechende Plandarstellung sind dem vorliegenden Bericht beigelegt (siehe Bauzonendimensionierung im Anhang).

Arbeitszonen

Die Arbeitszonen von Giffers befinden sich in den Gebieten Eichmatt und Rossi. Gemäss kantonalem Richtplan dürfen die Gesamtflächen der nicht überbauten Flächen der Arbeitszonen von lokaler Bedeutung ein Drittel der tatsächlich überbauten Gesamtfläche der Arbeitszonen nicht überschreiten.

Tatsächlich überbaute Fläche	14'818 m ²
Faktor	1/3
Zulässige Reserve	4'939 m ²
Effektive Reserve	4'646 m ²
Potential für Einzonungen	293 m²

Tab. 10: Arbeitszonendimensionierung

Quelle: Eigene Darstellung

Die vorhandenen Reserven in den Arbeitszonen (mitsamt des 15% der unbebauten Mischzone) übersteigen die zulässigen Reserven nach den Kriterien des kantonalen Richtplans. Daher sind die Arbeitszonen nicht überdimensioniert. Die genauen Angaben sowie die entsprechende Plandarstellung sind dem vorliegenden Bericht beigelegt (siehe Arbeitszonendimensionierung im Anhang).

Reserven öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in zentraler Lage, in einem der Gemeinde besitzende Gebäude. Die bestehenden Reserven im Bereich Schulhaus und Mehrzweckgebäude reichen für die zusätzlichen Projekte aus.

5.1.4 Touristische Entwicklungsschwerpunkte

Nicht relevant.

5.1.5 Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen

Nicht relevant.

5.1.6 Reitsport

Nicht relevant

5.1.7 Wanderwege

Die offiziellen Wanderwege wurden in den Richtplan integriert. Aus Giffers führen die Wanderwege nach Marly, Rechthalten und Plasselb.

5.1.8 Zweiradtourismus

Die Strecke Tentlingen - Giffers - St.Silvester gehört zum kantonalen Radwandernetz und wurde in den Richtplan integriert. Die Strecke nach Plasselb ist ein Teil des interkommunalen Radwegnetzes.

5.1.9 Mountainbike

Es bestehen keine offiziellen Routen auf dem Gemeindegebiet.

5.1.10 Skigebiete

Nicht relevant.

5.1.11 Golf

Nicht relevant.

5.1.12 Bootshäfen und Anlegestellen

Nicht relevant.

5.1.13 Schützenswerte Ortsbilder

Das Ortsbild ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt aber nicht unter Schutz gestellt. Im Zonennutzungsplan wurden die Schutzperimeter der unbeweglichen Kulturgüter und ihrer Umgebung (Harmonisierungsperimeter) eingetragen. Die entsprechenden Bestimmungen wurden im Gemeindebaureglement definiert.

Im April 2017 wurde folgende Planung mit dem Amt für Kulturgüter koordiniert: Die Bestimmungen im Gemeindebaureglement zur Zone von allgemeinem Interesse wurden durch einen Absatz zur Gestaltung ergänzt, die Harmonisierungsperimeter um die besonderen Einzelbauten und in der Kernzone wurden definiert.

Genauer gesehen wurde der Artikel des Gemeindebaureglements zur Zone von allgemeinem Interesse 1 (ZAI 1) mit folgendem Absatz ergänzt: „Neubauten innerhalb der ZAI 1 müssen sich in ihrer Gestaltung auf die umgebenden geschützten Gebäude beziehen und sie zur Geltung bringen. Ansichten und Aussichten sowie Nahumgebung und Geländeverlauf der geschützten Gebäude sollen nicht beeinträchtigt werden.“

Die Harmonisierungsperimeter dehnen sich auf folgende Parzellen aus: Um das Wohnhaus Jean Wicky (Schürliweg 20) auf Art. GB 415 und 416, um das Zehnthaus der Abtei Magerau (Oberdorfstrasse 18) auf Art. 319, 320, 321, 323, 266, 265, 60, 61, 75, 76 und um das Bauernhaus (Rossistrasse 14) auf Art. 342, 340, 341. In der Kernzone betrifft der Harmonisierungsperimeter die Parzellen Art. 4, 5, 6, 7, 8, 14, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 56, 125, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 503, 700 GB.

5.1.14 Schützenswerte Gebäude

Die im Verzeichnis aufgeführten Kulturobjekte wurden in den Zonennutzungsplan übertragen und im Gemeindebaureglement reglementiert. Die Liste wurde vom Amt für Kulturgüter im Rahmen der Vorprüfung aktualisiert und ist im Anhang des Gemeindebaureglements zu finden.

5.1.15 Archäologie

Die archäologischen Perimeter sind im Zonennutzungsplan aufgeführt und im Gemeindebaureglement reglementiert.

5.1.16 Historische Verkehrswege

Zwei zu schützende Verkehrswege (FR 1310.1 und FR 1310.2) haben abschnittsweise erhaltene Substanz und sind von regionaler Bedeutung und der Kategorie 2 zugeordnet. Diese Abschnitte mit Substanz sind auf dem Zonennutzungsplan verzeichnet und im Gemeindebaureglement als Schutzzumfang der Kategorie 2 aufgeführt.

5.1.17 Spitäler / Gesundheit

Am 18. November 1985 bildeten die Gemeinden Giffers, Rechthalten, Tentlingen und St. Silvester ein Altersheim. Aufgrund der zunehmenden Pflegebedürftigkeit der Bewohner wurde das Altersheim am 1. Mai 1995 zum Alters- und Pflegeheim Region Aergera umgewandelt. Die Genossenschaft „Alterswohnungen Gräffet“ betreibt Alterswohnungen an der Gräffetstrasse.

Die Gemeinde beteiligt sich am Spital sowie am Alters- und Pflegeheim St. Martin in Tifers (Gemeindeverband Alterswil, St. Antoni, St. Ursen und Tifers).

5.1.18 Institut Guglera

Das Institut St. Josef Guglera befindet sich in einer Zone von allgemeinem Interesse am östlichen Rand der Gemeinde. Es ist im Bereich berufliche und soziale Integrations- und Förderprogramme für Jugendliche tätig. Die Liegenschaft der Guglera wurde dem Staatssekretariat für Migration verkauft, um daraus ein Bundeszentrum für Asylsuchende zu machen.

5.1.19 Schulbauten und Sporthallen

Die Schulanlage Giffers-Tentlingen besteht aus drei Schulhausbauten und eine Dreifach-Sporthalle. Die Orientierungsschüler/Innen und begeben in die OS Plaffien.

Sport und Kultur ist meistens durch beiden Gemeinden Giffers und Tentlingen vertreten. Somit sind etwa 19 Vereine präsent, darunter der Sportverein Giffers-Tentlingen und die Musikgesellschaft Giffers-Tentlingen.

Der Fussballclub Giffers-Tentlingen benutzt zwei Fussballfelder im Vorderried, die im Eigentum der Gemeinde sind.

5.1.20 Energie

Die Gemeinde beteiligt sich am Projekt Energiestadt Region Sense. Diese erhielt im Jahre 2011 das Label EnergieRegion Schweiz und ist damit von der Erstellungspflicht des kommunalen Energieplans entbunden. Die Ortsplanungsrevision ist in Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept 2010, Regionalplanung Sense 1991 und Regionalplanung Sense 2030.

5.1.21 Fernmeldeanlagen / Hochspannungsleitungen

Die 60kV-Freileitung Giffers – Hauterive von Groupe E quert die Gemeinde Giffers durch. Die Eidgenössische Vorschriften (Verordnung über elektrische Leitungen vom 30. März 1994) betreffs der Erstellung von Gebäuden in der Nähe von elektrischen Leitungen schreiben gesetzliche Mindestabstände vor.

Die Hochspannungsleitungen betreffen die Bauzone im Quartier „Im Chromen“.

5.1.22 Materialabbau

Gemäss Sachplan Materialabbau 3.5.2011 befinden sich keine Abbaugelände auf der Gemeinde Giffers.

5.1.23 Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde teilt das Trinkwasser zusammen mit den Gemeinden Tentlingen, Rechthalten und Pierrafortscha - Marly. Die Versorgung sieht wie folgt aus:

Beschaffung		
Quellen Gouglera Eichholz	310 l/min	446'400 l/Tg
Quellen Matta-Spitz	450 l/min	648'000 l/Tg
Bezug Käserliwasser Plasselb	200 l/min	288'000 l/Tg
Bezug Ueberwasser Plasselb	35 l/min	50'000 l/Tg
Total	995 l/min	1'432'400 l/Tg
Verbrauch		
Giffers	379 l/min	546'000 l/Tg
Tentlingen	298 l/min	429'000 l/Tg
Lieferung Pierrafortscha-Marly	80 l/min	115'000 l/Tg
Lieferung WV Rechthalten	97 l/min	140'000 l/Tg
Total	854 l/min	1'230'000 l/Tg

Tab. 11: Übersicht Trinkwasserversorgung

Quelle: Eigene Darstellung

Für Giffers beträgt der jährliche Wasserverbrauch bei 199'290 m³.

Im Gebiet Allmend befindet sich ein Wasserreservoir und im Gebiet Spitz eine Pumpstation.

Der Plan der Trinkwasserinfrastrukturen (PTWI) wurde vom Ingenieurbüro Ernst Fuchs AG erstellt und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons zur Vorprüfung dieses Plans wurde am 20. Juni 2018 zurückerhalten. Darauf gestützt wird der PTWI aktuell überarbeitet.

5.1.24 Militäranlagen

Nicht relevant.

5.1.25 Schiessstände

Zwei Schiessstände (25/50 m und 300m) sind auf dem Gemeindegebiet bestehend. Der Schiessstand (300m) ist der Zone von allgemeinem Interesse zugeordnet. Wie vom Schiessoffizier Kreis 5 empfohlen, ist die Übersicht der Schiesslinie in den Plänen dargestellt.

5.2 Mobilität

5.2.1 Strassenverbindungen

Giffers ist über die Kantonsstrassen Tentlingen - Plasselb, Giffers - Rechthalten und Giffers - St. Silvester erschlossen (Nebenstrassen).

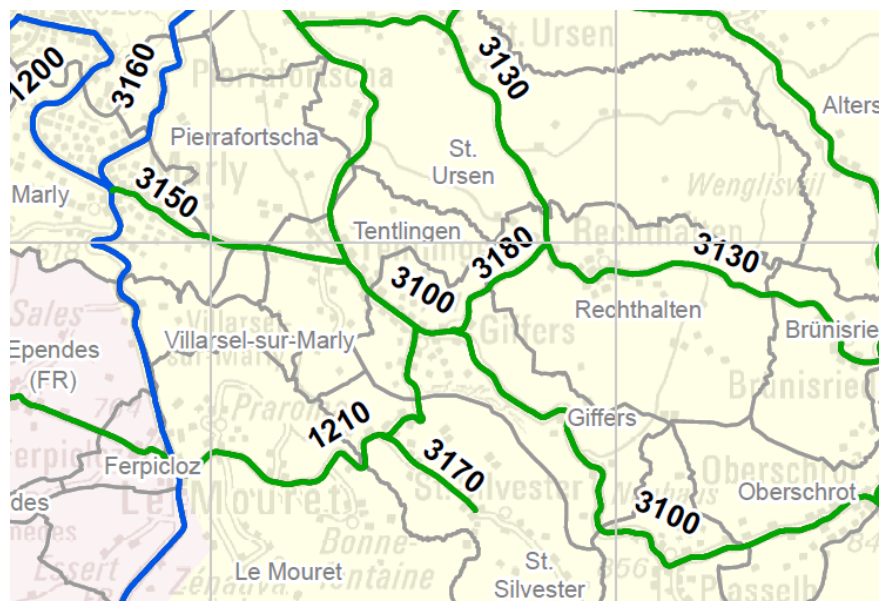


Abb. 12 : Kantons- und Nationalstrassennetz

Quelle: Tiefbauamt Kanton Freiburg

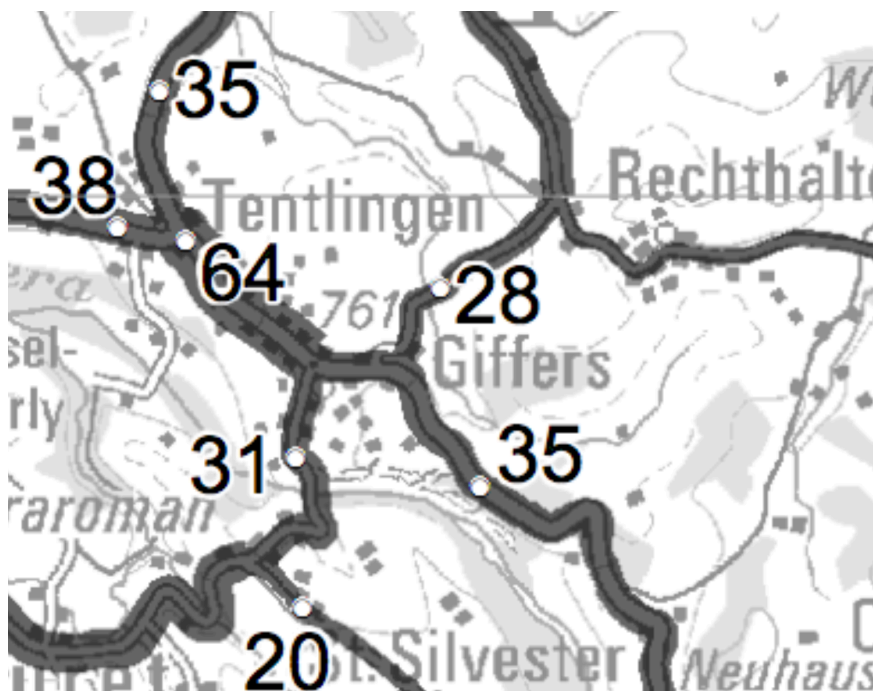


Abb. 13 : Ausschnitt aus dem Verkehrsbelastungsplan 2015

Quelle: Tiefbauamt Kanton Freiburg

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) im Dorfzentrum beträgt etwa 3'500 bzw. 6'400 Fahrzeugen (Stand 2015).

5.2.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde ist über die Buslinien 129 Freiburg – Marly – Giffers – Plaffeien und 130 Giffers – St. Silvester verbunden. Diese bedienen 4 Haltestellen: Dorf, Vorderried, Eichholz-Alte Post und Eichholz-Guglera.

Die Fahrzeit von Giffers-Dorf nach Freiburg-Bahnhof beträgt 22 Minuten und nach Plaffeien 13 Minuten.

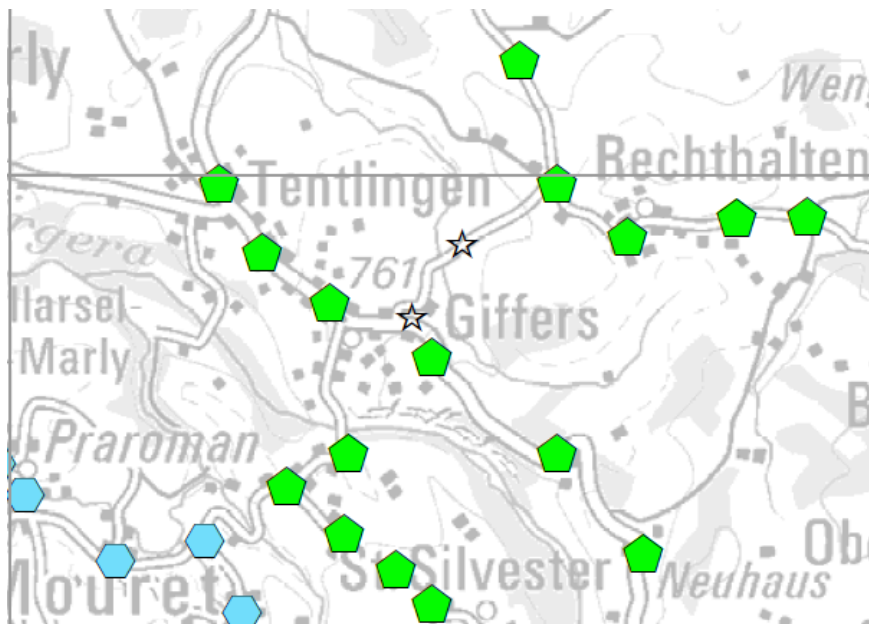


Abb. 14 : Übersicht der Haltestellenkategorien in Giffers und Umgebung

Quelle: CATEGORIES D'ARRETS TP Horizont 2015-2020, Kanton Freiburg

Kadenz	ÖV Haltestellenkategorie	Darstellung
40 - 60 min	V	Grün
61 - 120 min	VI	Blau
> 120 min	-	Stern

Tab. 12: Lesehilfe Haltestellenkategorien

Quelle: Kanton Freiburg, eigene Darstellung

5.2.3 Zivilluftfahrt

Nicht relevant.

5.2.4 Radwegnetz

Laut kantonalem Richtplan ist die Strecke Tentlingen – Giffers als Bestandteil des interkommunalen Radwegnetzes der Kategorie B (grosses Pendlerpotenzial, rot auf der Karte) zugeordnet. Die Strecke zwischen Giffers und Plasselb ist hingegen der Kategorie D (schwaches Pendlerpotenzial, grün auf der Karte) zugeordnet.

Gemäss Massnahme V-3 der Regionalplanung Sense werden alternative Wegführungen abseits der Kantonsstrassen ausgewiesen. Da die Verbindung Giffers-Tentlingen zu optimieren ist, wurde eine alternative Route im Gemeinderichtplan integriert.

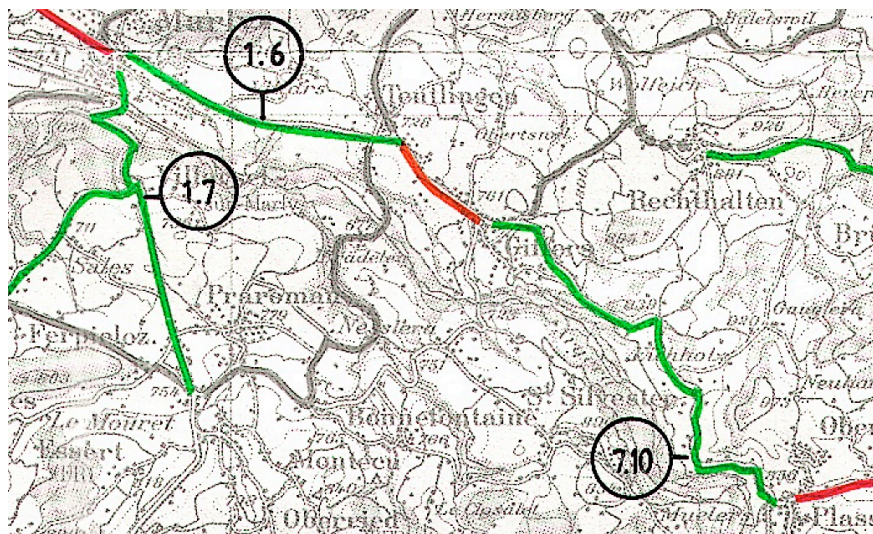


Abb. 15 : Kantonale Zweiradplanung 1995

Quelle: Amt für Mobilität Kanton Freiburg

In der Nähe der Bushaltestelle „Giffers, Dorf“ sind geschützte Veloabstellfelder vorgesehen. Diese wurden als zu erschaffende Massnahme (in Rot) im Gemeinderichtplan dargestellt.

5.2.5 Fusswege

Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Richtplans für Fusswege, sind eine Analyse und gewisse Massnahmen vorgesehen.

Im 2012 wurde eine Analyse der Schulwegsicherheit erstellt. Im Gemeinderichtplan sind nun die Massnahmen eingetragen. Die Fussgängermarkierung beim Restaurant Rotes Kreuz soll durch ein Trottoir verbessert werden. Ebenfalls soll ein Trottoir beim Parkplatz hinter der Kirche erstellt werden. Die Kurven bei der Kreuzung Schwarzsee- und Aergerastrasse soll weniger rund markiert werden.

Die Ortsdurchfahrt verfügt über Trottoirs. Zusätzliche punktuelle Massnahmen zur Verbesserung des Schutzes der Fussgänger, namentlich der Schulkinder, wurden berücksichtigt. Die Verbindung mit Tentlingen mit einem zusätzlichen Langsamverkehrsweg, der Ausbau der Strasse nach Rechthalten mit Trottoir und der Gehweg des Gebiets Allmend in Richtung des Schul- und Sportareals sind im Gemeinderichtplan integriert.

5.2.6 Güterverkehr

Gemäss Güterverkehrsmodell des UVEK ist die Belastung des Strassennetzes von Giffers in der untersten Kategorie, also kleiner als 1 Mio. Tonnen pro Jahr (ohne den Verkehr innerhalb der Gemeinden).

5.2.7 Agglomerationsverkehr

Nicht relevant.

5.3 Ländlicher- und Natürlicher Raum

5.3.1 Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen

Das Dorf ist umgeben von zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen praktisch aller Kategorien (siehe Plan im Anhang: A, B1, B2, C).

Die Richtplangebiete Ischlag 2 und 3 sind die einzige, welche sich auf Fruchtfolgeflächen befinden, jedoch liegen sie gänzlich in den Erweiterungssektoren des Siedlungsgebiets gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan (siehe Kapitel 4.1.1).

5.3.2 Bodenverbesserung

Nicht relevant.

5.3.3 Diversifizierung der Landwirtschaft

Kein Projekt vorhanden. Nicht relevant.

5.3.4 Weiler

Nicht relevant.

5.3.5 Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone

Siehe Kapitel 5.1.14.

5.3.6 Wald

Im Jahr 2005 wurde für den Bereich Flüelihubel (Art. 299 & 867 GB) eine Waldfeststellung durchgeführt. Mit dem Entscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft vom 6. März 2006 ist diese rechtskräftig. Festgestellte Waldgrenzen sind gemäss WaG Art. 13 Abs. 1 in den Nutzungsplänen einzutragen. Die festgestellte Waldgrenze im Bereich Flüelihubel ist im Zonennutzungsplan eingetragen.

Folgende Waldfeststellungen wurden im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision vorgenommen:

- > Grottenweg (Art. 887 und 288 GB);
- > Flüelihubel (Art. 313 GB);
- > Fernels (Art. 387 GB).

Diese drei Waldfeststellungen sind mit dem Entscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) vom 26. März 2018 rechtskräftig. Sie wurden ebenfalls in den Zonennutzungsplan eingetragen.

5.3.7 Biotope: Aktionsschwerpunkte

Laut kantonalem Richtplan ist die Gemeinde der Landschaftsregion „Hügelgebiet des Saane- und des Sensebezirks“ zugeordnet, für die folgenden Aktionsschwerpunkte festgelegt sind:

- > Erhaltung und Renaturierung von Materialabbaustandorten;
- > Wiederherstellung von Landschaftsstrukturen;
- > Erhaltung und Renaturierung von Fliessgewässern;
- > Wahrung der Auen unter Verhinderung von Beeinträchtigungen;
- > Erhaltung und Renaturierung von Feuchtgebieten und Moore.

5.3.8 Biotope: Ackerbaugebiete

Siehe Kapitel 5.3.14.

5.3.9 Biotope: Landschaftsstrukturen

Siehe Vorinventar der Biotope (ÖkoBüro J. Studer).

Die Landschaftsstrukturen (Bäume, Hecken und Obstgärten) wurden im Rahmen des Vorinventars erfasst und in der Ortsplanung aufgenommen.

5.3.10 Biotope: Magerwiesen

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich mehrere Standorte mit Magerwiesen, welche im Rahmen des Vorinventars der Biotope erfasst wurden (siehe Vorinventar ÖkoBüro J. Studer). Diese sind in der Ortsplanung integriert.

5.3.11 Biotope: Auengebiete

Am südlichen Rand der Gemeinde besteht entlang der Ärgera ein Biotop von nationaler Bedeutung, das Auengebiet Ärgera: Plasselb-Marly, Nr. 61. Dieses Biotop ist als „Naturschutzperimeter“ im Zonennutzungsplan aufgenommen und im Gemeindebaureglement reglementiert.

5.3.12 Biotope: Feuchtgebiete und Moore

Siehe Vorinventar der Biotope (ÖkoBüro J. Studer).

5.3.13 Artenschutz

Die prioritären Reptilien-Biotope im Auengebiet Ärgera ist im Gemeinderichtplan integriert.

5.3.14 Ökologische Vernetzung

Das ganze Gemeindegebiet liegt im Perimeter des vom ÖkoBüro Jacques Studer begleiteten Vernetzungsprojekts. Folgende verfolgten Ziele und erreichte Resultate sind im Schlussbericht 2005 – 2010 von Januar 2011 und in den Ergänzungen zum Schlussbericht vom Juni 2011 definiert:

- > Beteiligung der Betriebe;
- > Entwicklung und Vernetzung der ökologischen Ausgleichsfächen;
- > Reduktion der Defizitgebiete;
- > Umsetzungsziele nach Massnahmegebiet;
- > Aufwertung der Flächen nach Öko-Qualitätsverordnung vom 4. April 2001 (ÖQV).

Die Aufwertungsgebiete sind in Zusammenarbeit mit dem ÖkoBüro Jacques Studer koordiniert und im Gemeinderichtplan eingetragen worden.

5.3.15 Wildtierkorridore

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich drei Wildtierkorridore von lokaler Bedeutung. Sie sind im Gemeinderichtplan in ihrer Flächenausdehnung aufgeführt.

5.3.16 Umsetzung der Bundesinventare

Siehe Kapitel 5.3.11.

5.3.17 Ökologischer Ausgleich

Nicht relevant.

5.3.18 Naturgefahren: Instabilitäten

Die Naturgefahrenkarte „Instabilitäten und Hochwasser“ im Freiburger Mittelland (Referenzkarte: Naturgefahrenkarte im Freiburger Mittelland, NGK, Freiburg, 2014) ist im Zonennutzungsplan integriert und im Gemeindebaureglement reglementiert. Ein Sektor im Siedlungsgebiet Allmend / Gräffet (Grundstücke Art. 479, 261, 810, 917 und 918 GB) betrifft eine Zone mit geringerer Gefährdung.

Im Rahmen des vorgesehenen Detailbebauungsplans bzw. des Bauprojekts muss eine ergänzende Untersuchung durchgeführt werden.

5.3.19 Naturgefahren: Lawinen

Nicht relevant.

5.3.20 Naturgefahren: Hochwasser

Siehe Punkt 5.3.18.

5.3.21 Fliessgewässer

Sämtliche Gewässer, auch bei eingedolten, gilt der Art. 25 des kantonalen Gewässergesetzes (GewG), wonach der minimale Raumbedarf pauschal 20m ab dem mittleren Hochwasserstand beträgt.

Für die Ärgera ist der Raumbedarf mindestens so breit wie das Auengebiet von nationaler Bedeutung. Innerhalb dieses Raumbedarfs dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden.

5.3.22 Erhaltenswerte Alpbetriebe

Nicht relevant.

5.4 Umwelt

5.4.1 Luftreinhaltung

Die Gemeinde ist von keinem Massnahmenplan „Luft“ betroffen.

5.4.2 Lärmschutz

Zwei Schiessstände (25/50 m und 300m) und verschiedene Kantonalstrassen sind auf dem Gemeindegebiet bestehend. Beide Schiessstände sind neu in Stufe 3 (statt 2) eingestuft.

Nach Gutachten Tiefbauamt wird keine Änderung der Empfindlichkeitsstufe infolge einer Umzonung akzeptiert, wenn diese Änderung einen Einfluss auf die Sanierung der Kantonsstrasse hat. Eine Lärmstudie wurde folglich betreffend Umzonung der Grundstücke Art. 132 und 133 GB geführt.

Umzonung der Grundstücke Art.132 und Art. 133 GB

Im Rahmen der Revision führt die Umzonung der Arbeitszone in die Mischzone zu einer Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES IV zu ES III. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind anwendbar. Folgende Elemente werden im Rahmen einer Umzonung überprüft:

- > Gemäss Artikel 29 und 30 der LSV, dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In vorliegendem Fall einer Umzonung, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) (Art. 31 LSV).

Gemäss Artikel 44 LSV gilt für diese Zone die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die entsprechenden Grenzwerte gemäss LSV sind in der folgenden Tabelle enthalten:

Lärmempfindlichkeitsstufe	Planungswert LR in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Tab. 13: Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm

Quelle : Lärmschutzverordnung, Anhang 3 Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm



Abb. 16 : Plangrundlage zur Berechnung Dorfstrasse

Quelle : Eigene Darstellung

Die Dorfstrasse bildet die Schallquelle, die sich am nächsten zu den betroffenen Grundstücken Art.132 und 133 GB befindet. Die Schallpegel wurden gemäss der Situation 2015 berechnet mit einer Verkehrsbelastung von 6'400 Fahrzeuge pro Tag und einer Geschwindigkeit von 50km/h. Ein schallschluckender Asphalt, mit einer Akustik-Wirksamkeit von -3dB(A), ist bereits auf diesen Strassenabschnitt aufgestellt aber wird nicht in die Computer-Modellierung eingearbeitet.

Analysepunkte (132_1, 133 _1, usw.) wurden auf den Fassaden der bestehenden Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen berücksichtigt (bei einem Abstand von 10m ab Strassenachse und auf dem unbebauten Teil des Grundstücks Art. 132 GB).

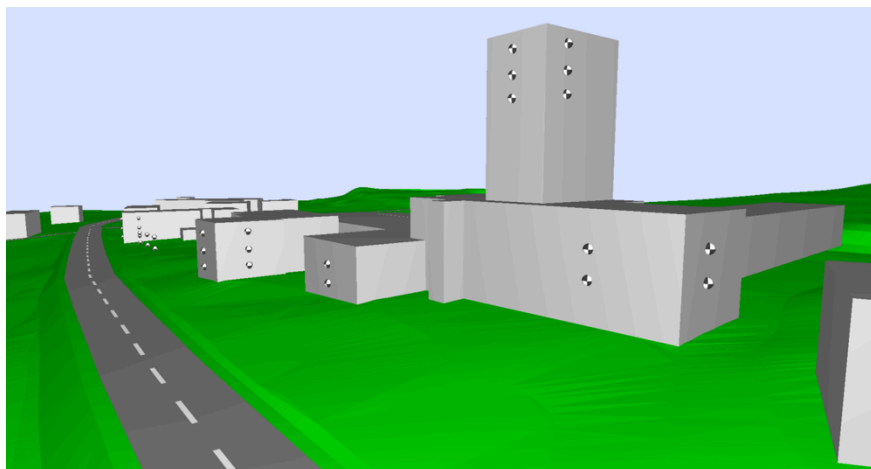


Abb. 17 : Visualisierung der Analysepunkte auf den Fassaden (Süd-Ost)

Quelle : Eigene Darstellung

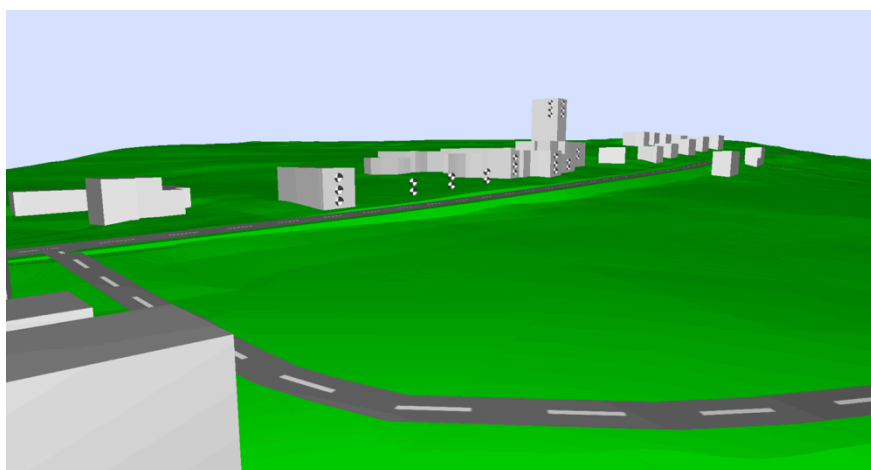


Abb. 18 : Visualisierung der Analysepunkte auf den Fassaden (Süd-West)

Quelle : Eigene Darstellung

Die Ergebnisse in der nachstehenden Tabelle sind für die Tageszeit (von 06:00 bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bestimmt.

Tabelle auf Folgeseite:

Tab. 14: Übersicht der Resultate zur Lärmstudie

Quelle : Eigene Darstellung

Grundstück Nr.	Messpunkte (Rezeptoren)	Geschoss	Empfindlich- keitsstufe (ES) III - (IGW)		Lärmkontrolle Lr w/o		Überschreitung der IGW dL req.	
			Tag dB(A))	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
132	132_1	Erdgeschoss	65	55	65.0	53.2	-	-
		1. Stock	65	55	64.9	53.0	-	-
		2. Stock	65	55	64.3	52.4	-	-
	132_2	Erdgeschoss	65	55	60.2	48.3	-	-
		1. Stock	65	55	60.4	48.4	-	-
		2 ^{ème} étage	65	55	60.2	48.2	-	-
	132_3	Erdgeschoss	65	55	63.6	51.6	-	-
		1. Stock	65	55	63.6	51.7	-	-
	132_4	Erdgeschoss	65	55	63.4	51.4	-	-
		1. Stock	65	55	63.4	51.5	-	-
	132_5	Erdgeschoss	65	55	63.4	51.5	-	-
		1. Stock	65	55	63.4	51.4	-	-
133	133_1	Erdgeschoss	65	55	57.5	45.5	-	-
		1. Stock	65	55	57.6	45.6	-	-
		2. Stock	65	55	57.4	45.5	-	-
	133_2	Erdgeschoss	65	55	54.1	42.1	-	-
		1. Stock	65	55	54.2	42.2	-	-
		2. Stock	65	55	54.2	42.2	-	-
	133_3	Erdgeschoss	65	55	54.0	42.0	-	-
		1. Stock	65	55	54.0	42.0	-	-
		2. Stock	65	55	54.0	42.0	-	-
	133_4	Erdgeschoss	65	55	57.5	45.6	-	-
		1. Stock	65	55	57.7	45.7	-	-
	133_5	Erdgeschoss	65	55	59.9	48.0	-	-
		1. Stock	65	55	60.2	48.2	-	-
	133_6	Erdgeschoss	65	55	58.2	46.2	-	-
		1. Stock	65	55	58.5	46.5	-	-
		2. Stock	65	55	58.4	46.5	-	-
	133_7	Erdgeschoss	65	55	62.9	50.9	-	-
		1. Stock	65	55	62.9	50.9	-	-
		2. Stock	65	55	62.6	50.6	-	-
	133_8	Erdgeschoss	65	55	59.1	47.2	-	-
		1. Stock	65	55	59.4	47.5	-	-
		2. Stock	65	55	59.4	47.4	-	-
	133_9	Erdgeschoss	65	55	52.1	40.2	-	-
		1. Stock	65	55	52.3	40.3	-	-

Die Lärmstudie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte ES III nachts- und tagsüber für alle Messpunkte auf Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten sind. Die Empfindlichkeitsstufe III wird auch ab 10 Meter vom Strassenachse für das unbebaute Teil des Grundstückes Art. 132 GB nicht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte sind auch unter Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (2027: 6'794 Fahrzeuge pro Tag) eingehalten.

Umzonung der Grundstücke Art.238, 239, 882 und 883 GB

Im Rahmen der Revision führt die Umzonung der Mischzone in die Wohnzone zu einer Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III zu ES II. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind anwendbar. Folgende Elemente werden im Rahmen einer Umzonung überprüft:

- > Gemäss Artikel 29 und 30 der LSV, dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. In vorliegendem Fall einer Umzonung, gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) (Art. 31 LSV).

Gemäss Artikel 44 LSV gilt für diese Zone die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die entsprechenden Grenzwerte gemäss LSV sind in der folgenden Tabelle enthalten:

Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert LR in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Tab. 15: Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm

Quelle : Lärmschutzverordnung, Anhang 3 Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm

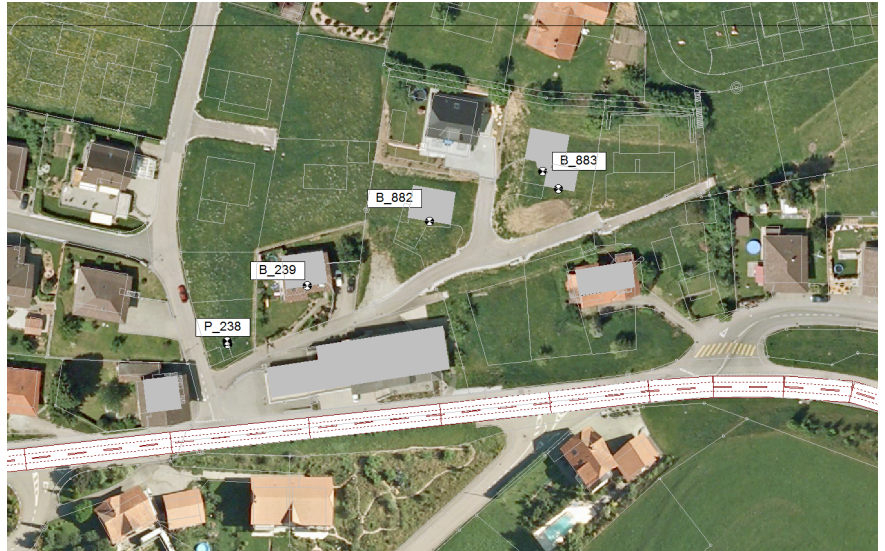


Abb. 19 : Plangrundlage zur Berechnung Kantonstrasse Nr. 3100

Quelle : Eigene Darstellung

Die Kantonstrasse Nr. 3100 bildet die Schallquelle, die sich am nächsten zu den betroffenen Grundstücken Art.238, 239, 882 und 883 GB befindet. Die Schallpegel wurden gemäss der Situation 2015 berechnet mit einer Verkehrsbelastung von 3'500 Fahrzeuge pro Tag und einer Geschwindigkeit von 50km/h. Die geschätzte jährliche Verkehrszunahme (Referenzjahr 2015) ist bei 0.5% pro Jahr. Daher wird eine Verkehrsbelastung für 2027 (Aktueller Stand + 10 Jahre) von 3'716 Fahrzeuge pro Tag vorgesehen. Ein schallschluckender Asphalt, mit einer Akustik-Wirksamkeit von -3dB(A), ist schon auf diesen Strassenabschnitt verbaut. Die Steigung des Strassenabschnitts ist bei etwa 5%. Diese Parameter sind in die Computer-Modellierung eingearbeitet worden.

Analysepunkte wurden auf den Fassaden der bestehenden Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen berücksichtigt und auf dem unbebauten Teil des Grundstücks Art. 238 GB (bei einem Abstand von 4 Meter zur Parzellengrenze).

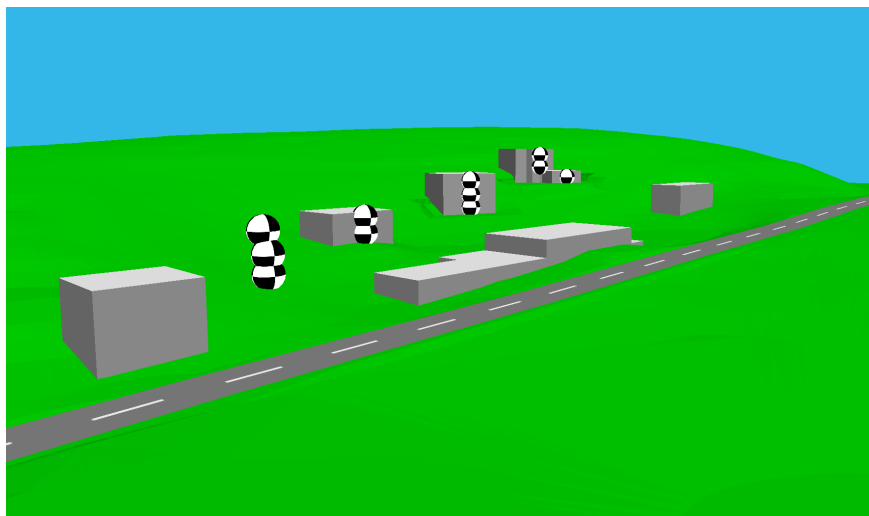


Abb. 20 : Visualisierung der Analysepunkte auf den Fassaden (Süd-West)

Quelle : Eigene Darstellung

Die Ergebnisse in der nachstehenden Tabelle (Stand 2027) sind für die Tageszeit (von 06:00 bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bestimmt.

Grundstück Nr.	Messpunkte (Rezeptoren)	Geschoss	Empfindlichkeitsstufe (ES) II - (IGW)		Lärmkontrolle Lr w/o		Überschreitung der IGW dL req.	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
238	P_238	Erdgeschoss	60	50	54	39	-	-
		1. Stock	60	50	55	40	-	-
		2. Stock	60	50	55	41	-	-
239	B_239	Erdgeschoss	60	50	48	33	-	-
		1. Stock	60	50	51	36	-	-
882	B_882	Erdgeschoss	60	50	48	33	-	-
		1. Stock	60	50	49	35	-	-
		2. Stock	60	50	50	35	-	-
883	B_883	Erdgeschoss	60	50	47	33	-	-
		1. Stock	60	50	48	33	-	-
		2. Stock	60	50	50	35	-	-

Tab. 16: Übersicht der Resultate zur Lärmstudie

Quelle : Eigene Darstellung

Die Lärmstudie zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte ES II nachts- und tagsüber für alle Messpunkte auf Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen eingehalten sind. Die Empfindlichkeitsstufe II wird auch ab 4 Meter vom Parzellengrenze für das unbebaute Teil des Grundstückes Art. 238 GB nicht überschritten.

Schlussfolgerung

Die Umzonung der Arbeitszone in Mischzone (Art. 132 und 133 GB) und die Umzonung die Mischzone in die Wohnzone (Art. 238, 239, 882 und 883 GB) sind übereinstimmend mit den Artikel 29 und 31 der Lärmschutz-Verordnung:

- > Die Anforderungen des Artikels 29 sind weitgehend erfüllt. Die beim Verkehr auf der Dorfstrasse verursachte Schalquelle bleibt unter dem Immissionsgrenzwert. Keine Massnahme ist demzufolge nötig.
- > Die Artikel 30 beziehungsweise 31 stellen kein Hindernis für die neue Nutzung. Im vorliegenden Fall ist die Zone schon erschlossen und die Lärmgrenzwerte sind eingehalten. Somit ist keine besondere Untersuchung notwendig.

Die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) nachts) sind an den Gebäudefassaden unter Einhaltung von mindestens 10m ab Achse der Kantonsstrasse eingehalten.

5.4.3 Grundwasser

Gemäss Geoportal des Kantons Freiburg, Thema Umwelt – Gewässerschutzbereiche, befinden sich Grundwasserschutzzonen S2 und S3 bei Matta und Schwarzmoos. In der Grundwasserschutzzone S können keine neuen Arbeitszonen ausgeschieden werden. In Giffers bestehen keine Konflikte zwischen der Bauzone und den Grundwasserschutzzonen. Zudem sind keine Einzonungen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision vorgesehen.

5.4.4 Bodenschutz

Nicht relevant.

5.4.5 Ableitung und Reinigung von Abwasser

Das Abwasser wird über die Verbandskanalisationen (Gemeindeverbandes zur Abwasserreinigung des Einzugsgebietes der Ärgera - Nesslera) der ARA Marly zugeführt. Zwei Pumpstationen befinden sich im Gebiet Schwarzmoos.

5.4.6 Chemische und technische Risiken

Gemäss Angaben vom Amt für Umwelt sind keine stationären Anlagen auf dem Gemeindegebiet vorhanden. Der Kantonsstrasse obliegt die Störfallverordnung (StFV). Die Gefährungsdistanz beträgt 50m ab Strassenachse.

Es sind keine Einzonungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen.

5.4.7 Abfallbewirtschaftung

Die Abfallentsorgung ist getrennt organisiert. Der Bevölkerung steht eine Sammelstelle auf dem Gemeindegebiet Tentlingen beim Werkhof zur Verfügung. Eisen,

Metalle, Altpapier, Karton, Blech, Glas, Keramik, PET, Oele, Textilien, Polystyrol, Batterien, Grünabfuhr, Geräte, Stromsparlampen, Mobiltelefone, Tintenpatrone, CD's und Nespresso-Kapseln können entsorgt werden.

5.4.8 Belastete Standorte

Gemäss dem kantonalen Kataster für belastete Standorte des Kantons Freiburg besitzt die Gemeinde Giffers 7 belastete Standorte (Stand September 2018) auf ihrem Gemeindegebiet.

Standort-Nr	Einstufung AltIV	Volumen	Anfang / Ende Betrieb
Ablagerungsstandorte			
2294-0101	Keine Untersuchung notwendig	15'000 m ³	1920 / 1968
2294-0102	Belastet, untersuchungsbedürftig	20'000 m ³	1955 / 1962
2294-0103	Keine Untersuchung notwendig	6'000 m ³	1968 / 1981
Betriebsstandorte			
2294-1002	Keine Untersuchung notwendig	0.6 Mio m ³	Ca. 1900 / in Betrieb
2294-1007	Keine Untersuchung notwendig	1.5 Mio m ³	1955 / 1995
Schiessanlage			
2294-2010	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig		1931 / in Betrieb
2294-2011	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig		1947 / in Betrieb

Tab. 17: Belastete Standorte in Giffers

Quelle : Eigene Darstellung

6. VERFAHREN, KOORDINATION UND INFORMATION

6.1 Terminplanung

Für die Revisionsarbeiten wurde folgende Terminplanung bestimmt:

- | | |
|-------------------|---|
| > ab Februar 2013 | Beginn der Revisionsarbeiten; |
| > bis Juni 2013 | Erstellen des Revisionsprogramms; |
| > ab Juli 2013 | Kontrolle durch den Kanton; |
| > Mai 2015 | Einreichen des Dossiers zur Vorprüfung; |
| > Februar 2017 | Stellungnahme des Kantons zur Vorprüfung,
Anpassungen; |
| > September 2018 | Öffentliche Auflage. |

6.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Grundeigentümer

Es wurden Gespräche mit den relevanten und betroffenen Grundeigentümern über allfällige Anträge zur Ortsplanung geführt.

Bevölkerung

Die Information an die Bevölkerung betreffend die Ortsplanungsrevision wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde publiziert.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde der Bevölkerung mittels einer Informationsveranstaltung im Juni 2018 präsentiert.

Koordination Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden schriftlich über die Revisionsarbeiten informiert. Die Koordination der Ortsplanung wird im Rahmen der Regionalplanung Sense gewährleistet. Mit der Gemeinde Tentlingen wurde eine Koordinationssitzung über die Ortsplanung geführt.

urbaplan, September 2018

Bauzonenentwicklung

Fruchtfolgeflächen

Vergleichstabelle Bauvorschriften GBR
