



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction du développement territorial, des  
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement  
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,  
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

[www.fr.ch/dime](http://www.fr.ch/dime)

Unser Zeichen: SW/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

e-Mail: [seca@fr.ch](mailto:seca@fr.ch)

Freiburg, 10. APR. 2024

## **Gemeinde Tentlingen. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung**

*Die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)*

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);

auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);

auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);

auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);

auf die am 13. Oktober 1992 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

### **I. Gegenstand**

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Tentlingen für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion/RUBD (heute: Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt/RIMU, am 13. Oktober 1992 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.



KOPIE

## II. Verfahren

**Öffentliche Auflage der OP:** Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

**Einsprachen und Bemerkungen:** Während der öffentlichen Auflage sind 6 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurde vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt.

**Annahme durch den Gemeinderat:** Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 3. September 2018 angenommen.

**Beschwerden:** Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden frist- und formgerecht zwei Beschwerden bei der RIMU eingereicht. Über diese Beschwerden fällt die RIMU gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid die Beschwerdeentscheide.

**Gesamtgutachten:** Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 25. April 2023 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

**Rechtliches Gehör:** Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 18 vom 5. Mai 2023 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

**Stellungnahmen:** Die Gemeinde Tentlingen hat in ihrem Schreiben vom 2. Juni 2023 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen.

## III. Beurteilung durch die RIMU

### 1. Siedlung

#### 1.1. Verdichtung

Der kantonale Richtplan (KantRP) erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer/GFZ in Bereichen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist.

Das BRPA hält in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen: Wohnzone niederer Dichte (WZND) / Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) / Mischzone (MIX) zu einer Verdichtung führt. Die betroffenen Zonen befinden in einem Sektor, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist, und erfüllen somit die Kriterien des neuen KantRP nicht, weswegen das BRPA die Anpassung der vorerwähnten Nutzungsziffern negativ beurteilte. Deshalb schrieb das BRPA in seiner Analyse, dass auf die im alten Reglement festgelegten Ziffern zurückgegriffen werden soll, unter Vorbehalt der Festlegung der GFZ. Das BRPA nimmt im vorliegenden Genehmigungsentscheid eine formelle Präzisierung vor, da im alten Reglement die Nutzungsziffern für die WZMD sowie in der WZND für

Einfamilienhäuser (EFH) und Mehrfamilienhäuser (MFH) differenziert ausgewiesen wurden. Das neu aufgelegte Gemeindebaureglement (GBR) sieht indes für die Nutzung der WZMD nur noch MFH vor. Somit sollen für die GFZ der WZND und der WZMD folgen Werte gemäss der Umrechnungstabelle des RBPG, Anhang 1 gelten:

- > WZMD mit MFH = 0.9.
- > WZND mit EFH: GFZ = 0.6 und WZND mit MFH = 0.7

Die Gemeinde äussert sich in ihrer Stellungnahme vom 2. Juni 2023 ausführlich zu den geplanten Erhöhungen der Nutzungsziffern. Sie hält darin fest, dass sie die Verdichtung, wie es der Kanton in seinem KantRP vorsieht, unterstützen möchte. Die Gemeinde will mit der Erhöhung der Nutzungsziffern die Verdichtung nach innen fördern, die durch die bisherigen Werte kaum ermöglicht wird. Des Weiteren nimmt sie zu den jeweiligen GFZ in den Wohnzonen Stellung, und legt dar, wieso aus Sicht der Gemeinde Tentlingen eine erhöhte GFZ in den jeweiligen Wohnzonen notwendig ist.

### *Erhöhung Geschossflächenziffer WZMD*

Für die WZMD moniert die Gemeinde, dass die alte Ausnützungsziffer 0.65 betrug, woraus gemäss der Umrechnungstabelle im Anhang A1 RBPG eine GFZ von 0.87 resultiert und die vom BRPA vorgeschlagene GFZ von 0.75 falsch respektive zu tief angesetzt sei.

Generell begründet die Gemeinde die geplante Erhöhung der GFZ in der WZMD damit, dass die meisten Parzellen, die im Bereich der WZMD liegen, sehr klein parzelliert sind, und sich eine niedrige GFZ sehr einschränkend auf die Nutzbarkeit der Baufläche auswirkt.

Weiter hat die Gemeinde in ihrer Stellungnahme von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Volumetrie des Gebäudes mit der höchsten Dichte in der WZMD darzulegen, um dennoch eine Verdichtung in der fraglichen Zone anzustreben. Gemäss den Daten, die die Gemeinde Tentlingen eingereicht hat, weisen die Mehrfamilienhäuser am Akazienweg (Parzellen Art. 56, 479, 480 GB) in der WZMD eine GFZ von bis zu 1.24 auf. Als weiteres Argument für eine Erhöhung der GFZ führt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme zudem an, dass auch die Nutzbarkeit der Gebäude verbessert wird und Anbauten wie z.B. Personenlifte ermöglicht werden. Aus den genannten Gründen beantragt deshalb die Gemeinde eine WZMD eine GFZ von 1.30, die der Nutzungsziffer des bestehenden Gebäudes mit der höchsten Dichte entspricht.

Das BRPA möchte an dieser Stelle festhalten, dass der KantRP grundsätzlich eine Verdichtung fördert. Diese soll jedoch vor allem in Siedlungen stattfinden, die eine gewisse Konzentration bezüglich Bevölkerung aufweisen und über einen qualitativ guten Anschluss an ÖV-Verbindungen verfügen. Dies trifft auf Tentlingen nicht zu, weswegen das BRPA in seinem Gesamtgutachten wie erwähnt die Erhöhung der GFZ in der WZMD negativ begutachtete. Das BRPA schrieb in seinem Gesamtgutachten jedoch auch, dass höhere GFZ festgelegt werden können, sofern die Gemeinde darlegen kann, dass bereits Gebäude mit einer höheren Dichte innerhalb der entsprechenden Zone existieren oder eine sichere und leistungsfähige Langsamverkehrsanbindung in Richtung einer ÖV-Erschliessungsgüteklasse A, B oder C, gewährleistet ist.

Wie vorgängig erwähnt, hat die Gemeinde in ihrer Stellungnahme im Nachgang des öffentlichen Gehörs die Volumetrie des Gebäudes mit der höchsten Dichte in der WZMD dargelegt, um die von der Gemeinde angestrebte Erhöhung der Nutzungsziffern zu begründen. Gemäss der Umrechnungstabelle im Anhang A1 RPBG weist die WZMD unter Berücksichtigung der

momentan gültigen Nutzungsziffer eine umgerechnete GFZ von 0.87 auf, die für Parzellen mit MFH Anwendung findet. Die von der Gemeinde aufgelisteten GFZ der Gebäude am Akazienweg überschreiten allerdings diesen GFZ-Wert, mit Ausnahme des Gebäudes am Akazienweg 1 (Parzelle Art. 56 GB). Nach Ansicht des BRPA handelt es sich bei den drei von der Gemeinde angeführten Beispielen am Akazienweg um Ausnahmen, die nicht diesem Zonentyp entsprechen und auch nicht unter Einhaltung der festgelegten Bedingungen im GBR gebaut wurden. Die GFZ auf 1.30 zu erhöhen, erscheint dem BRPA somit weder zweck- noch verhältnismässig. Die GFZ für die WZMD ist somit, wie bereits erwähnt, auf 0.9 festzulegen.

**Bedingung:** Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Tentlingen wie auch die fachliche Analyse des BRPA zu Kenntnis. Sie folgt der Einschätzung des BRPA, wonach die GFZ der WZMD auf 0.9 festzulegen ist, und sieht eine Genehmigung unter dieser Bedingung vor.

### *Erhöhung Geschossflächenziffer der Mischzone und der Kernzone*

Die Gemeinde hält auch weiterhin an der Erhöhung der GFZ der MIX fest und möchte neu auch die GFZ der Kernzone (KZ) erhöhen. Was die MIX betrifft, so argumentiert die Gemeinde damit, dass eine Erhöhung der GFZ insofern vorzunehmen ist, als dass die MIX zentrumsnah liegen, und einen Verdichtungsbedarf aufweisen, weil die Parzellen innerhalb der MIX grundsätzlich sehr klein sind. Sie beruft sich dabei auch wiederum auf den KantRP, welcher gemäss der Gemeinde grundsätzlich eine Förderung der Verdichtung anstrebt. Weiter schreibt die Gemeinde, es sei zudem wünschenswert, dass die GFZ der MIX mindestens der GFZ der WZMD entspreche, und die MIX stärker zu nutzen sei. Die Gemeinde stellt deshalb den Antrag, die GFZ analog zur WZMD auf 1.30 festzusetzen.

Wie bereits erwähnt, gibt der KantRP klare Kriterien vor, die für eine Verdichtung erfüllt sein müssen. Diese sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Aus Sicht des BRPA ist die von der Gemeinde vorgeschlagene GFZ von 1.30 für die MIX zu hoch gegriffen. Es ist weiterhin eine GFZ von 0.8 festzulegen.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA, und sieht eine Genehmigung unter der folgenden Bedingung vor:

**Bedingung:** Die GFZ für die MIX ist auf 0.8 festzulegen.

Die Gemeinde listet ähnliche Argumente für eine Erhöhung der GFZ innerhalb der KZ auf. Als Wohnzone im Zentrum soll die KZ die höchste GFZ und Verdichtung aufweisen. Die GFZ der KZ soll mindestens der WZMD entsprechen, und gegenüber der WZMD auch stärker genutzt werden, was sich auch in der grösseren zulässigen Gesamthöhe und einer grösseren Überbauungsziffer gegenüber der WZMD ausdrückt. Auch hier fordert die Gemeinde Tentlingen, dass die GFZ auf 1.30 zu setzen sei.

Gemäss dem Gesamtgutachten vom 25. April 2023 beabsichtigt das BRPA, für die KZ eine GFZ von 1.15 festzulegen, entsprechend der Vorgabe, dass die alten Nutzungsziffern zu berücksichtigen sind. Eine höhere GFZ ist aus Sicht des BRPA nicht verhältnismässig, zumal die Kriterien für eine weitere Verdichtung für die Gemeinde Tentlingen nicht erfüllt sind.

Die RIMU macht sich die Begutachtung des BRPA zu eigen und sieht eine Genehmigung unter folgender Bedingung vor:

**Bedingung:** Die GFZ für die KZ ist auf 1.15 festzulegen.

## 1.2. Bauzonendimensionierung der Bauzone

### *Wohnzone*

Gemäss dem geltenden KantRP verfügt die Gemeinde Tentlingen über einen bebauten Sektor, welcher in der Siedlungspriorität 4 liegt. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 4 keine Einzonung vorgenommen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 0.5 ha betragen. Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen kann die Gemeinde Tentlingen keine Erweiterungen der Bauzone vornehmen.

### *Nutzungsänderungen*

Die Gemeinde Tentlingen nimmt mehrere Umzonungen vor. Es handelt sich dabei um folgende Parzellen: Art. 18 und 21 GB und Art. 604, 616, 617, 620, 6221, 622, 625, 626 und 633 GB (U.T.02) und Art. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163 und 511 GB (U.T.03) und Art. 528, 529, 530 531 GB (U.T.04) sowie Art. 295, 297, 299 (U.T.05). Auf die Umzonungen auf Art. 7 (teilweise), 293, 294 (teilweise), 295, 296 (teilweise), 297, 298 (teilweise) und 546 (teilweise) GB, die im Dossier zur zweiten Vorprüfung noch aufgeführt waren, verzichtet die Gemeinde Tentlingen. Diese Umzonungen wurden in der Vorprüfung von Seiten des BRPA negativ begutachtet.

### **Umzonung Kreuzweg**

Die Grundstücke Art. 18 und 21 GB sollen ebenfalls der effektiven Nutzung angepasst und sollen von der WZMD in die WZND umgezont werden. Das Einfamilienhaus auf Art. 18 GB wurde mit einer Ausnahmegewilligung erstellt, wie die Gemeinde erläutert. Ursprünglich wurden die beiden Parzellen der WZMD zugeteilt, um einen Ausnützungsübertrag der benachbarten Mehrfamilienhäuser zu erlauben. Der vereinbarte Ausnützungsübertrag der benachbarten Parzellen Art. 454-456 GB wird hinfällig, da gemäss den Zonenbestimmungen im GBR die Bebauung rechtmässig erfolgte.

Das BRPA äusserte sich im Gesamtgutachten folgendermassen zur geplanten Umzonung: Die Umzonung ist unter raumplanerischen Aspekten nachvollziehbar. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die bisherigen Nutzungsziffern der WZND Anwendung finden, und diese nicht verändert werden. Ansonsten entspricht diese Umzonung einer Verdichtung. Diese erfüllt jedoch nicht die Kriterien eine Verdichtung, wie sie der KantRP festlegt. Der entsprechende Sektor liegt nicht in einem Gebiet, welches über eine ausreichende Erschliessungsgüteklasse des ÖV verfügt (mindestens Klasse C).

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, beurteilte das BRPA die Umzonung Kreuzweg positiv, mit der Bedingung, dass keine Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer der WZND erfolgt und auf die alten Nutzungsziffern zurückgegriffen wird. Somit wird die GFZ auf 0.7 festgesetzt.

**Bedingung:** Die GFZ für die geplante Umzonung Kreuzweg ist auf 0.7 festzusetzen.

### **Umzonung U.T.02 Sonnhalde**

Die Gemeinde plant eine Umzonung der Parzellen Art. 604, 616, 617, 620, 621, 622, 625, 626 und 633 GB (im erläuternden Bericht ist von Art. 635 GB die Rede, gemeint ist aber wohl die Parzelle Art. 633 GB) von der MIX in die WZND. Als Begründung führt die Gemeinde an, dass diese

Grundstücke auf Grund ihrer Bebauungsart, ihrer effektiven Nutzung sowie ihrer Lage in der WZND besser aufgehoben sind. Mit dieser Umzonung möchte die Gemeinde zudem sicherstellen, dass sich in Zukunft kein stark störender Betrieb ansiedelt.

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde festgehalten, dass die Umzonungen an sich aus raumplanerischer Sicht sinnvoll erscheinen. Das BRPA stellte bei seiner Analyse aber des Weiteren fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen in der Tat auch um Verdichtungen handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich jedoch in einem Sektor, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen aufgrund dessen nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung. Aus diesem Grund hielt das BRPA in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Umzonung U.T. 02 nur unter der Auflage, dass die beschriebene Nutzungsziffer nicht angepasst wird.

Die RIMU macht sich die Analyse des BRPA zu eigen und sieht eine Genehmigung der Umzonung unter folgender Bedingung vor:

**Bedingung:** Die GFZ für die Umzonung U.T. 02 ist auf 0.7 festzusetzen.

#### **Umzonung U.T.03 Präderwanstrasse**

Die Parzellen Art. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 163 und 511 GB (U.T.03) figurieren in der MIX, aber die tatsächliche Nutzung entspricht eher einer Wohnnutzung. Im Sinne einer Nutzungsanpassung sollen deshalb diese Parzellen in die KZ überführt werden. Die KZ erlaubt eine konzentrische Entwicklung, womit verdichtetes Bauen und multifunktionale Nutzungen gefördert werden.

Das BRPA hielt in seiner Analyse fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen in der Tat auch um Verdichtungen handelt, die Umzonungen aber aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar sind. Des Weiteren schrieb das BRPA in seinem Gesamtgutachten, dass die geplanten Anpassungen sich nicht in einem Sektor befinden, welcher nicht mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen aufgrund dessen nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung. Aus diesem Grund begutachtete das BRPA die Umzonung nur unter der Bedingung, dass keine Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffern erfolgt.

Die RIMU schliesst sich der Begutachtung des BRPA an, und sieht eine Genehmigung der Umzonung unter folgender Bedingung vor:

**Bedingung:** Die GFZ ist auf 0.8 festzulegen.

#### **Umzonung U.T.04 Dürrenbergstrasse**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.T.04 der Art. 528, 529, 530 und 531 GB von der MIX in die WZND vorgenommen. Gemäss dem erläuternden Bericht handelt es sich bei den vorerwähnten Umzonungen um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung.

Die Umzonungen an sich erscheinen raumplanungsrechtlich sinnvoll. Das BRPA stellte in seiner Begutachtung im Gesamtgutachten fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen um Verdichtungen handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich jedoch in einem Sektor, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen aufgrund dessen nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.



Deshalb legte das BRPA analog zu den vorhergehenden Umzonungen die GFZ für diese Umzonung U.T.04 auf 0.7 fest.

Die RIMU schliesst sich der Begutachtung des BRPA an, und sieht eine Genehmigung der Umzonung unter folgender Bedingung vor:

**Bedingung:** Die GFZ ist auf 0.7 festzulegen.

### *Einzonungen - Wohnzone*

Die im Rahmen der Vorprüfung geplanten Einzonungen auf Art. 283 GB und Art. 263 GB (beide teilweise) wurden vom BRPA negativ beurteilt. Die Einzonung auf Art. 283 GB ist nun nicht mehr in den Unterlagen aufgeführt. Die Gemeinde hält jedoch weiterhin an der Einzonung auf Art. 263 GB fest. Die Fläche auf dieser Parzelle, die für die Einzonung vorgesehen ist, wurde unterdessen von Art. 263 GB abgetrennt und neu als Art. 656 GB ausgewiesen. Die Begutachtung dieser Einzonung wird im Abschnitt zu der Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) erläutert, da diese Fläche als ZAI genutzt werden soll. Zusätzlich dazu plant die Gemeinde im vorliegenden Dossier folgende Einzonungen:

### **Einzonung ET.02 - Anpassungen an die Parzellengrenzen**

Bei den Einzonungen handelt es sich gemäss Gemeinde um eine Bereinigung der Bauzonen auf Art. 608 GB (39 m<sup>2</sup>) und Art. 40 GB (160 m<sup>2</sup>). Die Gemeinde schreibt dazu, dass diese Teilflächen nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, und möchte die Grenze der Einzonungen entsprechend an die effektiv eingezeichneten Verkehrsflächen ziehen.

Das BRPA analysierte diese kleinflächigen Einzonungen wie folgt: Anpassungen an die Parzellen sind geringfügige Änderungen der Bauzone, mit denen eine Übereinstimmung der Grenzen (der Bauzone) mit den Parzellengrenzen erreicht werden kann. Daraus resultiert eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, brauchen Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Das vorerwähnte Kriterium wird deshalb bei den genannten Nutzungsänderungen eingehalten, womit das BRPA diese Nutzungsänderung positiv begutachtete.

Die RIMU schliesst sich dieser Analyse an, und genehmigt diese Anpassung.

### *Auszonungen*

#### **Gebiet Brädele**

Die Gemeinde führt im Begleitbericht aus, dass diese MIX aus Sicht der Siedlungsentwicklung ungünstig gelegen ist. Sie liegt weit vom Ortskern und der nächsten Bushaltestelle entfernt und eine weitere Erschliessung dieses Gebiets würde hohe Kosten verursachen. Die heute bestehenden Gebäude sollen der WZND II zugewiesen werden, um die Rechtsbeständigkeit zu bewahren. Die Bestimmungen im GBR lassen in dieser Zone keine Neubauten zu.

Das BRPA begrüsst im Gesamtgutachten die Auszonung und stuft diese positiv ein. Die angeführten Überlegungen sind als korrekt einzustufen, da der KantRP grundsätzlich eine Siedlungsentwicklung nach innen vorgibt.

Die RIMU sieht somit eine Genehmigung dieser Auszonung vor.

### **Freihaltezone Graben-Frohmattdstrasse**

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Freihaltezone (FZ) in diesem Bereich nicht der Zonenbestimmung, den bebauten Raum zu gliedern und charakteristische Erscheinungen zu schützen, entspricht. Vielmehr stellt er eine Siedlungsbegrenzung dar. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde die ganze Zone auszonieren.

Bereits in der Vorprüfung erwähnte das BRPA, dass das Gebiet nicht optimal erschlossen ist, und zwei steile Hanglagen umfasst und stuft die Auszonung als positiv ein, und bestätigte diese Begutachtung in seinem Gesamtgutachten.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und sieht eine Genehmigung dieser Auszonung der Freihaltezone vor.

### **Weitere Nutzungsänderungen**

#### **Ufem em Bär – Korrektur der Grenze zwischen WZND und WZMD**

Die Parzellen Art. 480 GB samt Haus sowie Art. 484 GB werden von einer Zonengrenze zwischen WZND und WZMD durchschnitten, die 1991 im Zonennutzungsplan (ZNP) festgelegt wurde. Die Gemeinde möchte die betroffenen Parzellen der Nutzung anpassen. Daraus folgt, dass die Parzelle Art. 480 GB nun in ihrer ganzen Ausdehnung als WZMD eingetragen ist, und die Parzelle Art. 484 GB gänzlich in der WZND liegt.

Das BRPA schrieb in seinem Gesamtgutachten, dass für Anpassungen an die Parzellengrenzen bestimmte Kriterien erfüllt sein müssen. Anpassungen an die Parzellen sind geringfügige Änderungen der Bauzone, mit denen eine Übereinstimmung der Grenzen (der Zonen) mit den Parzellengrenzen erreicht werden kann. Daraus resultiert eine leichte Verschiebung der betroffenen Zonen. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, brauchen Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden, solange durch diese Änderung nicht Raum für neue, zusätzliche Bauten geschaffen wird. Das vorerwähnte Kriterium wird im vorliegenden Fall eingehalten, woraufhin das BRPA diese Nutzungsänderung als positiv einstufte.

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und stützt sich auf diese ab. Somit sieht die RIMU eine Genehmigung dieser Nutzungsänderung vor.

### **Zone von allgemeinem Interesse**

Die Gemeinde Tentlingen sieht zwei Einzonungen vor, E.T.01 (Begegnungsort und Spielplatz im Dorfzentrum), die in der Erschliessungsgüteklasse D liegen. Eine weitere Einzonung, E.T.03 (Hochwasserschutzmassnahmen) liegt im Bereich der Erschliessungsgüteklasse E.

In Übereinstimmung mit den im KantRP definierten Grundsätzen werden die ZAI im Wesentlichen auf der Grundlage eines qualitativen Nachweises dimensioniert, mit welchem der für die nächsten 15 Jahre der bestehende, konkrete Bedarf an öffentlichen Einrichtungen aufgezeigt wird. Dies in Bezug auf die existierenden Einrichtungen und die in diesem Zeitraum zu erwartender demografischer Entwicklung.

### **Einzonung E.T.01 (Art. 2 GB)**

Die Einzonung E.T.01, auf Art. 2 GB gelegen, soll als ZAI eingezont werden. Die Gemeinde möchte auf dieser Fläche von ca. 1'057 m<sup>2</sup> einen Begegnungsort mit Spielplatz errichten.

Das BRPA analysierte im Gesamtgutachten die geplante Einzonung wie folgt: Gemäss dem KantRP muss für die Einzonung von ZAI ein Bedarfsnachweis erbracht werden, welcher sich auf verschiedene Kriterien stützt. Dieser Nachweis ist abhängig von den bestehenden öffentlichen Einrichtungen, weiteren geplanten Einrichtungen und basiert auf der Prognose der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der nächsten 15 Jahre. Damit eine Einzonung erfolgen kann, muss die Gemeinde deshalb eine Studie mit Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen für alle genehmigten Bauzonen erstellen, einschliesslich der ZAI. Diese Studie muss einschätzen, wieviel des Bevölkerungswachstums durch die Baulandreserven getragen werden kann. Zudem muss die Gemeinde aufzeigen, dass das prognostizierte Wachstum gemäss KantRP ohne die geplante Einzonung nicht zu bewältigen ist. Alle möglichen Massnahmen der Verdichtungsstudie müssen dazu im ZNP und GBR enthalten sein, bevor eine Einzonung genehmigt werden kann. Basierend auf diesen Ausführungen begutachtete deshalb das BRPA diese Einzonung auf Art. 2 GB negativ.

Die Gemeinde reichte im Rahmen des rechtlichen Gehörs eine Stellungnahme ein, die am 2. Juni 2023 eintraf. Gemäss dieser hält die Gemeinde Tentlingen weiterhin an der geplanten Einzonung E.T.01 auf Art. 2 GB fest. Sie begründet dies mit mehreren Argumenten. Zum einen habe die Gemeinde Tentlingen in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit erfahren, welches zu einem Bevölkerungswachstum geführt habe. Damit einher geht auch der immer mehr geäusserte Wunsch der Bevölkerung nach einem Begegnungsort. Dafür hat die Gemeindeversammlung bereits 2016 einen Kredit beschlossen, um das erforderliche Land zu pachten.

Die Erarbeitung einer Studie zur Verdichtung und Aufwertung erscheint dem Gemeinderat nicht angemessen, zumal der Bedarf klar da sei. Es bestehe zudem kein alternativer Treffpunkt, welcher bereits besteht, da keine unbebaute ZAI innerhalb des Siedlungsgebietes von Tentlingen existiert. Ebenso werde mit dieser Einzonung keine zusätzliche Baulandreserve geschaffen, da diese ZAI einzig als solche genutzt werden soll, und im GBR dafür genaue Bestimmungen bestehen. Des Weiteren führt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme aus, dass anlässlich einer Begehung vor Ort am 20. Februar 2020 in Aussicht gestellt wurde, im vorliegenden Fall auf die Erstellung einer Verdichtungsstudie zu verzichten, da es sich um eine kleinflächige Einzonung handelt, und innerhalb des Dorfzentrums zu liegen kommt.

Das BRPA hat die Angaben, die die Gemeinde in ihrer Stellungnahme aufgelistet hat, überprüft und eine Neuanalyse der Situation vorgenommen. Das BRPA ist der Ansicht, dass es sich hierbei nicht um eine Einzonung handelt, wie dies im erläuternden Bericht beschrieben wird, sondern um eine Anpassung an die Parzellengrenzen. Für eine solche Anpassung ist die Erstellung einer Verdichtungsstudie nicht erforderlich. Es ist richtig, dass bei dieser Besprechung vor Ort eine mögliche Nutzung von Art. 2 GB thematisiert wurde, und diese als möglich taxiert wurde, unter Verzicht auf einer Erarbeitung der sonst dafür erforderlichen Nachweise, die im KantRP für Einzonungen von ZAI-Flächen zwingend vorzunehmen sind. Wie die Gemeinde festhält, handelt es sich um eine kleine Fläche, die zudem zentral innerhalb des Dorfes liegt, und an die Bauzone anschliesst. Das BRPA nimmt deshalb eine Neubeurteilung vor. Basierend auf den vorhergehenden Punkten schätzt das BRPA deshalb eine Nutzung dieser Fläche als möglich ein.

Die RIMU stützt sich bei der Genehmigung auf die Begutachtung des BRPA ab, und sieht somit eine Genehmigung der Anpassung der Parzellengrenzen auf Art. 2 GB vor.

### **Einzonung E.T.03 (Art. 656 GB)**

Die Gemeinde beschreibt die Situation zu dieser geplanten Einzonung, die der geplanten Einzonung zu Grunde liegen, folgendermassen. Die bisher bestehende ZAI liegt oberhalb der Ärgerabrücke im Auenschutzperimeter. Durch geplante, bauliche Schutzmassnahmen zur Prävention von Hochwassern (Schutzdamm) kann die bisherige ZAI in ihrer ganzen Ausdehnung nicht erhalten werden. Dafür möchte die Gemeinde denjenigen Teil der ZAI, welcher für die Hochwasserschutzmassnahmen weichen muss, durch eine neue ZAI ablösen, welche sich etwas erhöht auf der anderen Strassenseite befindet, welche die ZAI erschliesst. Somit würde die neu eingezonte ZAI ausserhalb des Auenschutzperimeters zu liegen kommen. Die Gemeinde argumentiert, dass diesem Gebiet eine grosse Rolle als Erholungsgebiet zukommt, und will die neue ZAI für die Erstellung von Parkplätzen nutzen.

Bereits im Rahmen der Vorprüfung sah die Gemeinde diese Einzonung vor. Diese wurde jedoch vom BRPA negativ begutachtet, da gemäss dem KantRP keine Flächen eingezont werden können, die in einem Bereich mit mittlerer Gefährdung für Hochwasser liegen. Solange die Gefährdung durch bauliche Massnahmen nicht vermindert wurde, und nach der Realisierung der Schutzmassnahmen nicht neu beurteilt wurde, kann eine Einzonung nicht geprüft werden.

Für das Gesamtgutachten hielt das BRPA zudem in seiner Analyse weitere Punkte fest, welche gegen diese Einzonung sprechen. Die geplante ZAI liegt isoliert und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Für die Einzonung von ZAI gelten strenge Kriterien, die im KantRP festgelegt sind, die bereits in Abschnitt zur geplanten Einzonung U.T. 01 erläutert wurden. Des Weiteren schrieb das BRPA in seiner Beurteilung, dass eine Errichtung einer sicheren und direkten Langsamverkehrsverbindung zwischen der Bushaltestelle im Zentrum und des Naherholungsgebietes entlang der Ärgera wünschenswert wäre, um die Nutzung des ÖV attraktiver zu gestalten, wie dies auch in den entsprechenden Themenblätter zum öffentlichen Verkehr und zu den Fusswegen im KantRP vorgegeben ist, damit der motorisierte Individualverkehr reduziert wird. Zudem erwähnte das Amt für Wald und Natur (WNA) in seinem Gutachten, dass im Bereich des ehemaligen Kiesabbaugebiets, welches in einen Naturschutzperimeter überführt werden soll, ebenfalls Parkplätze im Rahmen des Rückbaus angedacht sind. Gemäss dem bereits bewilligten Dossier 2020-2-00347-O sind auf einer Länge von 180 m und auf einer Breite von ca. 5 m 65 Parkplätze im Auenschutzperimeter vorgesehen, womit bereits eine grosse Anzahl an Parkplätze zur Verfügung gestellt wird. Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilte das BRPA somit diese Einzonung auf Art. 656 GB negativ.

Die RIMU nimmt diese Begutachtung zu Kenntnis und schliesst sich dieser an. Somit sieht die **RIMU keine Genehmigung der Einzonung E.T. 03 vor.**

## **2. Energie**

Das Amt für Energie (AfE) äussert sich positiv zum kommunalen Energieplan und sieht diesen als validiert an. Dieser erfüllt die Anforderungen des Art. 8 des Energiegesetzes. Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

### 3. Natur, Landschaft und Umwelt

#### *Siedlungsentwässerung*

Der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde (GEP) wurde im Jahre 2001 erstellt. Der Planungsbericht informiert über das Erschliessungsprogramm. Der Bericht gibt aber nicht an, ob die Massnahmen des GEP abgeschlossen oder noch umzusetzen sind. Für die OP-Revision muss die Gemeinde nachweisen, dass sie parallel zur gewünschten Entwicklung ihres Siedlungsgebiets auch die für den Gewässerschutz erforderliche Groberschliessung plant und adaptiert.

**Bedingung:** Der Bericht muss Einzelheiten über die Durchführung oder Planung der GEP-Massnahmen enthalten. Gegebenenfalls müssen die Überlegungen der Gemeinde zur Umsetzung der Massnahmen in den Bericht aufgenommen werden.

#### *Grundwasser*

Die RIMU folgt dem Gutachten des Amtes für Umwelt (AfU). Die Grundwasserschutzzonen sind korrekt auf dem ZNP eingetragen und auch korrekt im GBR erwähnt. Für die Grundwasserfassung Gometschür/Masshart (Quelle Spitz) wurden mit dem hydrogeologischen Kurzbericht seitens Ecosens Romandie SA provisorische Grundwasserschutzzonen ausgeschieden. Gemäss Rücksprache mit dem Ingenieurbüro Ecosens sowie der Gemeinde Tentlingen werden nach der Neufassung der Quellen die Grundwasserschutzzonen überarbeitet und die Prozedur zur rechtskräftigen Ausscheidung dieser veranlasst.

**Bedingung:** Sobald die Grundwasserfassungen der Quellen Spitz (Golmetschür/Masshart) neu gefasst wurden, ist unverzüglich die Ausscheidung der definitiven Grundwasserschutzzonen zwecks öffentlicher Auflage und Genehmigung vorzunehmen.

#### *Gewässer*

Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA werden bezüglich dem Thema Gewässer verschiedene Bedingungen festgehalten. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, weshalb die folgenden Bedingungen umzusetzen sind:

**Bedingung:** Die RIMU beantragt der Gemeinde, die aktualisierten Daten zum Gewässerraum in den ZNP zu übertragen. Um die aktualisierten Daten zu erhalten, soll die Gemeinde mit dem AfU Kontakt aufnehmen.

**Bedingung:** Für die Gemeinde Tentlingen existiert noch keine Gefahrenbeurteilung für die eingedolten Gewässer bei Obertswil und entlang der Fromattstrasse. Bei diesen Gewässern kann eine Gefährdung durch Hochwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei einer späteren Einzonung oder bei Bauvorhaben in diesen Bereichen muss die Hochwassergefährdung bestimmt werden.

Der Raumbedarf der Gewässer wurde ebenfalls noch nicht definiert. Entsprechend wird in der Legende des ZNP auf die Bestimmungen im GBR verwiesen. Es wurde darauf verzichtet, den konkreten Artikel (Art. 28 GBR) zu nennen.

**Bedingung:** Der Raumbedarf der Gewässer ist in einem Dossier zu den Genehmigungsbedingungen gemäss den Daten, die das AfU zur Verfügung stellt, auszuweisen.

**Bedingung:** Im Art. 27 des GBR werden die unterschiedlichen Bezeichnungen "Gefahrenperimeter" (im Titel) und "Gefahrengebiet" (innerhalb des Artikels) verwendet. Es soll deshalb ein einheitlicher Begriff verwendet werden, entweder den Begriff "Gefahrenperimeter" oder "Gefahrengebiet", aber nicht beide miteinander.

**Bedingung:** Es fehlt in Art. 27 Ziff. 2 GBR ein Absatz, in welchem klargestellt wird, dass Kosten für die Durchführung von Untersuchungen und Umsetzung von Massnahmen durch den Gesuchsteller zu tragen sind. In der Vorprüfung war dieser Absatz noch aufgeführt. Dieser Absatz ist wieder in das GBR aufzunehmen.

**Bedingung:** Der Absatz in Art. 28 Ziff. 2 ist unklar formuliert, was unter der Achse des Bauwerks als Grundlage für die Messung verstanden wird. Es ist zu präzisieren, was darunter aufzufassen ist.

Das AfU hält in seinem Gutachten weiter fest, dass der Art. 28 zudem in Ziff. 5 Bestimmungen zu Schutzzonen für oberirdische Gewässer enthält. Dieser Text wäre als eigenständiger Artikel im GBR zu verankern. Da in der Gemeinde Tentlingen jedoch keine Schutzzone für oberirdische Gewässer ausgeschieden wurde, kann dieser Absatz gänzlich aus dem Artikel gestrichen werden. Die RIMU folgt dieser Einschätzung und **sieht somit keine Genehmigung des Art. 28 Ziff. 5 vor.**

Auch Art. 28 Ziff. 3 kann gestrichen werden, da das kantonale und eidgenössische Recht immer vorgehen. Die Absatznummerierung ist entsprechend anzupassen. Auch hier folgt die RIMU dem Gutachten des AfU und des BRPA und **genehmigt die Bestimmung in Art. 28 Ziff. 3 nicht.**

### **Naturgefahren**

Die Gefahrenbereiche der Naturgefahrenkarte des Kantons Fribourg wurden korrekt im ZNP erfasst. Es liegen keine Konflikte zwischen der Ortsplanung der Gemeinde und Naturgefahren/Instabilitäten vor.

Einige Hochwasserperimeter mit unterschiedlicher Gefährdung befinden sich entlang der Ärgera. Für eine detaillierte Bewertung der Hochwassergefahren ist auf die Hinweise der Sektion Gewässer Bezug zu nehmen.

**Bedingung:** Im GBR ist ein Artikel zu den Naturgefahren enthalten (Art. 27). Dieser Artikel entspricht grundsätzlich dem Musterartikel der Arbeitshilfe zur Ortsplanung. Der zweitletzte Satz in Ziff. 7 soll jedoch noch wie folgt korrigiert werden:

> Art. 27 Ziff. 7: Vor jedem Bauvorhaben ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen.

### **Waldfeststellungen**

Im Jahr 2010 sind gemäss Art. 10 WaG im Gemeindegebiet von Tentlingen Waldfeststellungen durchgeführt worden. Mit dem Entscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft vom 6. Oktober 2010 sind diese rechtskräftig. Die festgestellten Waldgrenzen sind im ZNP richtig eingetragen. Jedoch ist im Gebiet Stersmühle in einem waldfreien Gebiet fälschlicherweise eine Waldfeststellung eingetragen. Die in diesem Gebiet eingetragene Waldfeststellungslinie zwischen den Koordinaten 2'581'430 / 1'178'971 und 2'581'177 / 1'179'207 muss entfernt werden.

**Bedingung:** Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des WNA und des BRPA, worauf die vorerwähnte Anpassung vorzunehmen ist.

Weiter wird der Wald auf dem ZNP in der Legend als Nutzungszone aufgeführt, was als Rodung (Art. 12 WaG) taxiert wird, was nicht erlaubt ist. Dies ist zu korrigieren.

**Bedingung:** Das Waldareal ist in der Legende des ZNP unter "Hinweise" aufzuführen.

**Bedingung:** Der Art. 18 im GBR ist nicht vollständig, da die Waldfläche nicht nur dem WSG (kantonales Gesetz), sondern auch der nationalen Gesetzgebung untersteht. Der Artikel ist entsprechend anzupassen:

> Art. 18: Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt.

**Bedingung:** Die Formulierung bezüglich Waldabstand in Art. 5 Ziff. 3 ist anzupassen, da der Artikel nicht nur die Möglichkeit eines niedrigeren, sondern auch diejenige eines erhöhten Waldabstands beinhalten sollte:

> Art. 5 Ziff. 3: "Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur Waldgrenze beträgt 20.00 m, sofern der ZNP oder ein DBP keinen ~~niedrigeren~~ anderen Abstand gemäss Art. 26 WSG bestimmt."

### **Auengebiet**

Das Gutachten des WNA enthält einige Bedingungen. Die RIMU folgt diesem Gutachten, und sieht eine Genehmigung unter folgenden Bedingungen vor:

**Bedingung:** Der Naturschutzperimeter ist zu korrigieren. Im südwestlichen Bereich soll an 3 Punkten (zwischen den Parzellen Art. 284 und 285 GB) der NSP an den Wald angeglichen werden. Der Waldrand stellt die Grenze zum NSP dar. Auch im Bereich der Brücke muss der Perimeter korrigiert werden. Rechtsufrig unterhalb der Brücke folgt der NSP aktuell nicht dem Wald, sondern schliesst einen kleinen Zipfel des Waldes aus. Dieser Zipfel muss in den NSP integriert werden.

### **Zone für die Kiesaufbereitung Stersmühle**

Das WNA forderte, dass die Zone für die Kiesaufbereitung Stersmühle, die bis 31. Dezember 2018 beschränkt war, aus dem ZNP zu entfernen ist und dem NSP zufallen soll.

Das BRPA hielt zudem des Weiteren fest, dass für den Rückbau und die Renaturierung im Bereich der Kiesaufbereitungsanlage das Bauvorhaben Nr. 2020-2-00347-O bewilligt wurde. Diese Arbeiten sind nun weitgehend abgeschlossen. Eine formelle Feststellung der Wiederherstellung des Geländes steht zwar noch aus, aber die Wiederinstandstellung des Geländes ist in Ausführung der erteilten Bau- und Sonderbewilligung bereits im Wesentlichen abgeschlossen worden. Die in den fraglichen Bewilligungen definierten Vorgaben gewährleisten, dass die Betreiberin der ehemaligen ZKA die Wiederinstandstellung des Geländes korrekt vollzieht.

Die RIMU schliesst sich dieser Forderung an, und **sieht dementsprechend keine Genehmigung der Beibehaltung der Zone für die Kiesaufbereitung vor.** Diese ist aus dem ZNP zu entfernen, wie auch aus der Legende des ZNP. Des Weiteren erübrigt sich somit der Art. 14 im GBR, welcher ausschliesslich Bestimmungen zur ZKA Stersmühle enthält. **Der Art. 14 im GBR ist somit ebenfalls aus dem GBR zu entfernen.**

### **Vorinventar der Biotope**

Das WNA (vormals: Amt für Natur und Landschaft/ANL und Amt für Wald, Wild und Fischerei/WaldA) begrüsst es, dass die Gemeinde Tentlingen das Vorinventar der Biotope für die Schlussprüfung erstellt hat, obwohl dies von Seiten des WNA in der Vorprüfung nicht verlangt wurde und hat in der Schlussprüfung dazu einige Bemerkungen verfasst, welche die RIMU zur Kenntnis nimmt.

Falls die Gemeinde zudem wünscht, das Inventar für die Verwaltung der GaWa zu nutzen, muss die Qualität des Inventars verbessert sowie Fehler behoben werden. Eine systematische Überprüfung ist hier angezeigt.

Ansonsten hält das WNA fest, dass die Umsetzung des Inventars im ZNP sowie im GBR korrekt erfolgt ist. Die Auswahl der geschützten GaWa innerhalb der Bauzonen ist nachvollziehbar. Es würde sich allenfalls noch empfehlen, die Bäume (Linde, Ahorn) auf Art. 12 GB zusätzlich unter Schutz zu stellen. Die GaWa ausserhalb der Bauzonen können zu Informationszwecken auch auf dem GemRP eingetragen werden. Das WNA möchte die Gemeinde aber darauf hinweisen, dass bei Konfliktfällen das NatG über dem Inventar steht.

**Bedingung:** Der zweite Satz des Abschnittes im Art. 22 Ziff. 1 GBR ist zu streichen. Das Vorinventar hat keinen verbindlichen Charakter und im Konfliktfall steht das NatG über dem Inventar:

- Art. 22. Ziff. 1: ~~Im Vorinventar der Biotope sind die standortgerechten, ökologisch und landschaftlich wertvollen Objekte ausserhalb der Bauzone als geschützt eingetragen.~~

**Bedingung:** Der minimale Bauabstand zu geschützten Gehölzen ausserhalb des Waldareals gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Um- und Anbauten sowie für Anlagen. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, dementsprechend ist der Text in Anhang 4 anzupassen.

#### *Landschaftsschutzperimeter*

**Bedingung:** Bei Art. 21 Ziff. 1 Bst. a im GBR fehlt eine Aufführung der Schutzziele. Diese sind zu ergänzen. Ebenfalls ist zu präzisieren, was unter "Nährstoffeintrag" in Art. 21 Ziff. 1 Bst. c verstanden wird.

## **4. Materialabbau**

Das BRPA konstatierte in seinem Gutachten, dass zwei Konflikte zwischen Sektoren des Sachplans Materialabbau (SaM) und dem GemRP vorliegen. Zwei der Perimeter gemäss SaM überschneiden sich ein Stück weit mit dem geplanten kommunalen Alltagsvelonetz, zwei zu erschaffenden Fussgängerwegen sowie den Richtplangebieten RP 02 und RP 03 (Parzellen Art. 7, 168 und 312 GB). Gemäss dem neuen KantRP muss in den im SaM festgelegten Sektoren jegliche Bodennutzung verhindert werden, welche langfristig mit dem Materialabbau unvereinbar ist. Die RIMU schliesst sich dieser Beurteilung an, und sieht eine Genehmigung unter Einhaltung folgender Bedingung vor:

**Bedingung:** Zuerst ist der Materialabbau zu erfolgen, bevor eine Einzonung erfolgen kann.

#### *Existierende Abbausektoren*

Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des BRPA, welches folgendes festhält: Auf dem Gemeindegebiet befindet sich die ehemalige Kiesgrube Hubelacker. Die Abbauarbeiten sind seit längerem abgeschlossen und das Terrain wurde im Jahre 2014 wiederhergestellt. Es hat jedoch nie eine formelle Abnahme stattgefunden, nach welcher eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone möglich wäre. Im Gesamtgutachten zur 2. Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass, falls die Wiederinstandstellung nicht vor der öffentlichen Auflage vorgenommen wird, das übliche separate Verfahren vorzusehen sein wird.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten weiter fest, dass im ZNP der Perimeter der Materialabbauzone wieder einzutragen ist und das GBR um den entsprechenden Artikel ergänzt werden muss. Die RIMU schliesst sich dieser Forderung an und sieht eine Genehmigung mit der folgenden Bedingung vor:

**Bedingung:** Der Perimeter der Materialabbauzone ist wieder im ZNP einzutragen, und das GBR um einen entsprechenden Artikel zu ergänzen. Die Rückzonung in die Landwirtschaftszone kann folglich erst anschliessend an die offizielle Feststellung der Wiederinstandsetzung vorgenommen werden.

## 5. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Das Amt für Kulturgüter (KGA) fordert in seinem Gutachten diverse Anpassungen, die den ZNP, das GBR, den Ortsbildschutzperimeter, die geschützten Kulturgüter und den Umgebungssperimeter betreffen. Die RIMU schliesst sich diesem Gutachten an und verlangt die Umsetzung der Bedingungen, die nachfolgend aufgeführt werden.

### Zonennutzungsplan

**Bedingung:** Bei der Nummer 28 des Kulturgüterinventars handelt es sich um den Brunnen und nicht um das Becken des Gartens. Das Dreieck-Symbol auf dem ZNP soll entsprechend umplatziert werden. Die Koordinaten lauten 2 581 467 / 1 179 425.

### Gemeindebaureglement

Das KGA verlangte im Gutachten die Überarbeitung diverser Artikel im GBR. Die RIMU folgt dem Gutachten des KGA, womit das GBR entsprechend anzupassen ist. Diese geforderten Anpassungen sind im Folgenden als Bedingungen aufgeführt:

**Bedingung:** Der Art. 25 Ziff. 3 im GBR muss noch folgendermassen präzisiert werden:

> Art. 25 Ziff. 3: Dies gilt für Neu-, Um- und Anbauten.

**Bedingung:** Bei Art. 26 Ziff. 1 soll, um mehr Transparenz bezüglich Schutzkategorien zu schaffen, auf gesetzliche Grundlagen verwiesen werden.

**Bedingung:** Die Bestimmungen im Anhang 2 für geschützte Kulturgüter betreffend die Dächer haben unter anderem das Ziel, den Dachstuhl zu erhalten. Sie müssen mit folgendem Punkt ergänzt werden:

> Das Anbringen von Dachflächenfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben.

## IV. Weitere Instrumente

### 6. Erschliessung

Im Rahmen der Gesamtrevision plant die Gemeinde die Aufhebung des am 28. Mai 1999 genehmigten Detailerschliessungsplans/DEP (neu: Detailerschliessungsbewilligung/DEB). Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Erschliessung des Quartiers Sonnhalde und Sonnmattstrasse vollständig realisiert ist, und die DEB somit aufgehoben werden kann. Die RIMU

schliesst sich der Beurteilung des BRPA an und genehmigt die Aufhebung der DEB, unter der Bedingung, dass die Aufhebung im GBR unter Art. 39 verankert wird.

Das Erschliessungsprogramm wurde richtigerweise nicht erstellt. Dies aus dem Grund, da gemäss der Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE) alle Gebiete erschlossen sind. Dies wird im erläuternden Bericht auch erwähnt (S. 60). Darin wird ausgeführt, dass zwar das Gebiet Brädele nicht erschlossen ist. Da dieses jedoch im Rahmen der vorliegenden OP-Revision aus der Bauzone ausgeschieden wird, erübrigt sich die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms.

Die RIMU nimmt diesen Umstand zur Kenntnis, welcher der ÜÜSE entspricht.

## 7. Detailbebauungsplan

Die Gemeinde sieht vor, den Detailbebauungsplan (DBP) Sunnematt, welcher am 10. Februar 1992 in Kraft trat, im Rahmen der OP-Revision aufzuheben. Dies ist auch im GBR unter Art. 39 Bst. h) festgehalten. Das BRPA stellte im Gesamtgutachten fest, dass ein Teil dieses DBP noch nicht überbaut ist. Es handelt sich um die in der MIX liegende Parzelle Art. 10 GB mit einer Fläche von 4'323 m<sup>2</sup>. Für die Bebauung werden folglich die Bestimmungen des revidierten GBR gelten. Entsprechend wird das Gebiet der MIX mit entsprechenden Zonenvorschriften (Art. 8 sowie 12 GBR) zugeführt. Das BRPA hat diese Aufhebung des DBP Sunnematt unter Erfüllung dieser Auflagen positiv eingestuft. Gestützt auf dieses Gutachten sieht die RIMU vor, die Aufhebung des DBP Sunnematt zu genehmigen.

## 8. Baupolizeiliche Vorschriften

In seinem Gutachten vom 25. April 2023 hat das BRPA weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen.

Die RIMU folgt diesbezüglich dem Gutachten des BRPA und folgende Anpassungen sind im GBR im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen:

**Bedingung:** Das GBR soll hinsichtlich des Aufbaus einheitlicher gestaltet werden. Die Anhänge im Inhaltsverzeichnis sind auch als Kapitel (ohne römische Nummerierung) aufzuführen und die einzelnen Anhänge der Übersicht halber der Reihe nach aufzuführen. Auch bezüglich Abkürzungen ist auf eine einheitliche Darstellung zu achten. Das Kapitel III mit den Art. 32-37 soll zudem bezüglich des Titels zu "Andere Vorschriften" abgeändert werden, da darin keine baupolizeilichen Massnahmen enthalten sind (siehe auch Art. 165ff. RPBG, Baupolizei). Die Kapitel V, VI sowie VII sind zudem falsch nummeriert, sofern die römischen Ziffern für die Kapitelgliederung weiterhin verwendet werden sollen. Richtig wären die Nummerierungen IV (für Art. 38) und V für Art. 39-40) sowie VI.

**Bedingung:** Für eine bessere Strukturierung des GBR ist eine andere Gliederung der Ziffern in den Artikeln von Vorteil, um eine bessere Übersicht zu gewährleisten, so dass nicht zweimal die Rede von Ziffer ist – also anstelle z.B. Art. 6 Ziff. 1 Ziff. 1 eine Unterteilung mit Hilfe von Absätzen wie Art. 6 Abs. 1 Ziff. 1, um Konfusionen zu vermeiden.

**Bedingung:** Art. 6 Ziff. 1 ist unklar gehalten und lässt viel Interpretationsspielraum zu. Die "Ästhetikklausel" von Art. 125 RPBG gilt in jedem Fall und bedarf einer Beurteilung von Fall zu Fall.

**Bedingung:** Auch Art. 7 Ziff. 3 ist nicht klar formuliert. Es geht nicht daraus hervor, ob es sich um Zonenregeln handelt. In Bst. c ist zudem nicht genau definiert, was unter Gewerbebetriebe verstanden wird. Diese Definition ist aufzuführen.

**Bedingung:** Bei Art. 8 geht nicht klar hervor, ob es sich um eine Übersicht der Zonenvorschriften in der Bauzone handelt. In diesem Falle wäre die Landwirtschaftszone davon auszunehmen. Bei den Ziffern 1-4 handelt es sich zudem um konkrete Bauvorschriften, die in das Kapitel III gehören. Ziff. 1 gilt zudem wohl kumulativ, und nicht alternativ, was im Text noch besser verdeutlicht werden muss. Bei Ziff. 4 fehlt der Hinweis auf die Lärmschutzverordnung, und es ist der Hinweis aufzuführen, dass der Standort vom Amt für Umwelt geprüft wird.

**Bedingung:** Art. 9 Ziff. 1 Abs. 2 ist präziser zu formulieren. Es soll der Begriff "freistehende Einzelwohnhäuser..." verwendet werden, so dass der Absatz folgenden Wortlaut aufweist:

- > Freistehende Einzelwohnhäuser sowie zusammengebaute Einzelwohnhäuser sind nicht zugelassen.

**Bedingung:** Der Begriff respektive die Abkürzung aGBF, welche in Art. 10 Ziff. 4 Abs. 3 aufgeführt wird, ist veraltet, und ist nicht mehr in Gebrauch. Dieser ist durch die Geschossflächenziffer (GFZ) zu ersetzen.

**Bedingung:** Art. 12 Ziff. 1 Abs. 2 muss in geänderter Form aufgeführt werden:

- > Der minimale Gewerbeanteil muss mindestens 10 % der Geschossflächenziffer (GFZ) betragen. Ein Nachweis über die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils pro Baute ist bei jeder Einreichung eines Baugesuches beizulegen.

**Bedingung:** Auch Art. 12 Ziff. 3 Abs. 3 bedarf einer Überarbeitung. Dieser ist nach Art. 69 RPBG, welcher die Besitzstandesgarantie gewährleistet, anzupassen. Der neue Wortlaut lautet wie folgt:

- > Bestehende Bauten und Anlagen, die der Zonennutzung oder den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, dürfen erhalten, unterhalten, und heutigen Anforderungen angepasst werden. Eine Zweckänderung oder Erweiterung kann bei Bauten und Anlagen nach Absatz 1 bewilligt werden, wenn die Abweichung zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

**Bedingung:** Art. 32 Ziff. 2 ist umzuformulieren, da die verwendete Formulierung zu vage ist. Es erschliesst sich daraus nicht, ob ein Fahrweg, welcher zu mehreren Parkplätzen führt, auch zu den Parkplätzen zählt.

**Bedingung:** Für Art. 38 sollte zudem eine offenere Schreibweise verwendet werden, so dass der Begriff "Übertretungen" durch Widerhandlungen zu ersetzen ist, sowohl im Titel wie auch in der Bestimmung selbst.

- > Art. 38 – ~~Übertretungen~~ Widerhandlungen: ~~Übertretungen~~ Widerhandlungen des vorliegenden GBR werden nach den Bestimmungen gemäss Art. 173 RPBG geahndet.

## 9. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 25. April 2023 hat das BRPA (im Anhang 3) formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Soweit keine dieser Punkte bestritten wurde, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an. Sie sollen in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen integriert werden.

Zudem beauftragt sie das BRPA, folgende Korrekturen direkt im GBR vorzunehmen:

- > *Art. 4:* Präzisere Formulierung: "[...] Abweichungen können gemäss den Bedingungen von Art. 147ff. RPBG bewilligt werden. Die Bestimmungen gemäss Art. 101ff. RPBR bleiben vorbehalten. [...]";
- > *Art. 5 Ziff. 4:* Präzisere Formulierung: "[...] Der minimale Abstand einer Baute oder Anlage zur geschützten GaWa richtet sich grundsätzlich nach Art. 22 NatG. Gesuche um Ausnahmen im Rahmen der in Anhang 4 dieses Reglements festgelegten Richtwerte, sind an die Gemeinde zu richten. [...]";
- > *Art. 17 Ziff. 3:* Umformulierung: "[...] Bei Bauprojekten ausserhalb der Bauzone ist das Einreichen eines Vorprüfungsgesuchs gemäss Art. 137 RPBG obligatorisch. [...]";
- > *Art. 27 Ziff. 2:* Umformulierung: "[...] Für alle Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet muss im Sinne von Art. 137 RPBG i.V.m. Art. 88 RPBR ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden. Es können zusätzliche Untersuchungen oder Massnahmen angeordnet werden. [...]";
- > *Art. 28 Ziff. 1:* Umformulierung: "[...] Der im ZNP bezeichnete minimale Raumbedarf der Gewässer ist für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen und wird als Schutzzone definiert (Art. 25 Abs. 1 und Abs. 4 GewG. [...])."

Das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen muss jedoch in jedem Fall mit der Gesamtheit der festgestellten formellen Bedingungen abgeändert werden.

## **V. Wirkung der Genehmigung**

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
  - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Zonen WZND / WZMD / MIX / KZ;
  - > Die folgende Einzonung in die ZAI:
    - > Einzonung ET.03 (auf Parzelle Art. 656 GB).
  - > Der Eintrag der Zone Kiesaufbereitung Stermühle auf dem ZNP und in der Legende des ZNP;
  - > Die folgenden Teile des GBR:
    - > Art. 14 (Zone Kiesaufbereitung Stersmühle)
    - > Art. 28 Ziff. 3 (Raumbedarf Gewässer)
    - > Art. 28 Ziff. 5 (Raumbedarf Gewässer).
3. Die von der RIMU vorstehend unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 12 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden.



5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist teilweise mit den unter den Erwägungen IV. und V. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Tentlingen zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 10'760.-.

Jean-François Steiert  
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP und GBR wird durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt innert 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

#### Rechtsmittelbelehrung:

Der vorliegende Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.

#### Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Tentlingen, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (1 Ex.);
- > pbplan, Müli 12, 1716 Plaffeien (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > die Sektion Landwirtschaft von Grangeneuve, Rte de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirkes, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tavers.

