

Revision der Ortsplanung

Raumplanungsbericht zur Anpassung der Ortsplanung an den
Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015



Stand: 6. Februar 2017 für die Genehmigung

Mit Ergänzung vom 18. Januar 2018

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Wünnewil-Flamatt
Auftragnehmerin	Planteam S AG; Untere Steingrubenstr. 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, 032 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch Anna Borer, 061 981 44 19, anna.borer@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wfl_op_rpb stand ii für genehmigung_180207

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Anpassungen Zonennutzungsplan	5
3.	Anpassungen Gemeindebaureglement.....	6
4.	Anpassungen Gemeinderichtpläne.....	6
4.1	Energie-Richtplan.....	6
4.2	Mobilitätsrichtplan	7
4.3	Strukturplan Dorfkern Flamatt.....	7
5.	Anpassungen im Bereich Gewässer (ZNP und Richtplan Landschaft).....	8
6.	Anpassungen Raumplanungsbericht.....	8
	Anhang: Tabelle zum Genehmigungsentscheid und dessen Umsetzung.....	12
	Beilagenverzeichnis.....	36

1. Einleitung

Die Ortsplanung	Die Gemeinde Wünnewil-Flamatt hat eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung vorgenommen. In deren Rahmen wurden Zonennutzungsplan (ZNP), Gemeindebaureglement (GBR) und Gemeinderichtpläne in einem mehrjährigen Verfahren komplett überarbeitet. Details zum Verfahren mit Ablauf, Zielen und vorgenommenen Änderungen sind im Raumplanungsbericht vom 18. November 2013 zu finden.
Die Genehmigung	Das gesamte Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 23. September 2013 vom Gemeinderat angenommen und nach dem Einspracheverfahren zur Genehmigung eingereicht. Mit Verfügung vom 22. Juli 2015 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung mit Vorbehalten genehmigt.
Die Anpassung an die Genehmigungsbedingungen	Die in der Verfügung vom 22. Juli 2016 (in der Folge als „Genehmigungsentscheid“ bezeichnet) enthaltenen Vorbehalte müssen innert einer Frist von neun Monaten ab Rechtskraft der Verfügung erneut öffentlich aufgelegt werden. Dies wird mit dem vorliegenden Dossier gemacht. Vom 25. November 2016 bis zum 6. Januar 2017 wurde das gesamte Dossier der Ortsplanung (Zonennutzungsplan, Gemeindebaureglement und Gemeinderichtpläne) öffentlich aufgelegt bzw. in die Vernehmlassung gegeben. Es ging eine Beschwerde gegen das im Richtplan Landschaft dargestellte Gebiet «Grundwasserschutz» bei Elswil ein. Die Darstellung des Gebiets wurde weder in der aktuellen Revision angepasst, noch betrifft es den behördenverbindlichen Inhalt des Plans. Am 6. Februar 2017 wurde das gesamte Dossier durch den Gemeinderat angenommen.
Sistierungen	Mehrere in der Ortsplanung vorgesehene Einzonungen wurden mit dem Genehmigungsentscheid sistiert. Das heisst sie konnten zum Datum des Genehmigungsentscheids noch nicht genehmigt werden. Grund dafür war das Fruchtfolgeflächen-Moratorium des Kantons Freiburg (vgl. Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2015, Seite 15 ff). Nach Ablauf des Moratoriums konnten die sistierten Einzonungen ohne weitere Auflage bzw. Vernehmlassung zur Genehmigung eingereicht werden. Dies wurde mittels eines separaten Dossiers getan.
Beschwerdeverfahren	Gegen mehrere Inhalte des Genehmigungsentscheids hat der Gemeinderat Wünnewil-Flamatt Beschwerde eingereicht. Da über diese Beschwerden noch nicht entschieden wurde, sind sie nicht Gegenstand dieser Auflage. Die entsprechenden Inhalte sind in der Tabelle im Anhang gekennzeichnet. Da im Frühjahr 2017, als das vorliegende Dossier dem Kanton zur Genehmigung eingereicht wurde, über die Beschwerden noch kein Entscheid vorlag, wurden die entsprechenden Inhalte nicht mit eingereicht. Nun liegen die entsprechenden Gerichtsentscheide vor: Das Dossier (insb. das Gemeindebaureglement) wird entsprechend angepasst und in Absprache mit dem Kanton zur Genehmigung nachgereicht.

2. Anpassungen Zonennutzungsplan

Allgemeines

Sämtliche gemäss dem Genehmigungsentscheid vorzunehmenden Anpassungen sind in der Tabelle im Anhang aufgeführt, zusammen mit dem Beschrieb der jeweiligen Umsetzung. Im vorliegenden Kapitel wird nur auf die Punkte eingegangen, welche einer weiteren Erläuterung bedürfen.

Aktualisierung AV-Daten

Die Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) wurden wie im Genehmigungsentscheid gefordert in sämtlichen grundeigentümer- und behördenverbindlichen Plänen aktualisiert. Im Bereich der Taverna entstand dadurch durch die in der Zwischenzeit erfolgte Verlegung des Flusses eine Diskrepanz zwischen Zonengrenzen und Parzellengrenzen. Würden die Zonengrenzen auf die neuen Parzellengrenzen angepasst, so käme dies einer Einzonung gleich. Diese müsste zum heutigen Zeitpunkt flächengleich kompensiert werden (Bauzonenmoratorium). Aus diesem Grund wird hier noch keine Anpassung vorgenommen und die Situation in der nächsten Revision der Ortsplanung erneut geprüft.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonennutzungsplan im Bereich der Taverna

Provisorische Grundwasserschutzzone Oberflamatt

Grundsätzlich sind die Grundwasserschutzzone im orientierenden Inhalt des Zonennutzungsplanes dargestellt. Einige von Ihnen sind noch nicht genehmigt (separates Verfahren unabhängig von der vorliegenden Ortsplanung). Deshalb wird im ZNP gemäss gängiger Praxis im Kanton Freiburg jeweils der aktuelle Stand der Planung abgebildet. Da die Ausdehnung der Grundwasserschutzzone Oberflamatt zum Zeitpunkt der Erarbeitung der ZNPs noch unklar war, wurde sie als «provisorisches Grundwasserareal gemäss Raumplanungsbericht» in sehr grosszügiger Ausdehnung dargestellt. Zum heutigen Zeitpunkt ist die Ausdehnung der zukünftigen Grundwasserschutzzone weitgehend bekannt. Aus diesem Grund wurde sie in Absprache mit dem Amt für Umwelt auf die bekannte Ausdehnung reduziert. Das im Nutzungsrichtplan dargestellte Grundwasserareal wurde mit derselben Begründung ebenfalls reduziert.

3. Anpassungen Gemeindebaureglement

Sämtliche gemäss dem Genehmigungsentscheid vorzunehmenden Anpassungen sind in der Tabelle im Anhang aufgeführt, ebenso wie diese umgesetzt wurden. Im vorliegenden Kapitel wird nur auf zusätzlich vorgenommene Anpassungen eingegangen.

Art. 46 GBR: Grenzabstand

Gemäss dem Genehmigungsentscheid können Neueinzonungen wie z.B. auf Art. 1710 nicht mehr in die Wohnzone niederer Dichte erfolgen. Da gerade an den Bauzonenrändern von Wünnewil damit zu rechnen ist, dass trotz der Ausscheidung einer Wohnzone mittlerer Dichte vielerorts nicht höher gebaut wird als in der Wohnzone niederer Dichte, würde mit der Erhöhung des Grenzabstands auf 6.50 m der Verdichtung entgegengewirkt. Aus diesem Grund soll, sofern in der Wohnzone mittlerer Dichte die max. Fassadenhöhe der Wohnzone niederer Dichte nicht überschritten wird, der Grenzabstand in der Wohnzone mittlerer Dichte auf bis zu 5 m reduziert werden können. Aus diesem Grund wurde Art. 46 GBR entsprechend angepasst.

Art. 31 GBR: Abstände

In Art. 31, Abs. 1 wurde ergänzt, dass auch weitere geringfügige Bauten und Anlagen gemäss Art. 85 RPBR, (d.h. nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzte oder nutzbare Bauten und Anlagen wie Radioantennen, Hütten für Kleintiere (Hühnerställe, Kaninchenställe...), Parkplätze, Gartenhäuser, unbeheizte Wintergärten, Biotope, private Schwimmbäder) in einem Abstand von 2.50 ab Strasse realisiert werden können. Bisher war dies auf Garagen, die zur Strasse parallel stehen oder zu dieser offen sind, sowie Unterstände beschränkt. Damit wird eine Gleichbehandlung ermöglicht: die genannten geringfügigen Anlagen beeinträchtigen das Quartierbild und den Strassenraum nicht mehr als eine Garage oder ein Unterstand.

4. Anpassungen Gemeinderichtpläne

Sämtliche gemäss dem Genehmigungsentscheid vorzunehmenden Anpassungen sind in der Tabelle im Anhang aufgeführt, ebenso deren Umsetzung. Im vorliegenden Kapitel wird nur auf die wichtigsten davon eingegangen.

4.1 Energie-Richtplan

Seit 2007 ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) des Kantons Freiburg, Art. 41, festgelegt, dass der Gemeinderichtplan als Mindestinhalt auch den Bereich Energie abdecken muss. Da die vorliegende Ortsplanung schon vor 2007 erarbeitet wurde, ist dieser Bereich nicht im Gemeinderichtplan enthalten. Eine diesbezügliche Ergänzung wurde auch in keiner Vorprüfung gefordert.

Um zum jetzigen Zeitpunkt eine umfassende Energieplanung zu erstellen fehlt die Zeit, da es um eine schnellstmögliche Anpassung der Ortsplanung geht, um zahlreiche Bauprojekte nicht weiter zu verhindern (bei diesen Bauprojekten geht es in der Mehrzahl um Projekte zur inneren Verdichtung).

Der Gemeinderat Wünnewil-Flamatt beabsichtigt aber, dies umgehend nachzuholen. Es wird eine auf die regionale Energieplanung abgestützte kommunale Energieplanung erarbeitet und in den Gemeinderichtplan umgesetzt. Bei Bedarf werden daraus Anpassungen von ZNP und GBR abgeleitet. Diese sollen mit der nächsten Revision der Ortsplanung umgesetzt werden, welche in den kommenden 1-2 Jahren ansteht (allfällige Anpassungen aufgrund der hängigen Beschwerden, Prüfung aller Detailbebauungspläne).

4.2 Mobilitätsrichtplan

Im Genehmigungsentscheid wird die Erstellung eines Parkplatzkonzepts gefordert: „Gemäss Art. 24 RPBR muss die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erstellen. Dieses Konzept ist noch vorzunehmen und als Bestandteil des GemRP in das OP-Dossier einzufügen (siehe Art. 24 Abs. 2 RPBR).“

Das Parkplatzkonzept wurde wie gefordert erstellt und mit Bericht vom 23. März 2016 durch den Kanton vorgeprüft. Es wird nun in das Ortsplanungsdossier integriert und zusammen mit den weiteren Unterlagen aufgelegt und später zur Genehmigung eingereicht.

4.3 Strukturplan Dorfkern Flamatt

Ausgangslage

Der Strukturplan bildet das wichtigste Element für die künftige Gestaltung des Zentrums von Flamatt. Die wesentlichen Inhalte des Strukturplans sind die Schaffung eines Boulevards entlang der Bernstrasse mit zum Verweilen einladenden, gegen die Strasse hin offenen Innenhöfen.

Gemäss dem Genehmigungsentscheid sei dieses Instrument in der kantonalen Gesetzgebung nicht vorgesehen. Der Strukturplan könne aber in die OP integriert werden, z. B. in den Mobilitätsrichtplan (behördenverbindlich) oder in die grundeigentümerverbindlichen Instrumente ZNP und GBR.

Umsetzung

Damit der Strukturplan weiterhin lesbar bleibt, ist es wichtig, ihn in seiner Gesamtheit zu erhalten. Er wird deshalb als Beilage zum Planungsbericht aufgenommen und dient dem Gemeinderat weiterhin als informelles (nicht verbindliches) Instrument zur Gestaltung des Dorfkerns von Flamatt. Damit die Inhalte des Strukturplans grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden können, besteht in den wichtigsten Gebieten des Strukturplans Detailbebauungsplanpflicht (siehe ZNP). Im GBR wurden als vorrangige Ziele dieser DBPs die Umsetzung der Inhalte des Strukturplanes umschrieben. Zudem wurden die Pflichtbaulinien aus dem Strukturplan in den ZNP übernommen. Diese müssen gemäss GBR auch in den DBPs eingehalten werden.

Fazit

Der Strukturplan dient damit als unverbindliches Richtkonzept, dessen wesentliche Inhalte grundeigentümerverbindlich umgesetzt sind und die

städtebauliche Aufwertung der Bernstrasse kann unabhängig von der Verlegung der Autobahn umgesetzt werden.

5. Anpassungen im Bereich Gewässer (ZNP und Richtplan Landschaft)

Im Genehmigungsentscheid wurden verschiedene die Gewässer betreffende Anpassungen gefordert. Da sie zum Teil nicht ganz klar oder widersprüchlich waren, wurden sie mit dem Amt für Umwelt (Sektion Gewässer) sowie mit dem Bau- und Raumplanungsamt (Abteilung Ortsplanung) Gespräche geführt. Als Resultat dieser Gespräche wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Alle projektierten Verläufe von Bächen wurden aus dem ZNP (und den Ausschnitten daraus) entfernt und nur im Richtplan Landschaft dargestellt. Dies da Projektierte Verläufe erst grundeigentümerverbindlich dargestellt werden dürfen, wenn das Projekt mindestens aufgelegt wurde, was bei keinem der Projekte in Wünnewil-Flamatt der Fall war.
- Die Anpassungen an den Verläufen von Pfaffenholzbach, Taverna und dem Gewässer bei Elswil wurden vorgenommen.
- Auf die Darstellung der Baudistanzlinie im ZNP 1:5'000 wurde verzichtet, dafür wurde die Legende ergänzt mit „Baudistanzlinie (wo keine Baudistanzlinie eingezeichnet ist gilt: Baudistanz = Raumbedarf Gewässer + 4 m. Siehe Art. 12 GBR). Ausnahme bildet die Baudistanzlinie am Pfaffenholzbach (wurde im ZNP 1:5'000 eingezeichnet, da dort kein Raumbedarf ausgeschieden wurde).
- Die Breite des Raumbedarfs liesse sich gemäss Genehmigungsentscheid in den Zonenplanausschnitten im Massstab 1:2'000 genügend gut ablesen. In den übrigen Bereichen des ZNPs wurde der Gewässerraum in Abschnitte unterteilt und vermasst.

6. Anpassungen Raumplanungsbericht

Gemäss dem Genehmigungsentscheid vom 22. Juli 2016 müssen im Begleitbericht zur Ortsplanung (Raumplanungsbericht vom 18. November 2013 diverse Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen werden. Dies wird mit dem vorliegenden Kapitel gemacht.

Auflagedaten ergänzen

Im Raumplanungsbericht vom 18. November 2013 fehlten die Daten der öffentlichen Auflagen in den Jahren 2013 und 2014 (dritte bzw. vierte Revisionsauflage). Sie lauten wie folgt:

- Dritte Revisionsauflage: 8. März 2013 bis 22. April 2013
- Vierte Revisionsauflage: 17. Januar 2014 bis 17. Februar 2014 (publiziert im Amtsblatt Nummer 3 vom 17. Januar 2014)

Abbildung korrigieren

Im Raumplanungsbericht vom 18. November 2013 sollten in Abb. S. 46 die Verkehrspotenziale von Flamatt dargestellt werden, nicht nochmals Wünnewil. Die Abbildung sollte die damals eingereichten Richtplangebiete zeigen:

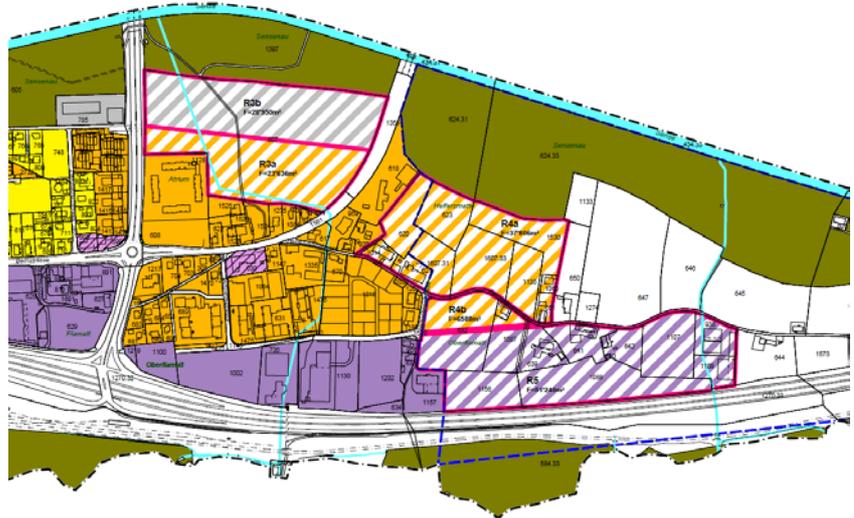


Abbildung 2: Richtplangebiete, wie sie 2013 zur Genehmigung eingereicht wurden

Die entsprechenden Verkehrspotenziale (Ausbaugrad 100%) sind die folgenden:

Gebiet	Fläche	Mögliche Zone	DTV	Spitzenstunde
3a	236 a	Wohnzone mittlere Dichte	298	60
3b	290 a	Zone von allgemeinem Interesse		
4a	378 a	Wohnzone mittlere Dichte	476	48
4b	66 a	Wohnzone mittlere Dichte	138	28
5	512 a	Arbeitszone Industrie	1'229	369
Total	1'482 a		2'141 (Ag 80 %: 1'710)	505 (Ag 80 %: 400)

Verzicht auf das Erschliessungsprogramm

Ein Erschliessungsprogramm wurde in der vorliegenden Ortsplanung nicht erstellt. Grund dafür ist, dass sämtliche Bauzonen und Erweiterungssektoren der Gemeinde Wünnewil-Flamatt bereits grob erschlossen sind.

Bauzonendimensionierung der Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung

Der Faktor 1.4 gilt nicht, weil Wünnewil-Flamatt ein interkommunales Zentrum ist, sondern wegen der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Wünnewil-Flamatt ist zwar durch die regionale Richtplanung des Sensebezirks als interkommunales Zentrum definiert worden; um jedoch den Faktorzuschlag zu erhalten, müsste die OP auch auf interkommunaler Ebene erstellt werden. Der Abschnitt auf S. 5 des Berichts ist damit korrigiert.

Geruchsimmissionen aus der Intensivtierhaltung

Gemäss dem Genehmigungsentscheid war noch nachzuweisen, dass keine Wohnzone (bestehende oder neue) von Geruchsimmissionen aus der Intensivtierhaltung betroffen ist. Diese Thematik sei eingehend zu analysieren,

im Bericht zu erläutern und allfällige Konfliktsituationen sind mit entsprechenden Sanierungsmassnahmen zu lösen.

Im Rahmen der Ortsplanung wurde hierzu der Bericht „Grobbeurteilung der Schweine- und Pouletmastbetriebe aufgrund der FAT – Richtlinien“ erstellt. Dessen Einreichung ist vergessen gegangen und wird hiermit (als Beilage dieses Planungsberichts) nachgeholt.

Materialabbau

Gemäss Genehmigungsentscheid ist im Planungsbericht Kapitel 10.13 "Materialausbeutung" des erläuternden Berichts (S. 59) die Referenz anzupassen: Anstatt des erwähnten Teilrichtplans ist seit 2011 der Sachplan Materialabbau (SaM) massgebend. Zudem seien alle sechs Sektoren "zu erhaltenden Ressourcen" (2309.01 - 2309.06) genau zu erwähnen. Dies sind die folgenden:

Legende

	Vorrangiger Abbau
	Nicht vorrangiger Abbau
	Zu erhaltende Ressourcen
	Materialabbau in Betrieb
	Ehemaliger Materialabbau

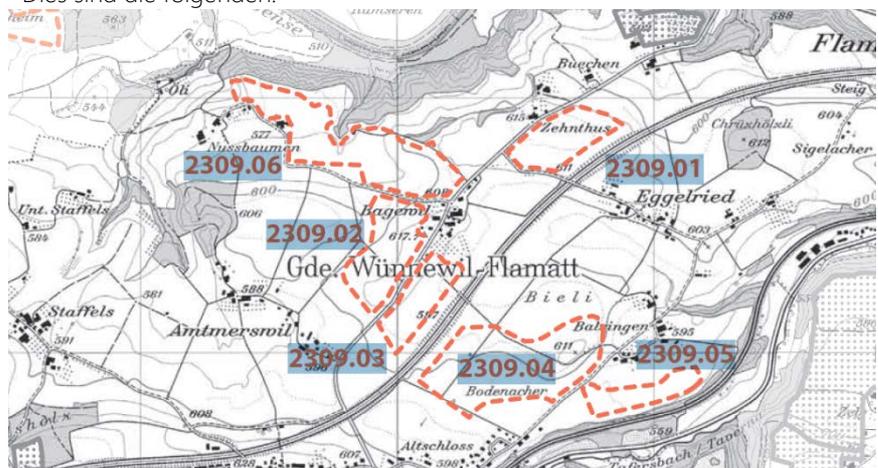


Abbildung 3: Richtplangebiete, wie sie 2013 zur Genehmigung eingereicht wurden

Naturgefahren

Gemäss Genehmigungsentscheid ist das Kapitel 11.5.1 (Naturgefahren, S. 64) im Erläuterungsbericht zu kurz. Im Abschnitt sollten insbesondere allfällige Konflikte im Zusammenhang mit den Naturgefahren erwähnt werden.

Die Raumplanung hat zum Ziel, die raumwirksamen Tätigkeiten auf die natürlichen Gegebenheiten abzustimmen. Die Hauptaufgabe liegt darin, das Schadenpotential (Siedlungen etc.) in den Gefahrengebieten nicht noch grösser werden zu lassen und langfristig sogar zu reduzieren. Eine angepasste Raumnutzung soll

- das Gefährdungspotenzial durch Naturgefahren begrenzen,
- Leid und Schaden möglichst vermeiden,
- die volkswirtschaftlichen Folgekosten tief halten und
- die Sachzwänge für die Gemeinwesen klein halten.

Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele ist die Kenntnis der Gefahrenggebiete. Hierzu dient Darstellung der Naturgefahren im Zonenplan mit den entsprechenden Vorschriften im GBR als wichtigstes Arbeits- und Planungsinstrument. Durch die Darstellung im Zonennutzungsplan lassen sich auch bestehende oder potentielle Konflikte zwischen Naturgefahren und Bodennutzung aufzeigen.

Das Siedlungsgebiet von Wünnewil-Flamatt ist nirgends von einer erheblichen, mittleren oder geringen Gefährdung betroffen, womit keine massgebenden Konflikte entstehen.

Öffentlicher Verkehr

Gemäss dem Genehmigungsentscheid sind die im Gutachten der PostAuto Schweiz AG angeregten Ergänzungen zum Thema ÖV sind im erläuternden Bericht vorzunehmen.

Die Infrastruktur an den Bushaltestellen hat grösstenteils Ausbaupotenzial. Der Buswendeplatz am Bahnhof Flamatt ist relativ eng und es ergeben sich Konflikte mit parkierenden Autos. Über den ganzen Bereich besteht eine Detailbebauungsplanpflicht. Mit der Erarbeitung eines Detailbebauungsplanes wird das gesamte Bahnhofsgelände überprüft, inkl. Wendeplatz. Insgesamt wurde die Ortsplanung wenig auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet, was heute nicht mehr zeitgemäss ist. Bei einer weiteren Gesamtrevision würde der öffentliche Verkehr stärker gewichtet. Punktuelle Massnahmen zur Verbesserung der Bushaltestellen wurden von der Gemeinde bereits ergriffen, wie z.B. die Insel zur Entschleunigung vor der Post in Flamatt. Auch im Gebiet Hagnet sind hierzu Überlegungen im Gange.

Trinkwasserversorgung

Gemäss Genehmigungsentscheid soll das Thema Trinkwasserversorgung im erläuternden Bericht eingehender erklärt werden.

In Wünnewil-Flamatt gibt es vier Wasserversorgungsgenossenschaften (WV): Eggried, Elswil, Flamatt und Wünnewil. Gemäss Trinkwasserreglement ist die Versorgung mit Wasser in einem Konzessionsvertrag geregelt. Die Genossenschaften sind eigenständig und finanziell unabhängig. Sie versorgen die Abonnenten innerhalb ihres Gebietes über das bestehende Leitungsnetz mit Trinkwasser.

Alle Wasserversorgungsgenossenschaften arbeiten an der Ausscheidung von Schutzzonen. Diese sollen die Qualität des Wassers in Zukunft sicherstellen resp. verbessern. Für die Grundwasserfassung der WV Flamatt im Auwald, dem Quellwasser vom Geretsried und im Quellgebiet Tuntelen der WV Wünnewil bestehen Schutzzonen gemäss den gültigen Gewässerschutzvorschriften. Es gibt private Quellenbesitzer, die dem öffentlichen Versorgungsnetz nicht angeschlossen sind.

Die Trinkwasserqualität wird regelmässig durch das Kant. Labor in Freiburg kontrolliert.

Anhang: Tabelle zum Genehmigungsentscheid und dessen Umsetzung

Die Tabelle enthält alle für die Anpassung der Instrumente relevanten Inhalte des Genehmigungsentscheids sowie Kommentare zur Umsetzung.
Kursiv geschriebene Teile stammen aus den einzelnen Amtsgutachten.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
Raumplanungsbericht		
1.	<p>Die im Gesamtgutachten des BRPA erwähnte inhaltliche Bereinigung des erläuternden Berichts und die Beseitigung der Schreibfehler ist vorzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Abstimmung der Unterlagen aufeinander</i> • <i>Gleiche Farben/Symbole für Gleiches in unterschiedlichen Plänen verwenden</i> • <i>Daten der öffentlichen Auflagen 2013 und 2014 aufführen (S. 1 bzw. 70)</i> • <i>Abb. S. 46 sollte Verkehrspotenziale von Flamatt darstellen (nicht nochmals Wünnewil)</i> • <i>Nummern der Kapitel in der Tabelle Arbeitshilfe (S. 77 ff.) korrigieren</i> • <i>Und weitere</i> 	<p>Wurde wo sinnvoll angepasst. Auf die Anpassung von sehr kleinen formellen Fehlern (Schreibfehler etc.) wurde in Absprache mit dem BRPA verzichtet.</p>
2.	<p>Bauzonendimensionierung der Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung: Die Bauzonendimensionierung der AZ lokaler Bedeutung ist hingegen zu vervollständigen, da darin die Berechnung der gewerblichen Anteile der Reserven der vorhandenen Mischzonen fehlt. Dies ist mit der in Kap. 4 erläuterten Anpassung des Art. 17 GBR über die Mischzone (Festlegung eines Mindestanteils an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen) abzustimmen.</p>	<p>In der Mischzone wurde ein Mindestanteil von 20% festgelegt. Die damals berechneten Zahlen für die Bauzonendimensionierung sind heute veraltet, die Neuberechnung unverhältnismässig. Für allfällige spätere Anpassungen von Zonenart und -dimensionierung wird sie von Grund auf neu berechnet.</p>
3.	<p><i>Bauzonendimensionierung der Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung: Der Faktor 1.4 gilt nicht, weil Wünnewil-Flamatt ein interkommunales Zentrum ist, sondern wegen der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Wünnewil-Flamatt ist zwar durch die regionale Richtplanung des Sensebezirks als interkommunales Zentrum definiert worden; um jedoch den Faktorzuschlag zu erhalten, müsste die OP auch auf interkommunaler Ebene erstellt werden. Der Abschnitt auf S. 5 des Berichts ist also zu korrigieren.</i></p>	<p>Wurde angepasst.</p>
4.	<p>Gemäss dem Gutachten des AfU ist noch nachzuweisen, dass keine Wohnzone (bestehende oder neue) von Geruchsimmissionen aus der Intensivtierhaltung betroffen ist. Diese Thematik ist eingehend zu analysieren, im Bericht zu erläutern und allfällige Konfliktsituationen sind mit entsprechenden Sanierungsmassnahmen zu lösen. Für Fragen und Auskünfte steht das AfU der Gemeinde zur Verfügung.</p>	<p>Diese Beilage existiert seit 2008 und ist vermutlich vergessen gegangen. Sie wird als Anhang zum Planungsbericht nachgereicht („Grobbeurteilung der Schweine- und Pouletmastbetriebe aufgrund der FAT – Richtlinien“).</p>

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
5.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde keinen Materialabbau beabsichtigt. Dennoch ist in Kapitel I 0.13 "Materialausbeutung" des erläuternden Berichts (S. 59) die Referenz anzupassen: Der seit 2011 gültige Sachplan Materialabbau (SaM) ist anstatt vom Teilrichtplan der verwertbaren Materialvorkommen anzugeben. Zudem sind alle sechs Sektoren "zu erhaltenden Ressourcen" (2309.01 - 2309.06) genau zu erwähnen.	Wurde angepasst.
6.	Das Kapitel 11.5.1 Naturgefahren (S. 64) ist gemäss dem Gutachten der NGK zu ergänzen: <i>Das Kapitel 11.5.1 Naturgefahren (S. 64) im Erläuterungsbericht ist zu kurz. Im Abschnitt sollten insbesondere allfällige Konflikte im Zusammenhang mit den Naturgefahren erwähnt werden. Zudem muss die Referenzkarte für Naturgefahren, welche für die Übertragung in den ZNP verwendet wurde, aktualisiert werden. Die aktuelle Referenzkarte für das Mittelland ist: „Naturgefahrenkarte „Instabilitäten“ im Freiburger Mittelland, CDN, Freiburg, 2012“</i>	Wurde angepasst.
7.	Die im Gutachten der PostAuto Schweiz AG angeregten Ergänzungen zum Thema ÖV sind im entsprechenden Kapitel des erläuternden Berichts vorzunehmen. <i>Der Planungsbericht müsste zu folgenden Punkte Aussagen machen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Infrastruktur an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Wetter- und Windschutz, Sitzgelegenheiten, Einsehbarkeit der Haltestellen für den einfahrenden Buschauffeur. Ist der Buswendeplatz am Bahnhof Flamatt noch zeitgemäss?</i> • <i>Erreichbarkeit der Bushaltestellen: Fuss- und Radwege in die angrenzenden Quartiere, Fussgängerstreifen, etc.</i> • <i>Umfahrungsstrasse (verbesserter Verkehrsfluss im Dorf und dadurch weniger Behinderung des Busverkehrs).</i> • <i>Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs: Installation einer Pfortneranlage an der Müllalstrasse von Wünnewil nach Flamatt ist vorgesehen.</i> 	Wurde angepasst.
8.	Das Thema Trinkwasserversorgung ist im erläuternden Bericht zu knapp erläutert und soll eingehender erklärt werden.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
Richtplandossier: Allgemeines		
9.	<p>Gemäss dem Gutachten des AfE und des BRPA sollen die verbindlichen Elemente der übergeordneten Energieplanung der Region Sense in die OP aufgenommen werden. Die entsprechende Anpassung des Gemeinderichtplans (GemRP) und des GBR ist vorzunehmen.</p> <p>In der Tat sollen genaue Ziele in der Gemeinderichtplanung festgelegt und die umzusetzenden Massnahmen definiert werden. Diese sind teilweise auch im grundeigentümergebundenen GBR einzuarbeiten.</p> <p>Die RUBD lädt die Gemeinde ein, die nötigen Ergänzungen direkt mit dem AfE zu koordinieren. Dabei ist auch die Bemerkung des Gemeindeverbands Region Sense betreffend die Prioritätsgebiete für Energie zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine umfassende Energieplanung ist im Rahmen der jetzigen Anpassung zeitlich nicht möglich.</p> <p>Die Gemeinde sieht vor, die Energieplanung anzugehen und die Resultate daraus im Gemeinderichtplan festzuhalten.</p> <p>Daraus resultierende Anpassungen der Nutzungsplanung werden mit der nächsten Revision der Ortsplanung vorgenommen.</p>
Richtplandossier: Nutzungsrichtplan		
10.	<p>Sektoren für die Erweiterung der Bauzone: Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des künftigen Verlusts an FFF und der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1 bis RPV wird im Rahmen einer allfälligen Einzonung der Richtplangebiete durchzuführen sein. Ebenso wird bei der künftigen Einzonung der Richtplangebiete zu beweisen sein, dass Art. 9 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) und Art. 12 der Ausführungsverordnung vom 17. März 2009 zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes (A VLSV) eingehalten werden (vgl. Gutachten des TBA-StrP). Schliesslich wird für die Richtplangebiete in Elswil und in Flamatt die Bemerkung des KGA bezüglich der Schutzmassnahmen zu berücksichtigen sein.</p>	<p>Wird im Rahmen allfälliger Einzonungen der Richtplangebiete geprüft.</p>
11.	<p>Richtplangebiet "R1c": Das Richtplangebiet "R1c" auf Art. 2939 GB (entlang der Hagnetstrasse, südlich von Art. 2192 GB) wurde mit der öffentlichen Auflage vom 24. Juli 2011 im ZNP als Einzonung aufgenommen. Die entsprechenden Korrekturen des GemRP und des erläuternden Berichts sind noch vorzunehmen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
12.	<p>Richtplangebiet "R1d": Gemäss Gutachten des AfU ist das Richtplangebiet "R1d" auf Art. 2173 (alt: Art. 2173.01001) GB zum Teil im Bereich einer Grundwasserschutzzone S2 vorgesehen. Folglich darf keine Einzonung dieses Richtplangebiets vorgesehen werden, solange die Fassung zu Trinkzwecken genutzt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	<p>Richtplangebiete "R2a I", "R2a II", "R2c" und "R2d": Die künftige Entwicklung des Sektors Wünnewil ist in den gänzlich von der Bauzone und den Verkehrsflächen umschlossenen Richtplangebieten "R2c" und "R2d" vorzusehen. Diese letzteren sind im Vergleich zu den Gebieten "R2a I" und "R2a II" in einer besseren Lage gegenüber dem Dorfkern und befinden sich in einem Bereich der Landwirtschaftszone, welcher weniger Kontinuität aufweist. Darauf gestützt sieht die Direktion keine Genehmigung der zwei Richtplangebiete "R2a I" und "R2a II" vor.</p>	<p>Beschwerde hängig. Wurde angepasst.</p>
14.	<p>Richtplangebiet "R2b": Gemäss den Gutachten des TBA-Gew und des BRPA wird festgestellt, dass im Falle einer Einzonung des Richtplangebiets "R2b", der im Raumbedarf liegende Teil dieses Gebiets einer Gewässerschutzzone (GSZ) zuzuteilen sein wird.</p>	<p>Wird im Rahmen allfälliger Einzonungen der Richtplangebiete geprüft.</p>

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
15.	Richtplangebiet "R2d": Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist das Richtplangebiet "R2d" von einem Gewässer durchquert: Bei einer künftigen Einzonung kann der im Raumbedarf liegende Teil des Richtplangebiets "R2d" nicht eingezont werden. Er wird wie oben erläutert einer GSZ zuzuteilen sein. Bezüglich der Bemerkung der Gemeinde, es sei kein durchquerendes Gewässer auf dem Richtplangebiet "R2d" bekannt, stellt die RUBD fest, dass es sich um den Raumbedarf des an der südwestlichen Parzellengrenze der Art. 39.04 und 39.05 GB verlaufenden Gewässers handelt (vgl. dazu den ZNP).	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Richtplangebiete "R3a" und "R3b": Der noch nicht definierte Verlauf des Kostrainbachs ist im GemRP darzustellen (und nicht im grundeigentümerverbindlichen ZNP). Im Rahmen der künftigen Einzonung der Richtplangebiete "R3a" und "R3b" werden der genaue Verlauf und der Raumbedarf des Gewässers festzulegen sein. Auch hier können die Teile der Richtplangebiete "R3a" und "R3b", welche im Raumbedarf des Gewässers liegen, nicht eingezont werden. Sie werden der GSZ zuzuteilen sein.	Wird im Rahmen allfälliger Einzonungen der Richtplangebiete geprüft.
17.	Richtplangebiete "R4a", "R4b" und "R5": Bis zur Anpassung der provisorischen Grundwasserschutzzone in Oberflamatt können in diesem Bereich keine Einzonungen der Richtplangebiete "R4a", "R4b" und "R5" vorgesehen werden.	Wird im Rahmen allfälliger Einzonungen der Richtplangebiete geprüft.
18.	Richtplangebiete "R4a", "R4b" und "R5": Weiterhin ist gemäss dem Gutachten des TBA-Gew auch das Richtplangebiet "R5" von einem Gewässer durchquert: Bei einer künftigen Einzonung kann der im Raumbedarf liegende Teil des Richtplangebiets "R5" nicht eingezont werden und soll einer GSZ zugeteilt werden. Die eingehende Abwägung bezüglich des angemessenen Anschlusses an den ÖV im Rahmen der künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.	Wird im Rahmen allfälliger Einzonungen der Richtplangebiete geprüft.
19.	Richtplangebiet "R7": Das Richtplangebiet "R7" wurde vom ANL und vom BRPA negativ begutachtet. Es handelt sich nämlich um ein "landschaftlich heikles Gebiet", welches unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt und welches sich aufgrund der topographischen Lage des Hanges nicht als beste Entwicklungsmöglichkeit für die AZ lokaler Bedeutung erweist. Darüber hinaus ist gemäss dem Gutachten des TBA-Gew auch dieses Richtplangebiet von einem Gewässer am Rande durchquert: Bei einer allfälligen künftigen Einzonung kann der im Raumbedarf liegende Teil des Richtplangebiets "R7" nicht eingezont werden und ist einer GSZ zuzuteilen. Darauf gestützt sieht die RUBD keine Genehmigung des Richtplangebiets "R7" vor.	Wurde entsprechend dargestellt.
20.	Schiesslinie: Die im Gutachten des Eidg. Schiessoffiziers Kreis 5 enthaltene Ergänzung des GemRP mit der Schiesslinie ist noch vorzunehmen.	Wurde angepasst.
21.	Im behördenverbindlichen Nutzungsrichtplan sollen keine Hinweise auf die Artikel des GBR vorkommen. Dies wird auf dem ZNP getan, da die grundeigentümerverbindlichen Inhalte dieses Plans durch einen entsprechenden Artikel im GBR geregelt sind.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
Richtplandossier: GemRP „Mobilitätsrichtplan“		
22.	Der GemRP „Verkehrsrichtplan“ ist gestützt auf Art. 41 Abs. 1 RPBG in „Mobilitätsrichtplan“ umzubenennen.	Wurde angepasst.
23.	Parkplatzkonzept: Gemäss Art. 24 RPBR muss die Gemeinde ein Parkplatzkonzept erstellen. Dieses Konzept ist noch vorzunehmen und als Bestandteil des GemRP in das OP-Dossier einzufügen (siehe Art. 24 Abs. 2 RPBR). In diesem Konzept soll die Gemeinde auch den Bedarf an zusätzlichen Veloparkplätzen an den P+R-Anlagen bei den Bahnhaltstellen ermitteln (vgl. Gutachten des MobA).	Wurde erstellt.
24.	Öffentliche Verkehrsmittel: Die im GemRP geplante Ortsbuslinie Thörishaus -Bahnhof Schmitten (im GemRP entlang der Neueneggstrasse, [...], der Dorfstrasse/Leimackerstrasse, usw.) wurde vom MobA negativ begutachtet. Die RUBD folgt dieser technischen Stellungnahme: Die Linie ist dementsprechend aus dem Mobilitätsrichtplan zu entfernen.	Wurde angepasst.
25.	Verkehrsplanung: Gestützt auf die Gutachten des MobA, des ASTRA und des BRPA wird von der Direktion entschieden, dass die im GemRP geplante Verlegung der Autobahn und die davon Abhängige Verlegung der Kantonsstrasse nur als Element informativen Charakters darzustellen sind. Folglich sollen sie in der Legende unter "Orientierend" aufgeführt werden. In der Tat ist die Verlegung einer Autobahn Sache des Bundes.	Wurde angepasst.
26.	Verkehrsplanung: Im Verkehrsrichtplan fehlen die Erschliessungsrichtungen für das Richtplangebiet "R5" in Flamatt. Diese sind im Plan zu integrieren.	Wurde angepasst.
27.	Verkehrsplanung: Gemäss dem Gutachten des MobA sollte die auf Art. 587 und 943 GB geplante Sammelstrasse sowie die geplante (und nicht wie im Plan bereits als existierende dargestellte) Erschliessungstrasse in Flamatt nach Osten verschoben werden (beim Knoten zwischen Semstrasse und Mattenstrasse). Aufgrund der Stellungnahme der Gemeinde und einer nachträglichen Koordination mit dem MobA stellt die RUBD fest, dass auf Art. 587GB eine Tankstelle gebaut wurde, welche sich am Mobilitätsrichtplan orientierte und somit im östlichen Teil der Parzelle geortet wurde. Die vom MobA geforderte Verschiebung dieser Sammelstrasse und des zugehörigen Knotens ist demnach hinfällig geworden. Es braucht keine diesbezügliche Anpassung des Mobilitätsrichtplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
28.	Wanderwegnetz: Gemäss dem Gutachten des FTV ist das im GemRP übertragene Wanderwegnetz zu aktualisieren. Diese Anpassung ist direkt mit dem FTV zu koordinieren, welcher die aktuellen Grundlagen zu den Wanderwegen besitzt und zur Verfügung stellen wird.	Wurde angepasst (gemäss den vom FTV erhaltenen Daten).
29.	Im Mobilitätsrichtplan sind die unterirdischen Leitungen (braun gepunktete Linie) dargestellt. Die RUBD stellt fest, dass dieser Inhalt bereits im ZNP enthalten ist. Sie wägt daher ab, dass es keine Wiederholung im Mobilitätsrichtplan braucht. Dieser Inhalt ist folglich aus dem GemRP zu entfernen.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
30.	Die im Nutzungsrichtplan vorgesehenen Erweiterungen der Bauzone sollten im Verkehrsrichtplan und im Landschaftsrichtplan nicht gleich wie die bereits bestehende Bauzone dargestellt werden (in Grau, vollflächig). Sie sollen von der rechtsgültigen Bauzone zu unterscheiden sein, z. B. dadurch, dass die Richtplangebiete mit einer grau-weissen Schraffur dargestellt werden.	Wurde angepasst.
Richtplandossier: GemRP „Landschaftsrichtplan“		
31.	Naturschutz: Gemäss Gutachten des BRPA sind die Magerwiesen und das Auengebiet von lokaler Bedeutung "Gagenmüli bis Mühle" noch darzustellen. Die RUBD wägt ab, dass diese Anpassung bei der nächsten Änderung der OP vorgenommen werden kann. Bei Bedarf kann die Gemeinde direkt mit dem ANL Kontakt aufnehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Naturschutz: Gestützt auf das Gutachten des ANL und auf die Abwägung des BRPA können die Ergänzungen des Landschaftsrichtplans mit den drei auf dem Gemeindegebiet vorhandenen Amphibienlaichgebieten im Rahmen der nächsten Änderung der OP vorgenommen werden. Zu diesem Zeitpunkt soll die Gemeinde mit dem ANL Kontakt aufnehmen, um die dafür nötigen Unterlagen anzufordern.	Wird zur Kenntnis genommen.
33.	Das im Landschaftsrichtplan dargestellte Landschaftsschutzgebiet basiert weder auf kantonalen noch auf eidgenössischen Grundlagen. Folglich ist es in der Legende als "kommunales Landschaftsschutzgebiet" zu benennen, um Missverständnisse zu vermeiden.	Wurde angepasst.
34.	Im Landschaftsrichtplan ist die Landwirtschaftszone auch in Weiss (und nicht in Grün) darzustellen.	Wurde angepasst.
35.	In der Legende des Landschaftsrichtplans wird zwischen "Perimeter a) für die Wiederherstellung Landschaftsstrukturen (Defizitgebiete gemäss Vernetzungsprojekt) / Aufwertung im Zusammenhang mit dem Vernetzungsprojekt und b) für die Gestalterische Aufwertung des Landschaftsraumes" unterschieden. Es ist festzustellen, dass diese unterschiedlichen Perimeter im Plan gleich dargestellt sind, ohne die Buchstaben a) und b). Die zwei Perimeter sind also noch durch verschiedene Farben oder Schraffuren darzustellen.	Wurde angepasst.
36.	Die im Nutzungsrichtplan vorgesehenen Erweiterungen der Bauzone sollten im Verkehrsrichtplan und im Landschaftsrichtplan nicht gleich wie die bereits bestehende Bauzone dargestellt werden (in Grau, vollflächig). Sie sollen von der rechtsgültigen Bauzone zu unterscheiden sein, z. B. dadurch, dass die Richtplangebiete mit einer grau-weissen Schraffur dargestellt werden.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
Richtplandossier: Strukturplan (Richtplan) Dorfkern Flamatt		
37.	Gemäss Gutachten des BRPA ist dieses Instrument in der kantonalen Gesetzgebung nicht vorgesehen (vgl. Art. 39 ff. RPBG) und die darin enthaltenen DBP-Perimeter stimmen nicht mit den im ZNP festgelegten Perimeter überein. Der Strukturplan kann aber in die OP integriert werden. Die Gemeinde soll eingehend prüfen, welche Inhalte sie in den Mobilitätsrichtplan (behördenverbindlich) aufnehmen und welche sie in den grundeigentümerverbindlichen ZNP und GBR einfügen kann.	Der Plan wird weiterhin als „Strukturplan“ (nicht als Richtplan) bezeichnet und als orientierender Inhalt der Ortsplanung in den Planungsbericht aufgenommen. Im GBR werden für die DBPs im Perimeter des Strukturplans die wesentlichen Inhalte des Strukturplans als Ziele und Grundsätze definiert. Zudem werden die Pflichtbaulinien in den ZNP übernommen.
Erschliessungsprogramm		
38.	Das Erschliessungsprogramm wurde nicht erstellt. Aufgrund der Übersicht über den Stand der Erschliessung kann die RUBD feststellen, dass sämtliche Bauzonen und Erweiterungssektoren grob erschlossen sind. Infolgedessen muss das Erschliessungsprogramm nicht erstellt werden. Eine entsprechende Begründung ist jedoch im erläuternden Bericht einzubauen.	Die Begründung wurde im vorliegenden Raumplanungsbericht (Kapitel 5) ergänzt.
39.	Siedlungsentwässerung: Bezüglich der Bedingung des AfU in Sachen Siedlungsentwässerung macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu Eigen. In der Tat betrifft das Erschliessungsprogramm nur die Bauzone und nicht die Landwirtschaftszone. Für den Weiler Eggenried reicht eine eingehende Analyse und Erläuterung im Bericht aus. Somit ist die daraus folgende und vorn AfU geforderte Ergänzung (hier: Erstellung) des Erschliessungsprogramms nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.
ZNP		
40.	Der ZNP ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III. aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.	Wurde angepasst.
41.	Keine Genehmigung der Einzonung des Weilers Elswil in die Wohnzone Volumenerhaltung,	Wurde angepasst.
42.	Sistierung der Einzonungen welche mit dem Moratorium für Bauzonen konform sind (Kompensation vorhanden), aber auf Fruchtfolgefleichen (FFF) liegen. Betroffen sind Art. 2935, 2024, 2026, 2939 und 1525 GB.	Die Sistierung wurde aufgehoben, die entsprechenden Einzonungen werden separat zur Genehmigung eingereicht, da sie keiner Auflage mehr bedürfen.
43.	Die Einzonung eines Teils von Art. 1710 wurde ebenfalls sistiert. Eine Genehmigung der Einzonung kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn sie in die Wohnzone mittlerer Dichte (anstatt wie vorgesehen in die Wohnzone niederer Dichte) vorgenommen wird.	Wurde angepasst: Der einzuzonende Teil von Art. 1710 GB wird der Wohnzone mittlerer Dichte zugeteilt.
44.	Die Genehmigung der separat nachgereichten Änderung des ZNP bezüglich der Korrektur der Bemassung der Bauzonengrenze des eingezonten Teils des Art. 1710 GB wurde ebenfalls sistiert. Bei der künftigen erneuten Prüfung dieser Einzonung wird der Inhalt dieses ZNP-Ausschnitts zur Änderung der OP zu berücksichtigen und in den ZNP aufzunehmen sein. Dabei stützt sich die Direktion auf die positive Begutachtung des BRPA der angepassten Bemassung. Diese Bemassung im ZNP-Ausschnitt geht der Bemassung im ZNP vor.	Die angepasste Bemassung wurde in den ZNP übernommen.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
45.	Die Einzonung eines Teils des Art. 2028 GB in die MZ wird mit der Bedingung genehmigt, dass ein obligatorischer DBP für diese neue MZ ausgearbeitet wird. Infolgedessen sind im ZNP der DBP-Perimeter und im GBR die Ziele und Grundsätze für die Erstellung dieses DBP festzulegen (vgl. Kap. 4.2. nachstehend).	Wurde angepasst.
46.	Einzonung in die FHZ auf Art. 2028 und 2653: Diese FHZ liegt mitten in der Landwirtschaftszone und ist somit mit Art. 56 RPBG nicht vereinbar. In der Tat erfüllt sie nicht die in diesen Artikel festgelegten Kriterien für eine FHZ, wie im Gesamtgutachten des BRPA erläutert. Daher sieht die Direktion keine Genehmigung der Einzonung eines Teils der Art. 2028 und 2653 GB in die FHZ vor.	Wurde angepasst (Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutzzone).
47.	Die Art. 590, 591 und 968 liegen mitten in der Bauzone und sind vollständig bebaut (Wende- und Parkplätze). Sie weisen eindeutig nicht den Charakter der Landwirtschaftszone auf. Daher folgt sie der fachlichen Stellungnahme des BRPA. Die Auszonung von Teilen der Art. 590, 591 und 968 GB wird nicht genehmigt.	Sie wurden wie die umliegenden Parzellen der Kernzone zugeteilt.
48.	Die Umzonung der in der Wohn- und Gewerbezone (WGZ, neu: Mischzone) liegenden Parzellen Art. 2065, 2067 und 2068 GB in die WMD wurde nicht genehmigt. Diese Nutzungsänderung würde nämlich eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe von der ES III zur ES II erzeugen, was nicht empfehlenswert ist. Diese Parzellen sind nämlich den Lärmimmissionen der Kantonsstrasse (Achse 3100) ausgesetzt. Laut der Studie würden nach der Umzonung die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht eingehalten werden und zusätzliche Sanierungsmassnahmen erforderlich sein.	Wurde angepasst, die Parzellen der Mischzone zugeteilt.
49.	Die bestehenden und vorgesehenen DBP im ZNP sind schwer zu orten. Die vom BRPA formulierte Anpassung der Darstellung der DBP ist demnach vorzunehmen. <i>Die bestehenden und vorgesehenen DBPs sind schwer zu orten: Sie sind z.B. im Plan mit Buchstaben zu definieren, welche in der Legende dann mit dem entsprechenden Namen aufgeführt werden.</i>	Wurde wie vorgeschlagen angepasst.
50.	DBP Wyssenbach und DBP Zentrum Nord: Diese DBP wurden als bestehende DBP dargestellt, sind aber noch nicht genehmigt. Sie sind als zu erstellende DBP darzustellen ("Detailbebauungspflicht").	Wurde angepasst.
51.	DBP Gfeller: Dieser DBP wurde im ZNP als noch zu erstellender DBP dargestellt ("Detailbebauungspflicht"), ist jedoch bereits genehmigt. Er ist als bestehender DBP darzustellen.	Wurde angepasst.
52.	Gemäss Gutachten des BRPA stimmen im ZNP die Perimeter der "DBP Weidstrasse" und "DPB Zentrum Flamatt" nicht mit den Perimetern der öffentlich aufgelegten DBP-Dossiers überein. Der jeweilige DBP-Perimeter soll immer ein und derselbe sein. Darauf gestützt lädt die RUBD die Gemeinde ein, dies zu überprüfen und im DBP-Dossier zu bereinigen.	Betrifft nicht den Zonenplan, sondern die jeweiligen DBP-Dossiers.
53.	Alle geschützten Kulturgüter sind mit ihrer Schutzkategorie im ZNP zu verzeichnen (siehe die Darstellungsweise in der Arbeitshilfe zur OP, Kap. II. Empfehlungen). Dabei sind die noch fehlenden Kulturgüter im Plan darzustellen: „Dorfstrasse 0Fr 2“; „Dorfstrasse 0K.r 5“; „Dorfstrasse 0Mo 1“ und „Dorfstrasse 0Mo2“ (Kat. 3 auf Art. 402 GB) sowie „Dorfstrasse 7 -“ (Kat. 3 auf Art. 5 GB).	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
54.	Betreffend der Bedingung des KGA für das Kulturgut „Balsigen OGr 1“ (Kat. 3 auf Art. 2449 GB) macht sich die RUBD die Abwägung des BRPA zu Eigen: Dieses Kulturgut ist bereits im ZNP verzeichnet; es ist nur die Anpassung bezüglich der Darstellungsart vorzunehmen (mit der Schutzkategorie 3 verzeichnen).	Wurde angepasst.
55.	Die geschützten historischen Verkehrswege der Kategorie 3 sind nicht im ZNP darzustellen. Die Wege der Kategorie 1 und 2 sind korrekt verzeichnet, müssen aber gemäss Angaben des KGA korrigiert werden: Es braucht keine Unterscheidung zwischen Verkehrswege nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Schliesslich sind die fehlenden Abschnitte der Verkehrswege „FR 1209“ und „FR 1.6.1“ mit der Schutzkategorie 1 und die Verkehrswege „1.2“, „1.3“, „1.1.5“, „1.6.1“, „1203.03“, „1204.2.3“ und „1209“ mit der Schutzkategorie 2 in den ZNP einzuzeichnen.	Wurde angepasst.
56.	Pfaffenholzbach: Der oberste eingedolte Teil (Art. 1237, 1241, 1244, 1245, 1376, 1631, 1637 und 2742 GB) ist inklusive Baudistanzlinien im ZNP darzustellen. Die RUBD lädt die Gemeinde ein, diese Anpassung mit dem TBA-Gew zu koordinieren.	Wurde mit dem AfU koordiniert und entsprechend angepasst.
57.	Bezüglich des projektierten Verlaufs nach der vorgesehenen Offenlegung des Pfaffenholzbachs hatte das BRPA festgestellt, dass keine klare Frist für die Umsetzung des Projekts im GBR festgelegt worden ist. Die RUBD stützt sich auf diese Begutachtung und fordert die entsprechende Korrektur der OP: Diese unvollständig projektierte Offenlegung eines eingedolten Bachs ist nur im GemRP und nicht im grundeigentümergebundenen ZNP darzustellen.	Wurde angepasst.
58.	Gewässer bei Elswil: Die Ergänzung des ZNP mit dem Gerinne des Gewässers westlich von Elswil auf Art. 2159 und 2160 GB (inklusive Raumbedarf und alternativem Verlauf auf Art. 2159 GB) ist gemäss Gutachten TBA-Gew vorzunehmen: <i>Das Gewässer bei Elswil ist gegenüber der Vorprüfung in den Plänen nicht mehr vorhanden. Das Gerinne muss inkl. Vorprüfung eingezeichnet werden.</i>	Wurde angepasst, der projektierte Verlauf wird aber nur im GemRP dargestellt (Vorgehen abgesprochen mit dem AfU am 27.9.2016).
59.	Gemäss Angaben des TBA-Gew ist ausserdem noch der Elswilbach als eingedoltes und nicht offenes Gewässer darzustellen. Es sind auch formelle Korrekturen der Darstellungsweise des Dorfbachs Wünnewil (bei Art. 715 GB) und des Höhlenholzbachs (bei Art. 305 GB) in den ZNP vorzunehmen. <i>ZNP 1:5'000: Der Verlauf der Gewässer ist an mehreren Stellen unklar (doppelte Linie z.B. bei der Parzelle 715 des Dorfbachs Wünnewil, Parzelle 305 Taverna, Höhlenholzbach).</i>	Wurde angepasst.
60.	Darüber hinaus ist die vom TBA-Gew geforderte Bereinigung aller Pläne (Richtpläne und ZNP) vorzunehmen: Alle Gewässer sollen in den unterschiedlichen Plänen übereinstimmen (z. B. Pfaffenholzbach). Auch der Verlauf der Taverna oberhalb des Dorfes (im Tal vor der Autobahnbrücke in Flamatt) ist nicht mehr als projektierte Verlauf darzustellen, da inzwischen die Verlegung umgesetzt wurde.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
61.	Betreffend den Kostrainbach und die Darstellung des projektierten Verlaufs im ZNP (inklusive des Raumbedarfs) nach der vorgesehenen Offenlegung stützt sich die Direktion auf das Gutachten des BRPA: Dieses Projekt steht noch nicht fest. Eine projektierte Offenlegung eines eingedolten Bachs, wessen genauer Verlauf noch unsicher ist, ist nur im GemRP und nicht im grundeigentümergebundenen ZNP darzustellen. Der genaue Verlauf wird dann im Rahmen der allfälligen Einzonung der Richtplangebiete "R3a" und "R3b" festzulegen sein. Somit ist dieses Projekt nicht im ZNP auf Art. 607 und 1397 GB darzustellen.	Wurde aus dem ZNP entfernt und im GemRP (Landschaftsrichtplan) dargestellt.
62.	Zudem ist laut dem TBA-Gew die Baudistanzlinie im ZNP 1:5'000 nicht einzuzeichnen. Die Signatur in der Legende ist jedoch zu korrigieren (siehe die formellen Korrekturen).	Wurde angepasst. Sie wurde einzig im obersten Teil des Pfaffenholzbachs im Zonenplan dargestellt und vermasst, da für diesen kein Gewässerraum ausgeschieden wurde (da gemäss Legendeneintrag die Baudistanzlinie 4 m ab diesem gilt, wenn keine dargestellt ist) und er zudem in keinem der Zonenplanausschnitte 1:2'000 (welche die Baudistanzlinien weiterhin enthalten) dargestellt ist.
63.	Schliesslich sind bezüglich der Bemassung des Raumbedarfs gemäss dem Gutachten des TBA-Gew mehrere Korrekturen vorzunehmen. Die Bemassung ist zwar korrekt im ZNP eingetragen, kann aber in den Bereichen, welche im ZNP 1:2'000 dargestellt sind, weggelassen werden. Sie muss stets die grösste Ausdehnung des Raumbedarfs (gemessen von der Gewässermittellinie) in einem Abschnitt angeben (auf einen Meter genau, also ohne Dezimale) und in der Legende klar definiert werden. Diese Gewässerabschnitte, wofür eine präzise Bemassung gilt, sollen im ZNP klar definiert bzw. klar zu lesen sein (z. B. mithilfe eines feinen Bemassungsbalkens).	Wurde angepasst und mit dem AfU koordiniert (Besprechung vom 27.9.2016).
64.	Provisorische Grundwasserschutzzone Oberflamatt: Falls die definitive Wasserfassung und die unterschiedlichen Schutzzonen in nützlicher Zeit genehmigt werden, können dann die neuen rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen «S» in den ZNP des Dossiers zur Anpassung an den vorliegenden Genehmigungsentscheid integriert werden.	Liegen gemäss Auskunft von Herrn R. Kropf (SEn, AfU) noch nicht vor (E-Mail vom 18.8.2016).
65.	Die Bereiche mit einer geringen, mittleren und erheblichen Gefährdung sowie die Gefahrenhinweisgebiete für Rutschungen und Steinschlag sind in den ZNP zu übertragen. Dafür ist als Basis die aktuelle "Naturgefahrenkarte Instabilitäten im Freiburger Mittelland, CDN, Freiburg 2012" zu benutzen.	Sämtliche Daten zu den Naturgefahren wurden neu bezogen (von Frau M. Dürst, SeCA, BRPA) und aktualisiert.
66.	Der ZNP ist auch hinsichtlich der Naturgefahr Hochwasser zu ergänzen: Mehrere Gefahrenkarten (Untere Sense, Taverna und Sense/Saane) wurden nämlich nicht in die OP aufgenommen. Zudem sollte die detaillierte Kartierung der Wassergefahren nun zur Verfügung stehen.	Sämtliche Daten zu den Naturgefahren wurden neu bezogen (von Frau M. Dürst, SeCA, BRPA) und aktualisiert.
67.	Die RUBD lädt die Gemeinde ein, mit der NGK und mit dem TBA-Gew Kontakt aufzunehmen, um die o.g. Unterlagen zu erhalten und alle Naturgefahrengebiete innerhalb und ausserhalb der Bauzone korrekt darzustellen.	Wurde gemacht, mit Frau Mirjam Dürst (BRPA) und Herr Jean-Claude Raemy (AfU).

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
68.	Gemäss dem Gutachten des Eidg. Schiessoffiziers Kreis 5 ist die Schiesslinie der 300 m-Schiessanlage im ZNP darzustellen.	Die 300 m-Schiesslinie wurde aus der Landeskarte 1:25'000 übernommen und dargestellt.
69.	Die Landwirtschaftszone ist in allen Plänen in Weiss (und nicht in Grün) darzustellen.	Wurde angepasst.
70.	Es sind auch die Oberfläche der Eisenbahnschienen sowie alle Grünflächen neben den Verkehrsflächen (Autobahnböschungen und SBB-Areale) nicht als Landwirtschaftszone darzustellen. Sie gehören zu den Verkehrsflächen und sind in Weiss (und nicht in Grün) darzustellen.	Wurde angepasst.
71.	In der Legende soll "Detailerschliessungsbewilligung" statt "Erschliessungsplanpflicht" stehen.	Wurde angepasst.
72.	In der Legende sollen die Symbole die Planinhalte genau wiedergeben: Die rote Schraffur, welche im Bereich des Autobahnviadukts und des Dorfkerns von Flamatt vorkommt, ist in der Legende mit derselben Strichbreite und der Breite zwischen den Strichen darzustellen. Es ist nämlich unklar, wo es sich um ein "Gebiet mit erheblicher Gefährdung" handelt und wo eine "Erhöhte Gefahrenzone Chemische und technologische Risiken" vorkommt.	Wurde angepasst.
73.	Die Katastergrundlage der amtlichen Vermessung stammt aus dem Jahr 2003. Seit 2008 wurde die OP öffentlich aufgelegt. Da sie erst sieben Jahre später zur Schlussprüfung kommt, und mehrere Änderungen in der Plangrundlage (Parzellierung, usw.) stattgefunden haben, ist die Katastergrundlage zu aktualisieren;	Wurde im November 2016 aktualisiert.
74.	Diverse Korrekturen bezüglich der Darstellung des Ortsbildschutzperimeters und der geschützten Kulturgüter sind gemäss Gutachten des KGA vorzunehmen <i>Die Ortsbildschutzperimeter sind kaum erkennbar und sollen grafisch überarbeitet werden. Die Symbole der geschützten Gebäude sind zum Teil nicht erkennbar.</i>	Wurde angepasst.
75.	In der Legende soll es "Geschützte Kulturgüter Bauten " heissen. Darin ist auch die geschützte Grotte enthalten (die wie alle anderen geschützten Kulturgüter mit ihrer Schutzkategorie darzustellen ist). Folglich ist die entsprechende Signatur "Grotte" aus der Legende zu streichen.	Wurde angepasst. Es wurden die unbeweglichen Kulturgüter der Schutzkategorie 1-3 dargestellt. Auf die Darstellung weiterer Kulturgüter wurde verzichtet, das Reglement (Art. 8.5) entsprechend angepasst.
76.	Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew ist die Signatur (<i>im ZNP 1:5'000</i>) bzgl. der Baudistanzlinie mit dem folgenden Satz zu korrigieren: "Wo keine Baudistanzlinie eingezeichnet ist gilt: Baudistanz = Raumbedarf Gewässer + 4 m, gemessen ab äusserem Rand Raumbedarf Gewässer (siehe Art. 4 GBR)".	Wurde angepasst (gemeint war nicht Art. 4, sondern Art. 11, welcher in der neuen Version zu Art. 12 wurde).
77.	Im ZNP kommen verschiedene Überlappungsstellen zwischen einer Bauzone und einem Gewässer vor. Dies darf nicht vorkommen: Die Gewässer sollen nicht über die Parzellen des Gerinnes hinaus schweifen, wie es z.B. auf Art. 782, 783, 925, 993 GB usw. vorkommt. Das Gewässer soll z. B. nur in Art. 2949 und 2994 GB dargestellt werden. Diese Konfliktsituation kommt auch an anderen Stellen im ZNP vor und ist gänzlich zu bereinigen.	Für verschiedene (sehr schmale) Gewässer besteht keine eigene Parzelle. Um diese (und teilweise den zugehörigen Gewässerraum) darstellen zu können, entstehen zum Teil Überlappungen. Dies betrifft aber lediglich den orientierenden Inhalt (Gewässer) des ZNPs.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
78.	Die Naturschutzzone überlappt sich mit der Landwirtschaftszone und mit dem Waldareal. Da in diesen Gebieten weiterhin die Regelung der entsprechenden Bundesgesetze gilt und die Naturschutzbestimmungen als überlagerte Perimeter wirken, soll eine Korrektur des Namens stattfinden. Die "Naturschutzzone" soll z. B. als "Naturschutzgebiet" benannt werden. Die entsprechende formelle Korrektur des Art. 28 GBR ist vorzunehmen.	Wurde angepasst.
79.	Die Parzellennummer des Art. 2939 GB (entlang der Hagnetstrasse) fehlt auf dem ZNP und ist daher noch einzutragen.	Die AV-Daten wurden aktualisiert. Die aktuellen AV-Daten enthalten diese Parzellennummer.
80.	Die genaue Bemassung der Bauzone auf folgenden Parzellen ist im ZNP zu vermerken: > Art. 519 GB (bzgl. der MZ, respektive der FHZ); > Art. 520, 534 und 1710 GB (bzgl. der WND); > Art. 2200 GB (bzgl. der WND, respektive der WMD); > Art. 2024, 2025, 2028 und 2653 GB (bzgl. der MZ); > Art. 2085 GB (bzgl. der ZAI); > Art. 2192 GB (bzgl. der WMD) sowie > Art. 2277GB (bzgl. der AZ Gewerbe 1).	Wurde angepasst, mit Ausnahme von Art. 2200 und 2192 (wurden abparzelliert, Vermassung nicht mehr notwendig) und Art. 520 (Zonengrenze verläuft von Parzellenecke zu Parzellenecke und ist somit ohne Vermassung klar.
81.	Die im Strukturplan Dorfkern Flamatt definierten Pflichtbaulinien können im ZNP mit einer entsprechenden Anpassung integriert werden.	Wurde angepasst.
ZNP „Sachbereiche: Gewässer und Raumbedarf F1“ sowie ZNP „Sachbereiche: Gewässer und Raumbedarf W1“		
82.	Die vom TBA-Gew geforderten Korrekturen und Ergänzungen bezüglich der Darstellung und des Raumbedarfs der Gewässer sind im ZNP "Sachbereiche: Gewässer und Raumbedarf W1" vorzunehmen. <ul style="list-style-type: none"> • Der Elswilbach (ist als eingedoltes und nicht als offenes Gewässer darzustellen); • Der Pfaffenholzbach (der oberste eingedolte Teil inklusive Baudistanzlinie fehlt). Davon betroffen sind die Parzellen Art. 1237, 1241, 1244, 1245, 1376, 163 1, 1637 und 2742 GB. 	Wurde angepasst.
83.	Gemäss dem Gutachten des TBA-Gew kann der Raumbedarf gut abgelesen werden. Infolgedessen ist die Bemassung nicht in den ZNP 1:2'000 einzuzeichnen.	Wurde angepasst.
84.	Des Weiteren kann auch die Baudistanzlinie genügend gut abgelesen werden. Somit kann die Bemassung der Baudistanzlinie aus den zwei Ausschnitt-ZNP entfernt werden. Schliesslich soll es in der Legende nur "Baudistanzlinie (siehe Art. 4 GBR)" heissen (der Rest ist zu streichen).	Wurde angepasst (gemeint war nicht Art. 4, sondern Art. 11, welcher in der neuen Version zu Art. 12 wurde).
Erfassung Weilerzonen der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone		
85.	Der Titel dieses Dokuments ist gemäss Art. 58 RPBG und dem KantRP zu korrigieren: Es soll "Erfassung Weilerzonen der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone" heissen.	Wurde angepasst.
86.	Gemäss dem Gutachten des ARE und dem Gesamtgutachten des BRPA sind alle Pläne zur Darstellung der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone mit einer Legende zu versehen.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
Gemeindebaureglement (GBR)		
87.	<p>Gemäss dem Gutachten des KGA ist das GBR mit einem Artikel bezüglich der schützenswerten historischen Verkehrswege zu ergänzen. Die RUBD verweist auf das Gutachten dieser Amtsstelle, in welchem die genaue Musterformulierung enthalten ist.</p> <p><i>Der Schutzzumfang der Kategorie 2 umfasst:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Linienführung • Die wegsäumenden Baumreihen und Hecken • Die Böschungen und Gräben • Das Wegprofil (Wegbreite) sowie die Wegbegleiter (Mauern, Einfriedungen usw.) <p><i>Der Schutzzumfang der Kategorie 1 umfasst zusätzlich zu den oben genannten Elementen der Kategorie 2 den Wegbelag.</i></p>	Das Reglement wurde entsprechend angepasst.
88.	<p>Gemäss dem Gutachten des AfU ist ein Artikel betreffend die belasteten Standorte im GBR hinzuzufügen. Dafür kann folgende Formulierung benutzt werden:</p> <p>„Belastete Standorte: Bauarbeiten, Renovierungsarbeiten oder Umbauarbeiten auf einem belasteten Standort sind einer Ausführungsbewilligung gemäss Art. 5 AltlastG unterstellt. Das Erstellen einer Konformitätserklärung zum Art. 3 AltV kann angefordert werden.“</p> <p>Die entsprechende Ergänzung des Anhangs 7 "Abkürzungen" ist auch vorzunehmen, indem diese zwei Gesetze betreffend belastete Standorte der Liste hinzugefügt werden.</p>	Das Reglement wurde mit der vorgeschlagenen Formulierung ergänzt, das Abkürzungsverzeichnis ebenfalls.
89.	<p>Art. 2 Ortsplanerische Unterlagen: Die aufgelisteten Ortsplanerischen Unterlagen sind in einer Aufzählung zu gliedern, wie sie im Exemplar zur Vorprüfung enthalten war.</p>	Wurde angepasst.
90.	<p>Art. 4 Anwendungsbereich: Der Verweis auf Art. 84-87 RPBR im zweiten Satz ist nicht korrekt, da sich diese Artikel auf das Baubewilligungsverfahren beziehen. Der ganze Satz ist durch die folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Sie sind für Bauten, Anlagen und Nutzungsänderungen im Sinne von Art. 135 RPBG anwendbar."</p>	Wurde angepasst.
91.	<p>Art. 5 Abweichungen: Gemäss Art. 147 ff. RPBG kann die jeweilige Bewilligungsbehörde und nicht generell der Gemeinderat Abweichungen von den Plänen und Gemeindevorschriften bewilligen. Des Weiteren ist das Einverständnis der RUBD nicht mehr nötig. Der erste Satz des Art. 5 GBR ist folgendermassen zu korrigieren: „Der Gemeinderat Die Bewilligungsbehörde kann mit dem Einverständnis[...] Abweichungen zu den Plänen und den Gemeindevorschriften bewilligen, [...]“</p>	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
92.	<p>Art. 6 Obligatorische Detailbebauungspläne und Baubewilligung für <u>Detailerschliessungsbewilligung</u></p> <p>Allgemein: Obligatorische Detailbebauungspläne (DBP) und Detailerschliessungsbewilligungen (DEB) sollen nicht gleichgesetzt werden, da die ersten einem Planverfahren und die zweiten einem Bewilligungsverfahren unterliegen (Art. 99 RPBG). Folglich ist Art. 6 GBR zu korrigieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entweder wird der Begriff "Detailerschliessungsbewilligung" (DEB) im Titel benutzt und ein Absatz zu den DEB in Art. 6 GBR wird hinzugefügt (mit einem Untertitel, um die Trennung von den Vorschriften für die DBP zu verdeutlichen); - Oder Art. 6 GBR wird so beibehalten und die Teile "[...] und Baubewilligung [...]" aus dem Titel sowie "[. . .] eder Detailerschliessungspläne [. . .]" aus Art. 6 Ziff. 1 GBR werden gestrichen. In der Tat wird Art. 99 RPBG unabhängig von der Erwähnung der DEB im GBR angewendet; 	Wurde gemäss der Variante 1 angepasst und ein entsprechender Absatz zu den DEBs hinzugefügt.
93.	Art. 6 Ziff. 1: Der letzte Satz ist folgendermassen zu korrigieren: "In diesen Gebieten [. . .], ausgenommen Umbauten[...] <u>präjudizieren geringfügige Bauten und Anlagen gemäss Art. 85 RPBR.</u> "	Wurde angepasst.
94.	Art. 6, Ziff. 2: Der zweite Satz ist nicht gesetzeskonform und ist zu korrigieren. Es soll nämlich heissen: "Die Kosten der Erstellung der Pläne gehen zu lasten der Grundeigentümer werden gemäss Art. 67 Abs. 4 RPBG aufgeteilt."	Wurde angepasst.
95.	Art. 6, Ziff. 3: Diese Bestimmung entspricht nicht den gesetzlichen Grundlagen (sie gilt nicht für DBP) und soll somit gestrichen werden.	Wurde angepasst.
96.	Art. 7 ist ein Satz mit dem Hinweis zu vervollständigen, dass "die speziellen Zonenvorschriften nur nach strenger Anwendung der Vorschriften zum Ortsbildschutz gelten".	Wurde angepasst.
97.	<p>Art. 7 Ziff. 1: Im Gutachten des KGA ist die genaue Auflistung der noch zu ergänzenden Schutzperimeter aufgelistet. Die RUBD folgt der Position des KGA und der Interessenabwägung des BRPA: Ziff. 1 des Art. 7 GBR ist gemäss Gesamtgutachten des BRPA zu ergänzen und zu korrigieren.</p> <p><i>Art. 7, 1 ist zu ergänzen, da die besonderen Vorschriften (Punkt 3.1 bis 6) auch für die Schutzperimeter von Flamatt, Blumisberg, Bagewil, Millital und Balsingen gelten sollen.</i></p> <p><i>Gernäss Art. 22 des Gesetzes zum Schutz der Kulturgüter ist die Umgebung schützenswerter Kulturgüter erhaltenswert. Deshalb sind die Regeln zum Ortsbildschutz auch in den oben genannten Orten anzuwenden, um den Schutz der Umgebung zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Paragraph intergeriert werden. Beispielsweise: „1.3 Gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter ist die Umgebung von geschützten Kulturgütern Teil des Kulturgutes und schützenswert. Deshalb sind in allen auf dem ZNP verzeichneten Ortsbildschutzperimeter die Vorschriften aus Art. 7 GBR (Gemeinde Baureglement) anzuwenden.“</i></p>	<p>Dem Anliegen des KGA wurde nachgekommen, indem Absatz 1 umformuliert wurde: „Der Ortsbildschutzperimeter umfasst die im Zonenplan bezeichneten Bereiche.“</p> <p>Zudem wurde eine zusätzliche Ziffer eingefügt mit der Formulierung „Für alle innerhalb der im Zonenplan mit Ortsbildschutzperimeter bezeichneten Bereiche gelten die nachfolgenden besonderen Vorschriften.“</p>
98.	Art. 7 Ziff. 3.7: Diese Ziffer ist zu streichen, da das Prinzip der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 69 ff. RPBG gilt. Dazu ist die enthaltene Vorschrift bezüglich der störenden Bauten unklar formuliert, was zu Anwendungsschwierigkeiten führen würde.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
99.	<p>Art. 7 Ziff. 5: Vor Ziff. 5 soll ein Untertitel "Solaranlagen" hinzugefügt werden.</p> <p>Gemäss Art. 18a RPG ist zudem ein einführender Satz am Anfang der Ziff. 5 einzufügen: "Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor. "</p> <p>Der erste Satz "Bedingungen für Solaranlagen [...]" ist unklar formuliert und ist durch folgende Musterformulierung zu ersetzen: "Das Anbringen von Solaranlagen (thermische Anlagen zur Wärmegewinnung) innerhalb von Ortsbildschutzperimetern und auf geschützten Gebäuden muss folgenden Bestimmungen entsprechen: "</p> <p>Es ist hinzuzufügen: "Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zur Wärmegewinnung sollen vorzugsweise auf An- und Nebenbauten angebracht werden."</p>	<p>Wurde angepasst</p> <p>Die Klammerbemerkung (thermische Anlagen zur Wärmegewinnung) wird weggelassen, da auch Photovoltaikanlagen gemeint sind. Die Bedingung ist im ersten Alinea bereits enthalten („Die Paneele werden vorzugsweise auf den Dächern von Anbauten oder Nebenbauten angebracht.“). Photovoltaikanlagen sind ein Typ von Solaranlagen und damit darin enthalten.</p>
100.	<p>Art. 7 Ziff. 6: Das Gutachten des KGA wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im GBR. Auch handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift, die nicht Gegenstand eines GBR sein kann, da das kantonale Recht das Baubewilligungsverfahren ausschliesslich geregelt hat. Der letzte Satz "Das Gutachten [...] erforderlich." ist folglich zu streichen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
101.	<p>Art. 8, Titel: Das KGA bemerkt, dass sowohl Bauten als auch weitere Objekte geschützt sein können. Darauf gestützt wägt das BRPA ab, dass im Titel Kulturgüter statt Bauten benutzt werden soll.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
102.	<p>Art. 8, allgemein: Gemäss dem Gutachten des KGA ist in Art. 8 GBR ein Verweis auf Art. 7 Ziff. 5 GBR über Solaranlagen einzufügen, da diese Vorschriften auch für geschützte Kulturgüter ausserhalb eines Schutzperimeters gelten.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Verweis auf Anhang 5 "Empfehlungen des Amtes für Kulturgüter für geschützte Bauten Kulturgüter" hinzuzufügen. Desgleichen soll in diesem zusätzlichen Absatz erwähnt werden, dass die Vorgaben des KantRP einzuhalten sind.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
103.	<p>Art. 8, Ziff. 2: Der letzte Satz ist folgendermassen zu korrigieren: "Artikel 59 RPBG ist vorbehalten. Die Bestimmungen der Schutzzonen bleiben vorbehalten."</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
104.	<p>Art. 8, Ziff. 3: Das Gutachten des KGA wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im GBR. Auch handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift, die nicht Gegenstand eines GBR sein kann, da das kantonale Recht das Baubewilligungsverfahren ausschliesslich geregelt hat. Der erste Satz "Für jedes [...] das Gutachten des Amtes für Kulturgüter erforderlich." ist folglich zu streichen</p>	<p>Wurde angepasst.</p>
105.	<p>Art. 8, Ziff. 5: Diese Ziffer ist gemäss Gutachten des KGA zu ergänzen und zu korrigieren. Die RUBD trägt zudem von der Interessenabwägung des BRPA Rechnung: Der letzte Satz des Mustertexts vom KGA "Sollten die Eigentümer [...]" ist nicht einzufügen.</p>	<p>Wurde angepasst.</p>

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
106.	Art. 10, Unter Schutz gestellte Landschaftselemente: Allgemein: Gemäss dem Gutachten des ANL ist Art. 10 GBR mit einem Absatz zur Notwendigkeit einer Bewilligung des Gemeinderates zu ergänzen: " <u>Jegliche Beseitigung eines Gehölzes ausserhalb des Waldareals benötigt eine Abholzungsbewilligung des Gemeinderates. Für die Ersatzpflanzungen dürfen ausschliesslich einheimische Arten verwendet werden.</u> "	Wurde angepasst.
107.	Art. 10, Ziff. 1: Gemäss dem Gutachten des ANL soll auf die richtige gesetzliche Grundlage verwiesen werden. Der zweite Satz soll heissen: "Sie dürfen nicht gefällt oder gerodet werden (NatG)."	Wurde angepasst.
108.	Art. 10, Ziff. 1 Abs. 2: Die Direktion folgt der Position des BRPA: Bezüglich der Kosten geht hier die Bestimmung der Gemeinde zu weit. Folglich ist der Satz " Sie werden auf Kosten des Grundeigentümers unterhalten " zu streichen.	Wurde angepasst.
109.	Art. 10, Ziff. 2: Vorschriften zu den Bachläufen sind in Art. 11 GBR festgelegt. Überdies sind diese laut dem Gutachten des TBA-Gew durch die Musterformulierung zu ersetzen (siehe unten). Folglich ist Ziff. 2 aus Art. 10 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
110.	Art. 11 Raumbedarf für Fliessgewässer: Allgemein: Die RUBD schliesst sich den Gutachten des TBA-Gew und des BRPA an: Der gesamte Art. 11 GBR ist aufgrund des Inkrafttretens des Gewässergesetzes vom 18. Dezember 2009 im Jahre 2011 durch die Musterformulierung der Arbeitshilfe zur OP zu ersetzen (siehe Anhang zum Gutachten des TBA-Gew).	Der gesamte Artikel wurde wie gefordert ersetzt.
111.	Art. 12, Ziff. 4: Das Gutachten der NGK wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im GBR. Auch handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift, die nicht Gegenstand eines PBR sein kann, da das kantonale Recht das Baubewilligungsverfahren ausschliesslich geregelt hat. Der Satz " Ist ein Gutachten [...] erforderlich. " ist folglich zu streichen.	Wurde angepasst.
112.	Art. 12, Ziff. 5: Die Kostenregelungen bilden keinen Teil eines GBR. Daher ist diese Ziffer zu streichen.	Wurde angepasst.
113.	Art. 12, Ziff. 10, 11 und 12: Die Struktur der Aufzählungen ist gemäss der in den Vorprüfungen vorgeschlagenen Musterformulierung dieses Artikels (welche mit dem KantRP konform ist) zu bereinigen. Z. B. soll es in Ziff. 11 heissen: "Diese Zone ist im Wesentlichen ein Verbotsbereich. Es sind in dieser Zone verboten: > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten. > Bauten, neue Anlagen und Wiederaufbauten auf Grundstücke, für die zuvor [...]."	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
114.	<p>Art. 12, Ziff. 12: Die Punkte der Aufzählung sind gemäss der o.g. Musterformulierung und gestützt auf das Kapitel "Ländlicher und natürlicher Raum, Kartei 17. Naturgefahren: Massenbewegungen" des KantRP anzupassen:</p> <p>> "Standortgebundene [...] öffentlichem Interesse, <u>vorausgesetzt, dass Bau- und Schutzmassnahmen getroffen werden.</u></p> <p>> Unterhalts-, Reparatur- und Renovationsarbeiten [. . .]. <u>Diese Arbeiten müssen die Natur der betreffenden Gefahr berücksichtigen und so ausgeführt werden, dass sie die Sicherheit und den Schutz des Gebäudes vergrössern (Verminderung der Risiken).</u></p> <p>> Sanierungs- und Schutzarbeiten [...];</p> <p>> Gewisse Bauten von geringer Bedeutung im Sinne von Art. 85 RPBR, lit. j sofern dadurch die Risiko- oder Gefahrenlage nicht verstärkt wird <u>und die Abmessung folgende Masse nicht überschreiten: Grundfläche: 8,0 m x 8,0 m, traufseitige Höhe 2,8 m, gibelseitige Höhe 3,5 m (Bemessungsart nach IVHB Art. 5.2). Hierbei sind folgende Mindestbedingungen einzuhalten: begrenzte Eingriffe auf und unter dem Boden, begrenzte Erdbewegungen (in Wahrung der ursprünglichen Massenbilanz), unerhebliche Überlastungseffekte. "</u></p>	Wurde angepasst.
115.	Art. 14, Ziff. 1: "Für <u>Neubauten</u> [...] gemäss Art. 137 RPBG <u>und Art. 88 RPBR</u> einzureichen".	Wurde angepasst.
116.	Art. 14, Ziff. 2: "[...] sowie Art. 75 <u>72-76</u> RPBG."	Wurde angepasst.
117.	<p>Art. 14, Ziff. 4: Wie korrekt in seinem Gutachten festgestellt, ist das AAFR seit einigen Jahren nicht mehr für die historischen Verkehrswege zuständig. Die Bestimmungen der Ziff. 4.1 bis 4.3 sind demnach in einem anderen GBR-Artikel aufzuführen. Das BRPA wägt ab, dass für diese Vorschriften ein neuer Artikel im GBR geschaffen werden soll. Um den heute üblichen Wortlaut zu verwenden, ist das Gutachten des KGA zu konsultieren. Es wird bereits jetzt bemerkt, dass die IVS der Kat. 3 nicht mehr geschützt sind und somit nicht mehr im GBR zu definieren sind.</p>	Wurde angepasst.
118.	Art. 15, Ziff. 2: Am Ende dieser Ziffer ist noch hinzuzufügen: " <u>Die Besitzstandsgarantie bleibt vorbehalten.</u> "	Wurde angepasst.
119.	Art. 15, Ziff. 3: Die Ziffer ist zu streichen.	Wurde angepasst.
120.	<p>Art. 15, Ziff. 4: Der letzte Satz der Ziffer ist zu streichen: „<u>Die Inhalte [...] ermittelt.</u>“ Zudem ist gemäss dem Gutachten des MobA nachfolgender Satz bezüglich der Koordination der DBP mit der parallel verlaufenden VALTRALOC-Prozedur am Ende dieser Ziffer hinzuzufügen: "Für einige [. . .]. <u>Als Mindestinhalt dieser Pläne ist die Koordination der Überbauungen und Nutzungsänderungen mit den bestehenden und geplanten Strassenanlagen und somit auch mit der VALTRALOC-Prozedur zu garantieren.</u>"</p>	<p>Gegen die Streichung des zweiten Satzes („Die Inhalte [...] ermittelt.“) ist eine Beschwerde hängig.</p> <p>Wurde angepasst (in Art. 18)</p> <p>Der geforderte zusätzliche Satz wurde eingefügt.</p>
121.	Art. 15, Ziff. 5 ist zu streichen.	<p>Beschwerde hängig.</p> <p>Wurde angepasst (in Art. 18)</p>
122.	<p>Art. 15, Ziff. 8: Der letzte Satz "Wind- und Schenschutzbrüstungen [. . .]" ist zu streichen: Diese Bestimmung wurde nicht, wie in der Vorprüfung gefordert, genau festgelegt. Auch diese unklare Vorschrift könnte zu Problemen bei der Anwendung führen.</p>	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
123.	Art. 15, Ziff. 9: Die RUBD folgt sowohl der Position des BRPA als auch teilweise der Stellungnahme der Gemeinde: Diese Ziffer wird nicht genehmigt und ist folglich aus dem GBR zu streichen. Dennoch können die im Strukturplan Dorfkern Flamatt definierten Pflichtbaulinien im ZNP mit einer entsprechenden Anpassung des GBR integriert werden. Allfällige Einsprachen sowie die eingehende Prüfung und Abwägung des BRPA bezüglich dieser Baulinien (nach der Anpassung des ZNP) bleiben vorbehalten.	Wurde angepasst.
124.	Art. 15, Ziff. 10 und 11: Die Inhalte von Art. 15 Ziff. 10 und 11 GBR können gemäss Stellungnahme der Gemeinde in Art. 46 GBR integriert werden.	Die beiden Ziffern wurden leicht umformuliert und in den Artikel zu den Zielen und Grundsätzen für die Erstellung der Detailbebauungspläne aufgenommen.
125.	Art. 15, Ziff. 13: Diese Bestimmungen bezüglich der Erschliessung sind nicht Inhalt des GBR. Ziff. 13 ist infolgedessen aus Art. 15 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
126.	Art. 15, Ziff 14: Diese Ziffer sollte umformuliert werden, um die ungeklärten Thematiken der Abstände der Bäume zu den Parkflächen und des Sichtschutzes zu regeln.	Es wurde ergänzt, dass die Sichtwinkel gemäss VSS-Normierung vorbehalten bleiben.
127.	Art. 15, Ziff. 15 und 16: Die Ziffern sind aus dem GBR zu streichen. Generelle Bestimmungen, welche das Gebiet des nicht zu genehmigenden Strukturplans betreffen, können im GBR aufgenommen werden.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 18, Ziff. 10 und 11)
128.	Art. 15, Ziff. 18 (neu): Es fehlt ein Verweis auf die baupolizeilichen Masse für die Kernzone Flamatt. Eine neue Ziff. 18 " <u>Baupolizeiliche Masse</u> " mit dem Mustersatz "Baupolizeiliche Masse siehe Art. 49 GBR." ist in Art. 15 GBR hinzuzufügen.	Wurde angepasst.
129.	Art. 16, Ziff. 2: Diese Angaben sind nicht Inhalt eines GBR und betreffen das Privatrecht. Somit ist die Ziff. 2 aus dem Art. 16 GBR zu entfernen.	Wurde angepasst.
130.	Art. 16, Ziff. 4.1 bis 5.7: Die Bauzonentyp "Wohnzonen Volumenerhaltung" ist weder mit den eidgenössischen noch mit den kantonalen gesetzlichen Grundlagen konform. Sie entspricht nämlich keiner der Bauzonen, die in Art. 50 RPBG definiert sind. Da diese Bauzone vom BRPA negativ begutachtet wurde und da darauf gestützt die RUBD ihre Nichtgenehmigung vorsieht, sind die Ziff. 4.1 bis 5.7 aus Art. 16 GBR zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst. (in Art. 19, Ziff. 3.1 bis 4.7)
131.	Art. 16, Ziff. 6: Die Ziffer ist zu streichen.	Wurde angepasst.
132.	Art. 16 Ziff. 1 sowie Art. 17 Ziff. 1: " Nicht zugelassen sind Versammlungsräume " ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 19 und 20)
133.	Art. 18 Ziff. 1: " [...] Versammlungsräume [...] sind nicht zugelassen " (dazu steht diese Bestimmung mit Ziff. 2 in Widerspruch, da darin z. B. Lagerräume zugelassen werden).	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 21)
134.	Art. 19 Ziff. 2: " Lebensmittelgeschäfte und Versammlungsräume sind nicht zugelassen " ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Ganzer Artikel gestrichen.
135.	Art. 20 Ziff. 1 GBR: " Detailhandel, Lagerhäuser, reine Verkaufsbetriebe sowie Versammlungsräume sind nicht zugelassen " ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 22)

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
136.	Art. 21 Ziff. 1 GBR: " Zugelassen sind insbesondere Versammlungsräume " (erübrigt sich);	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 23)
137.	Art. 22 Ziff. 2 GBR: " Nicht zugelassen sind Versammlungsräume " ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 24)
138.	Art. 25 Ziff. 4 GBR: " Nicht zugelassen sind Versammlungsräume " ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 27)
139.	Art. 17: Art. 17 GBR ist noch mit der Festlegung des Mindestanteils an Gewerbe zu vervollständigen.	Wurde angepasst.
140.	Art. 18, Ziff 1: Das GBR soll generell Zonenvorschriften und keine parzellenscharfen Vorschriften enthalten. Ausserdem kann die Gemeinde die Wirtschaftsfreiheit Privater nicht in einem GBR beschränken, indem sie die Nutzung der Parzelle auf die Möbelhandlung einschränkt. Demnach ist der dritte Satz „ Die bestehende Möbelhandlung [...] betrieben werden “ zu streichen.	Wurde angepasst.
141.	Art. 18, Ziff. 2: Gemäss Art. 54 RPBG kann nicht " eine Wohnung pro Gewerbebetrieb " erstellt werden. Diese Bestimmung sowie der letzte Satz " Der Bauherr hat den Bedürfnisnachweis [...] zu erbringen " sind aus Art. 18 GBR zu streichen. Hingegen ist folgende gesetzeskonforme Musterformulierung einzufügen: " <u>Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.</u> "	Wurde angepasst.
142.	Art. 19, Ziff. 2: Der Satzteil " [...] sowie betriebsnotwendige Wohnungen[...] " ist nicht mit Art. 54 RPBG konform. Diese Bestimmung ist aus Art. 9 Ziff. 2 GBR zu streichen und ist durch folgende gesetzeskonforme Musterformulierung zu ersetzen: " <u>Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.</u> "	Wurde angepasst.
143.	Art. 19, Ziff. 6: Der erste Satz ist unklar und problematisch anzuwenden. Daher soll er folgendermassen gekürzt werden: " <u>Untergeordnete Bauten und Anlagen Erweiterungen und Anbauten im Zusammenhang mit dem Einbau von zonenkonformen Nutzungen sind zugelassen.</u> "	Wurde angepasst.
144.	Art. 19, Ziff. 9: Aufgrund der Planungspflicht kann Ziff. 9 nicht so genehmigt werden. Die Gemeinde muss baupolizeiliche Masse für diese Bauzone im GBR festlegen. Art. 19 Ziff. 9 GBR und Art. 49 GBR sind dementsprechend anzupassen.	Baupolizeiliche Masse zu definieren macht für die speziellen Zonenvorschriften keinen Sinn. Da diese Zone zudem nur für 1 Parzelle gilt, und das Gebäude nicht mehr als schützenswert eingestuft wird, wird die Parzelle der Mischzone (mit DBP-Pflicht) zugeordnet.
145.	Art. 20, Ziff. 2: Der Satzteil " sowie Wohnungen für Personal enthalten, dessen[...] " ist nicht mit Art. 54 RPBG konform. Diese Bestimmung sowie der letzte Satz " Der Bauherr hat den Bedarfsnachweis [...] zu erbringen. " sind aus Art. 20 GBR zu streichen. Sie sind gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA durch folgende gesetzeskonforme Musterformulierung zu ersetzen: " <u>Die notwendigen Wohnungen zur Beaufsichtigung dieser Betriebe können innerhalb der Gebäudevolumen zugelassen werden.</u> "	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
146.	Art. 20, Ziff. 6: Wie oben gesehen soll das GBR generelle Zonenvorschriften und keine parzellenscharfe Vorschriften enthalten. Demnach ist Ziff. 6 aus Art. 20 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
147.	Art. 20, Ziff. 8: Der zweite Satz ist folgendermassen umzuformulieren: " Die Baubewilligungsbehörde kann [...] <u>Die Gesamthöhe gilt nicht in Bezug auf nichtbewohnte [. . .] Liftbauten usw. in der Höhe unbeschränkt zugelassen.</u> "	Wurde angepasst.
148.	Art. 21, Ziff. 4: Gemäss Art. 43 LSV gilt für die ZAI die Lärmempfindlichkeitsstufe II und nicht III. Dies ist in Art. 21 Ziff. 4 GBR zu korrigieren.	Wurde angepasst.
149.	Art. 22, Ziff 3 ist aus dem GBR zu entfernen, da dies eine Wiederholung der allgemeinen Vorschriften zu den geschützten Kulturgütern darstellt.	Wurde angepasst.
150.	Art. 22, Ziff. 5: Der letzte Satz "Jedes Bauprojekt [. . .] zu begutachten." ist folglich zu streichen. Hingegen ist folgender Mustersatz noch am Ende von Art. 22 Ziff. 5 GBR einzufügen: " <u>Für sämtliche Bauvorhaben ist ein Vorprüfungsgesuch gemäss Art. 137 RPBG einzureichen.</u> "	Wurde angepasst.
151.	Art. 22, Ziff. 6: Gemäss Art. 43 LSV gilt für Wohnzonen die Lärmempfindlichkeitsstufe II und nicht III. Dies ist in Art. 22 Ziff. 6 GBR zu korrigieren.	Wurde angepasst.
152.	Art. 23, allgemein: Die RUBD stützt sich auf das Gesamtgutachten des BRPA und stellt folgende Bedingung aus: Die Gemeinde soll noch genauer definieren, ob und nach welchen Kriterien sie Bauten und Anlagen bewilligen möchte oder nicht (vgl. Art. 56 RPBG).	Es wurde ergänzt, dass Hochbauten nicht zulässig sind.
153.	Art. 23, Ziff. 1: Das GBR soll den Charakter der Freihaltezone genau definieren. Ein Verweis auf Art. 56 RPBG ist nicht ausreichend. Eine entsprechende Ergänzung ist in Art. 23 GBR einzubauen.	Wurde ergänzt, sie dient der Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Bauzonen sowie der Sicherung und Erhaltung der Umgebung.
154.	Art. 24, Ziff 1: Das Gutachten des KGA wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im GBR. Auch handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift, die nicht Gegenstand eines PBR sein kann, da das kantonale Recht das Baubewilligungsverfahren ausschliesslich geregelt hat. Im vierten Satz ist der Teil " [...] und ein Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen " folglich zu streichen. Der letzte Satz der Ziff. 1 " Bauten und Anlagen [. . .] gemäss Art. 125 RPBG entsprechen " ist ebenso zu streichen, da das Gesetz ohnehin gilt und keine Wiederholung im GBR benötigt.	Wurde angepasst.
155.	Art. 24, Ziff. 2: Ist aus dem GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
156.	Art. 25, Ziff. 1: Im letzten Satz soll es heissen: "Mit der Schaffung [. . .] weiterzuführen, <u>und</u> die erhaltenswerten alten Gebäude zu erhalten."	Wurde angepasst.
157.	Art. 25, Ziff. 4 lit. b : Die lit. b ist nicht mit den im RPG festgelegten Bestimmungen zur Landwirtschaftszone konform. Infolgedessen ist die Ziff. 4 lit. b aus Art. 25 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
158.	Art. 25, Ziff. 4: Gemäss dem KantRP ist noch eine Ergänzung dieser Ziffer einzubauen. Gestützt auf die eben erwähnte Streichung von lit. b kann der folgende Mustersatz als neue lit. b in Art. 25 Ziff. 4 GBR eingefügt werden: "b) <u>sofern das äussere Erscheinungsbild und die Struktur des betroffenen Gebäudes durch den Umbau im Wesentlichen unverändert bleiben</u> ;" Gestützt auf demselben Kapitel des KantRP ist noch eine lit. d hinzuzufügen: "d) <u>sofern die neue Nutzung die Gestaltung der Umgebung erhält und aufwertet</u> ."	Wurde angepasst.
159.	Art. 25, Ziff 6: Der zweite Absatz ist zu streichen: „ Erweist [...] eingefügt “.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 27)
160.	Art. 25, Ziff. 12.2: Das Gutachten des KGA wird von Amtes wegen eingeholt. Es braucht keine Wiederholung im GBR. Auch handelt es sich um eine Verfahrensvorschrift, die nicht Gegenstand eines PBR sein kann, da das kantonale Recht das Baubewilligungsverfahren ausschliesslich geregelt hat. Ziff. 12.2 " {...} das Gutachten des Amtes für Kulturgüter einzuholen " ist folglich zu streichen.	Wurde angepasst.
161.	Art. 25, Ziff. 12.3: Gestützt auf Art. 18a RPG ist diese Ziffer folgendermassen zu ergänzen: "Für jedes Bauvorhaben [. . .], <u>mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen</u> ."	Wurde angepasst.
162.	Art. 26, Ziff. 3: Gestützt auf Art. 18a RPG ist folgende Ergänzung einzubauen: "Jedes [. . .] Raumplanungs-, Umwelt und Baudirektion (RUBD), <u>mit Ausnahme der bewilligungsfreien Solaranlagen</u> ."	Wurde angepasst.
163.	Art. 28 ist in <u>Naturschutzgebiet</u> umzubenennen. Im gesamten Art. 28 ist dieser Begriff anstelle von Naturschutzzone zu verwenden. Ausserdem ist Art. 28 GBR in Teil "II. Zonenvorschriften, Generelle Zonenvorschriften" nach Art. 9 GBR zu verschieben.	Wurde angepasst.
164.	Art. 30, Ziff. 1: Gemäss dem Gutachten des MobA müssen alle Parkmanöver ausserhalb der öffentlichen Strasse erfolgen. Daher ist der zweite Absatz folgendermassen anzupassen: "Garagen, die zur Strasse [. . .] <u>Garagen</u> haben einen Abstand von 5 m ab <u>Mindestabstand</u> zum Strassenrand einzuhalten, <u>der die nötigen Parkmanöver auf privatem Grund zulässt</u> ."	Wurde angepasst.
165.	Art. 30, Ziff. 5.1: Der Satz „ Der Gemeinderat kann [...] bleibt .“ ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 31, Ziff. 6.1)
166.	Art. 30, Ziff. 5.2: Die Ziffer ist aus dem GBR zu entfernen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 31, Ziff. 6.2)
167.	Art. 32, Ziff. 2: Gemäss Stellungnahme der Gemeinde sind die Ziffern 1 bis 3 durch folgenden Wortlaut zu ersetzen: " <u>Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2.50 m zurückversetzt sein (Art. 79 RPBR)</u> ." Wenn die Gemeinde dies wünscht, kann diese neue Formulierung mit der öffentlichen Auflage der Genehmigungsaufgaben stattfinden.	Wurde angepasst.
168.	Art. 33 Ziff. 1 GBR ist mit dem folgenden Satz zu ergänzen: "[. . .] <u>vorbehalten bleibt Art. 15 Ziff. 1 GBR</u> ".	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
169.	Art. 34, Ziff. 2, 3 und 4 sind aus dem GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
170.	Art. 35: Titel: Gemäss Art. 62 RPBR ist dieser Artikel " <u>Parkplätze</u> " und nicht " Parkierung " zu nennen.	Wurde angepasst.
171.	Art. 35: Ziff. 2 und Ziff. 6: Bezüglich der Park- und Fahrradabstellplätze soll das GBR den gültigen VSS Normen entsprechen. Die im Gutachten des MobA enthaltenen Korrekturen und Ergänzungen sind in Art. 35 GBR vorzunehmen: Ziff. 2 lit. b): "Mehrfamilienhäuser inkl. Besucher: min. 1,5 <u>1,1</u> PP je Wohnung <u>100 m2 BGF</u> "; Ziff. 2 lit. c): "[. . .] Strassenfachleute (SN 640 281 von 2013) zu bestimmen"; Ziff 6: " Bei Mehrfamilienhäusern [. . .] Autos. Die Fahrradabstellplätze für jegliche Nutzung haben sich nach der VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu richten. [. . .]. "	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (in Art. 36)
172.	Ziff. 5: Diese Vorschrift kann nicht Inhalt eines GBR sein. Infolgedessen ist die Ziff. 5 aus dem Art. 35 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
173.	Art. 35, Ziff.4: Diese Ziffer soll ergänzt werden, um die ungeklärten Thematiken der Abstände der Bäume zu den Parkflächen und des Sichtschutzes zu regeln.	Es wurde ergänzt, dass die Sichtwinkel gemäss VSS-Normierung vorbehalten bleiben.
174.	Art. 36, Ziff. 2: Art. 63 RPBR sieht keinen Bonus für gedeckte Spielplätze und Gemeinschaftsräume vor. Der Mindestanteil von 20% muss immer eingehalten werden. Der zweite Satz " Die gedeckten Flächen zählen doppelt. " ist nicht RPBR-konform und ist folglich zu streichen.	Wurde angepasst.
175.	Art. 36, Ziff. 4: Diese Bestimmung kann nicht Inhalt eines GBR sein. Daher ist Art. 35 Ziff. 4 GBR aus dem GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
176.	Art. 37, Ziff. 2: Der Satz " 1.2 m über dem Niveau [. . .]" ist formell als Aufzählungspunkt aufzuführen, wie im Vorprüfungsossier.	Wurde angepasst.
177.	Art. 38 ist zu streichen.	Beschwerde hängig. Wurde angepasst (Art. 39)
178.	Der Inhalt dieser fünf Artikel entspricht nicht den Inhalten eines GBR. Infolgedessen sind die Art. 39, 40, 41, 42, 43 sowie 45 GBR gänzlich zu streichen.	Wurde angepasst. Der übrigbleibende Artikel (Art. 44) zu den Gebühren wurde in das Kapitel III integriert.
179.	Art. 46, allgemein: Die in Art. 11 Abs. 12 GBR enthaltene Vorschrift bezüglich der Bau- und Erschliessungsniveaus soll auch in Art. 46 GBR enthalten sein. Die entsprechende Ergänzung ist vorzunehmen.	Gemäss dem Genehmigungsentscheid wurde Art. 11 Abs. 12 gestrichen. Die Bestimmung wird hier trotzdem für DBPs aufgenommen.
180.	Art. 46, Ziff. 2, 4, 5 und 6: Diese Bestimmungen sind nicht Inhalt eines GBR. Das DBP-Verfahren bleibt vorbehalten. Folglich sind die Ziffer 2, 4, 5 und 6 aus Art. 46 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
181.	Art. 46, Ziff. 7 und 8: Diese Bestimmungen sind bereits in der kantonalen Gesetzgebung enthalten und brauchen keine Wiederholung im GBR. Daher sind Ziff. 7 und 8 aus Art. 46 GBR zu streichen.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
182.	Art. 46, Ziff. 9: Gemäss Art. 63 Abs. 1 RPBG soll die Gemeinde genaue Ziele und Grundsätze für die Erstellung jedes DBP festlegen. Wie bereits in den Vorprüfungen vom BRPA festgestellt wurde, fehlen diese Inhalte im eingereichten GBR ganz oder sind sehr knapp umschrieben. Demnach sind sie in Art. 46 Abs. 9 GBR noch festzulegen. Dies gilt sowohl für all die bereits aufgelisteten DBP als auch für den noch fehlenden obligatorischen DBP für die neue Mischzone auf Art. 2028 GB.	Wurde ergänzt.
183.	Art. 47: Allgemein: Die Liste der aufzuhebenden OP-Unterlagen ist zu gliedern (mit Aufzählungszeichen, wie in der Vorprüfung).	Wurde angepasst.
184.	Art. 49, Tabelle: Wie oben gesehen soll die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) der ZAI und der Schutzzone Sensebrücke "II" und nicht "III" sein. Art. 49 GBR ist dementsprechend zu korrigieren.	Wurde angepasst.
185.	Art. 49, Legende: Gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) steht die Abkürzung "Fh" für die "Fassadenhöhe" und nicht für die "Gesamthöhe".	Wurde angepasst.
186.	VI . Genehmigungsvermerke: Die Liste der verschiedenen öffentlichen Auflagen der OP ist gemäss dem Gutachten des BRPA zu vervollständigen.	Wurde angepasst.
187.	Anhang 7, Abkürzungen: Folgende formelle Korrekturen und Ergänzungen sind von der Gemeinde in Anhang 7 vorzunehmen: <u>> AltlastG: Gesetz vom 7. September 2011 über belastete Standorte (SGF 8 1 0.3);</u> <u>> AltV: Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 (SR 8 1 4.680);</u> <u>> OK: Oberkante;</u> <u>> NatG: Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 12. September 2012 (SGF 72 1 .0.1);</u> <u>> RPBG: [. . .] 2008 (SGF 7 1 0.1);</u> <u>> RPBR: [. . .] 2008 (SGF 7 1 0. 1 1).</u> <u>> SGF: Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg;</u> <u>> SR: Systematische Sammlung des Bundesrechts.</u>	Wurde angepasst.
188.	Anhang 8, Baubereiche Elswil: Der Strukturplan Elswil wird mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP aufgehoben (siehe Art. 47 Ziff. 1 GBR). Daher können in Anhang 8 GBR zwei Ausschnitte dieses Plans nicht beibehalten werden und nur bezüglich der zwei Parzellen Art. 2169 und 2176 GB die Baubereiche, die Baulinien und die maximale Gebäudemasse festlegen. Anhang 8 kann nicht genehmigt werden und ist folglich aus dem GBR zu streichen.	Wurde angepasst.
189.	Anhang 10: Wie oben gesehen ist Art. 20 Ziff. 6 GBR zu streichen. Infolgedessen sieht die RUBD keine Genehmigung von Anhang 10 (bezüglich Art. 627, 629, und 891 GB) vor. Dieser Anhang ist aus dem GBR zu entfernen.	Wurde angepasst.

Nr.	Anpassungsbedarf gemäss Genehmigung	Bemerkung
190.	Andere Korrekturen des Genehmigungsdossiers	Die in Kapitel 4.3 aufgeführten Korrekturen des GBRs (vorwiegend formelle Korrekturen) wurden (sinngemäss) übernommen, mit Ausnahme der Anpassung von Artikeln, gegen deren Anpassung eine Beschwerde hängig ist.

Beilagenverzeichnis

- Beilage 1: Strukturplan Dorfkern Flamatt
- Beilage 2: Grobbeurteilung der Schweine- und Pouletmastbetriebe aufgrund der FAT – Richtlinien

(werden in der vorliegenden Fassung mit Ergänzung vom 18. Januar 2018 nicht mehr beigelegt)