



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

—

Unser Zeichen: ChF/SW/JG/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 19. April 2023

Plaffeien – Sektor Oberschrot, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

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 17. April 2002 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 Plaffeien – Sektor Oberschrot für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU; ehemalige Raumplanungs- Umwelt- und Baudirektion) am 17. April 2002 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons. Die vorliegende Genehmigung nimmt dabei ausschliesslich Bezug auf die Gesamtrevision des Sektor Oberschrot, da die OP-Gesamtrevision vor der Gemeindefusion mit

Plaffeien und Zumholz in Angriff genommen wurde. Die RIMU möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die OP der verschiedenen Sektoren der Gemeinde Plaffeien nach Abschluss aller Gesamtrevisionen zu harmonisieren sind.

Zur Gewährleistung der Kohärenz der Planung und der Verfahrenskoordination wurde die Teilrevision der OP für die Einzonung der Käsereizone (Bifang) in den Rahmen der vorliegenden Genehmigung integriert und gleichzeitig analysiert. Dies rechtfertigt sich durch den Umstand, dass die Dossiers der Gesamtrevision und der genannten Teilrevision demselben Planungsinstrument, namentlich dem Zonennutzungsplan (ZNP) und seinen Vorschriften, entspringen und aktuell beide Dossiers im Stadium der Genehmigung stehen (vgl. Art. 77 ff. RPBG).

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen der OP: Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden im Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2018 und im Amtsblatt Nr. 39 vom 28. September 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig mit der ersten der vorerwähnten öffentlichen Auflagen in die Vernehmlassung gegeben.

Die Teilrevision der OP für die Einzonung der Käsereizone (Bifang) wurde im Amtsblatt Nr. 41 vom 9. Oktober 2020 publiziert.

Einsprachen: Während der öffentlichen Auflagen sind keine Einsprachen eingegangen.

Annahmen durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 24. Juli 2018 und 6. November 2018 (Teile des ZNP) und die Teilrevision der OP am 11. November 2020 (Teile des ZNP und des Gemeindebaureglements (GBR)) angenommen.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 16. März 2021 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. 12 vom 26. März 2021 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Plaffeien hat in ihrem Schreiben vom 7. Mai 2021 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurde eine weitere Stellungnahme von einer Drittperson am 30. April 2021 eingereicht. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Wald und Natur (WNA) hat sich am 21. Mai 2021, das Tiefbauamt (TBA) hat sich am 31. Mai 2021 und am 8. März 2022, das Amt für Umwelt (AfU) hat sich am 8. Juni 2021, 16. Dezember 2021 sowie 4. Januar 2022, das Amt für Mobilität (MobA) hat sich am 21. Juni 2021 und am 24. März 2022 und das Amt für Kulturgüter (KGA) hat sich am 3. März 2022 dazu geäußert.

III. Koordination

Die RIMU nimmt zur Kenntnis, dass das vorliegende Dossier bei gewissen Inhalten eine Konformität mit dem regionalen Richtplan (RegRP) des Sensebezirks aufweist und dass die Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden dargelegt wird.

Zur Beurteilung der in dieser Genehmigung zur Gesamtrevision der OP integrierten Teilrevision zur Einzonung der Käsereizone (Bifang) wurde der aktuelle Stand des Baubewilligungsverfahrens für den Neubau der Käserei und des Strassenplanungsverfahrens berücksichtigt.

IV. Beurteilung durch die RIMU

Die Gemeinde hat das vorliegende Dossier gemäss den Kriterien des alten kantonalen Richtplans (KantRP) erstellt. Der KantRP wurde am 1. Mai 2019 und am 19. August 2020 vom Bund genehmigt. Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPBG ist der neue KantRP für die kantonalen und kommunalen Behörden seit der Annahme durch den Staatsrat am 2. Oktober 2018 verbindlich. Deshalb wird das fragliche Dossier nach den Kriterien des neu geltenden KantRP analysiert.

Bezüglich der Qualität und der Ausführlichkeit der eingereichten Unterlagen hielt das BRPA im Gesamtgutachten fest, dass die Qualität und die Ausführlichkeit generell begrüsst werden. In den eingereichten Unterlagen sind jedoch nicht alle Änderungen der OP im erläuternden Bericht enthalten, was die Beurteilung des Dossiers insbesondere auch für die konsultierten Ämter und Organe erschwert. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, dass bei der nächsten Änderung der OP sichergestellt werden muss, dass alle Änderungen dargestellt werden. Schliesslich ist bei der nächsten OP-Revision insgesamt der erläuternde Bericht an den neuen KantRP anzupassen sein.

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Plaffeien - Sektor Oberschrot verfügt gemäss der Übersichtskarte des KantRP über Siedlungsgebiet. Alle Richtplangebiete im GemRP und alle allfälligen neuen Einzonungen in die Bauzone im ZNP müssen innerhalb des Siedlungsgebietes liegen.

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und begrüsst, dass die Gemeinde im Gegensatz zum Dossier zur Vorprüfung die Fläche an Richtplangebieten reduziert hat.

Richtplangebiet "Niederried Süd" auf Art. 188 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Plaffeien sowie Art. 147 und 189 GB (je teilweise)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet "Niederried Süd" auf Art. 188 GB sowie Art. 147 und 189 GB (je teilweise) vorgesehen.

Laut dem Gutachten des KGA sollen, um die Umgebung der Kulturgüter und des Ortsbildes von Oberschrot zu bewahren, künftige Bauzonen vorzugsweise ausserhalb von Bereichen, die gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung geschützt sind, geplant werden und an bereits bestehende Bauzonen anschliessen. Wie bereits im Gutachten zur Vorprüfung wies das KGA im Gutachten zur Schlussprüfung darauf hin, dass bei einer künftigen Einzonung die Schutzmassnahmen gemäss dem KantRP getroffen werden müssen.

Die RIMU folgt der Analyse des BRPA und macht sich diese zu eigen: Vom fraglichen Richtplangebiet liegt nur ein Teil im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des geltenden KantRP. Im Einzelnen liegen die Teile der Art. 188 und 189 GB nicht innerhalb der Sektoren für die wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss dem KantRP. Vom Richtplangebiet das auf Art. 147 GB liegt, kommt auch nur ein Teil innerhalb des vorerwähnten Siedlungsgebietes zu liegen. Dabei handelt es sich um jenes Gebiet, welches in Richtung Dorfkern liegt, bis auf die Höhe der Grenze der südlich dieses Richtplangebietes gelegenen Zone von allgemeinem Interesse (ZAI). Gemäss dem KantRP können Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG grundsätzlich nur noch innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen werden. Obwohl im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom 23. Januar 2015 das fragliche Richtplangebiet unter Vorbehalt der eingehenden Interessensabwägung im Rahmen der Schlussprüfung vom BRPA positiv beurteilt wurde, kann der Kanton aufgrund der vorerwähnten Ausführungen zum neuen KantRP einer möglichen zukünftigen Einzonung von Teilen dieses Gebietes nicht mehr zustimmen. Dies auch aus dem Grund, da der Bund bereits mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im neuen KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt.

Der Bereich des fraglichen Richtplangebietes, welcher nicht innerhalb des Sektors für die wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP liegt, liegt zudem innerhalb der Grundwasserschutzzone S. Gemäss dem neuen KantRP und in Absprache mit dem AfU sind Einzonungen innerhalb einer Grundwasserschutzzone S grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. KantRP, Kapitel "Umwelt", Thema 405 "Grundwasser").

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, sieht die RIMU lediglich die Genehmigung eines Teils des Richtplangebietes auf Art. 147 GB, welcher innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt, vor. Die eingehende Interessensabwägung bezüglich der erwähnten Thematik des Ortsbildschutzes im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten. Für den **Teil des Richtplangebietes auf Art. 188 GB und Art. 189 GB (teilweise) sowie Teile des Richtplangebietes auf Art. 147 GB** sieht die RIMU **keine Genehmigung vor**, da dieser Teil des Richtplangebietes ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Richtplangebiet "Niederried Nord" auf Art. 243 GB sowie auf Art. 240, 254 und 256 GB (je teilweise)

Das Richtplangebiet "Niederried Nord" ist auf Art. 243 GB sowie auf Teilen von Art. 240, 254 und 256 GB vorgesehen.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass im Bereich der Art. 240 und 256 GB (je teilweise) sowie im Bereich eines Teils des Art. 243 GB des oben genannten Richtplangebietes, auf der Übersichtskarte des neuen KantRP keine Sektoren der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorhanden sind. Gemäss dem neuen KantRP können Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG grundsätzlich nur noch innerhalb des genannten Siedlungsgebiets vorgenommen werden. Obwohl im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom 23. Januar 2015 Teile des fraglichen Richtplangebietes unter Vorbehalt der eingehenden Interessensabwägung im Rahmen der Schlussprüfung vom BRPA positiv beurteilt wurden, kann der Kanton aufgrund der vorerwähnten Ausführungen zum neuen KantRP einer möglichen zukünftigen Einzonung von Teilen dieser Gebiete nicht mehr zustimmen. Dies auch aus dem Grund, da der Bund, wie erwähnt, bereits mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im neuen KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt. Weiter hielt das BRPA in seinem Gesamtgutachten fest, dass Teile der Art. 243 und 254

GB sich bis anhin in einer rechtsgültigen Bauzone befanden. Im Rahmen der vorliegenden Schlussprüfung sieht die Gemeinde vor, Teile dieser Parzellen auszuzonen (vgl. auch Kap. 1.3.). Da das fragliche Gebiet bis anhin in einer rechtsgültigen Bauzone lag, liegt es auf der Übersichtskarte des neuen KantRP innerhalb des Siedlungsgebietes. Ferner liegen diese Bereiche des fraglichen Richtplangebietes weniger als 300m von einem Siedlungskern entfernt, da sie innerhalb eines solchen liegen und sie sind genügend durch den öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen (Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D). Weiter wurde vom BRPA in seinem Gesamtgutachten jedoch auch festgestellt, dass das gesamte Richtplangebiet auf Art. 243 GB sowie Art. 240, 254 und 256 GB (je teilweise) innerhalb der Gewässerschutzzone S3 liegt. Gemäss dem neuen KantRP sollen Einzonungen in die Bauzone innerhalb einer Gewässerschutzzone S ausgeschlossen werden (vgl. KantRP, Kapitel "Umwelt", Thema 405 "Grundwasser"). Somit könnte der Kanton diesbezüglich einer möglichen zukünftigen Einzonung im fraglichen Richtplangebiet auch aus diesem Grund nicht zustimmen.

Die Gemeinde hält in einer ausführlichen Stellungnahme fest, dass im ZNP des Sektors Oberschrot eine bedeutende Fläche durch den Perimeter einer Grundwasserschutzzone S3 überlagert ist und grosse Teile des Siedlungsgebietes westlich des Dorfkerns davon betroffen sind. Gemäss der Gemeinde ist die Bestimmung, dass in der Gewässerschutzzone S3 keine Einzonungen mehr vorgenommen werden dürfen im vorliegenden Fall nicht angemessen, da die festgelegte S3 sich auf ein Grundwasservorkommen bezieht, welches tief unterhalb der Oberfläche liegt. Das Vorkommen ist durch eine undurchlässige (feinkörnige) Schicht überlagert. Die Gemeinde hält fest, dass das Bebauen an der Oberfläche in keiner Weise negative Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grundwassers Einfluss hat und ein faktisches Einzonungsverbot für den ganzen vom S3 überlagerten Perimeter vollkommen unverhältnismässig ist. Das Festlegen eines Perimeters mit einem Verbot von Bohrungen findet die Gemeinde in ihrer Stellungnahme hingegen grundsätzlich gut, da es eine angemessene Massnahme darstellt, um das Grundwasser zu schützen. Die bestehende Grundwasserschutzzone S3 wurde im Hinblick auf die Verhinderung des Durchbohrens der dichten, schützenden Deckschicht ausgeschieden und ist für eine Grundwasserschutzzone überdimensioniert. Ein Verbot für Bohrungen kann auch auf anderem Weg bewerkstelligt werden und bedingt nicht der Grundwasserschutzzone S3. Die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone S3 ist gesetzlich vorgeschrieben und es kann nicht davon abgewichen werden. Weiter hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass es sich hier um ein artesisch gespanntes Grundwasservorkommen handelt und deshalb Aktivitäten an der Oberfläche mit geringer Eindringtiefe (wenige Meter) keine Gefahr für das Grundwasser darstellen. Die Grundwasserschutzzone S3 stellt in diesem Fall einzig sicher, dass mittels Bohrungen kein hydraulischer Kurzschluss geschaffen wird und somit die Wasserentnahme in der Plötscha gefährden würde. Die zuständige Behörde darf keine so restriktive Massnahme verfügen, wenn die Verhältnismässigkeit in mehreren Punkten nicht gewahrt wird und durch mildere Massnahmen das angestrebte Ziel in gleicher Weise erreicht werden kann. Die Gemeinde stellt die Grundwasserschutzzone als solches nicht in Frage, jedoch deren Ausdehnung und die reglementarische Umsetzung. In einer Situation, in der der Schutz des Grundwassers durch den Aufbau des Untergrundes gegeben ist, kann von den herkömmlichen Einschränkungen abgewichen werden. Im Sinne der ganzheitlichen Gewässerbewirtschaftung kann es nicht das Ziel sein, eine natürlich gut geschützte Fassung aufzugeben, nur um eine starre und unverhältnismässige Umsetzung der Vorschriften des KantRP zu umgehen. Der Behörde muss bewusst sein, dass durch eine solche Massnahme die künftige Entwicklung des Siedlungsgebietes im betroffenen Perimeter in unzulässiger Weise verhindert wird und dies über die laufende Planungsperiode hinaus. Deshalb sind die Bestimmungen betreffend dem mutmasslichen Perimeter des artesisch gespannten

Grundwassers (Zone S3) von der zuständigen Behörde neu festzulegen und es sind Massnahmen zu definieren, welche den Grundwasserschutz gewährleistet, ohne die Entwicklung des Siedlungsgebietes auszuschliessen. Die Abgrenzung der Grundwasserschutzzone des artesisch gespannten Wassers ist willkürlich festgelegt und basiert nicht auf einem gesicherten Wissensstand. Die Zone wird durch die Gemeinde Plaffeien überarbeitet und der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt. Dabei soll die Überarbeitung der Zone und der zugehörigen Reglementierung (Schutzonenreglement) parallel erfolgen. Die Gemeinde beantragt schliesslich in ihrer Stellungnahme, dass die im GemRP vorgesehenen Flächen als künftiges Siedlungsgebiet gemäss den bereits früher genehmigten Richtplangebietern und dem günstigen Gutachten des BRPA im Rahmen der Vorprüfung genehmigt werden. Das vorgeschlagene Vorgehen zur Überarbeitung der Grundwasserschutzzone wird den Schutz der Ressource sicherstellen.

Das AfU hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme hält das Amt fest, dass die Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung Plötscha keineswegs willkürlich festgelegt worden sind, sondern auf dem hydrogeologischen Bericht für die Ausscheidung der Schutzzone (99-103) von Géolina SA basieren. Gemäss dem AfU kann die Gemeinde grundsätzlich jederzeit eine Revision der Grundwasserschutzzone unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzestexte und des Standes der Technik durchführen. Bei einer Revision der Grundwasserschutzzone sind die alten Grundwasserschutzzone per öffentliche Auflage parallel zwecks Aufhebung aufzulegen. Gemäss dem AfU hat denn auch eine Besprechung mit der Gemeinde stattgefunden, in der das AfU zur Kenntnis genommen hat, dass eine Sanierung der Grundwasserfassung notwendig wird. In diesem Kontext wird eine Revision der Schutzzone notwendig sein, beziehungsweise eine Verlegung der Grundwasserfassung(en) betrachtet werden. Wann diese Revision der Schutzzone erfolgen wird ist jedoch noch nicht klar. Scheinbar zeigt die Grundwasserfassung Plötscha Alterungserscheinungen auf und ist entsprechend sanierungsbedürftig. Deshalb wurden zwischen der Gemeinde und dem AfU verschiedene Möglichkeiten besprochen, wobei empfohlen wurde, dass die Grundwasserfassungen verlegt werden. Für eine Verlegung der Fassung(en) ist jedoch höchstwahrscheinlich eine grössere hydrogeologische Studie notwendig, was entsprechend einen höheren Zeitaufwand bedeutet. Aktuell ist somit nicht klar, wann exakt eine Revision der Schutzzone erfolgen wird und wohin, wenn überhaupt möglich, diese Grundwasserfassungen verlegt werden sollen. Damit Konflikte vermieden werden, hält das AfU deshalb daran fest, dass die Richtplangebiete in der S3 negativ beurteilt werden, solange die aktuellen Grundwasserschutzzone bestehen.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des AfU zur Kenntnis. In der Tat sollen gemäss dem neuen KantRP Einzonungen in die Bauzone innerhalb einer Gewässerschutzzone S ausgeschlossen werden. Die RIMU folgt der technischen Begutachtung des AfU, dass die Grundwasserschutzzone nicht willkürlich festgelegt worden sind, sondern aufgrund eines hydrologischen Berichts festgelegt wurden. Die Direktion nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde diese Schutzzone überarbeiten möchte und somit in den fraglichen Gebieten in Zukunft allenfalls keine Schutzzone S3 mehr vorhanden sein werden und deshalb diesbezüglich eine Einzonung möglich wäre. Da die Gemeinde mit dieser Revision jedoch noch nicht begonnen hat und gemäss dem AfU allenfalls eine grössere hydrogeologische Studie notwendig ist, kann nicht abgeschätzt werden, in welcher Zukunft die Situation der Grundwasserschutzzone angepasst sein wird. Somit werden diese Grundwasserschutzzone noch eine unbestimmte Zeit in der heutigen Situation vorliegen und der Kanton könnte währenddessen diesbezüglich einer möglichen zukünftigen Einzonung im fraglichen Richtplangebiet nicht zustimmen. Zudem kann aufgrund der nicht begonnenen Revision der Grundwasserschutzzone aktuell nicht sichergestellt werden, dass nach der Revision in diesem Gebiet keine Grundwasserschutzzone mehr vorhanden ist. Aufgrund

dieser Ungewissheiten erscheint es der RIMU am sinnvollsten, dass das fragliche Richtplangebiet gestützt auf den KantRP negativ beurteilt wird, damit es in Zukunft nicht zu Konflikten kommt.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die **RIMU** der fachlichen Begutachtung des AfU sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und **sieht keine Genehmigung des Richtplangebietes "Niederried Nord" auf 243 GB und Teilen des Art. 240, 254 und 256 GB vor.**

Richtplangebiete "Ried" auf Art. 237 GB und Art. 219 GB (teilweise)

Mit der vorliegenden Gesamtrevision ist das Richtplangebiet "Ried" auf Art. 237 GB und Art. 219 GB (teilweise) vorgesehen. Das Richtplangebiet auf Art. 237 GB war bereits im Dossier zur Vorprüfung vorhanden, jenes auf Teilen des Art. 219 GB wurde hingegen im Rahmen der Schlussprüfung neu hinzugefügt. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde im Rahmen der Schlussprüfung vorsieht, Art. 219 GB (teilweise) auszuzonen (vgl. auch Kap. 1.3.), da die Parzelle zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehört und eine Bauzone je nach zukünftiger Nutzung erst zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll ist.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass Art. 237 GB nicht in einem Sektor der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP liegt. Entsprechend dem neuen KantRP können Erweiterung der Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG wie erwähnt grundsätzlich aber nur noch innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen werden. Zudem liegt diese Parzelle, obwohl sie an zwei Seiten an eine Bauzone grenzt, eher weit vom Dorfzentrum entfernt und am Rande des Siedlungsgebietes und dadurch dringt sie in das landwirtschaftlich genutzte Gebiet ein. Obwohl im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom 23. Januar 2015 das Richtplangebiet auf Art. 237 GB vom BRPA positiv beurteilt wurde, kann aufgrund der vorerwähnten Ausführungen zum neuen KantRP einer möglichen zukünftigen Einzonung dieses Gebietes jedoch nicht mehr zugestimmt werden. Weiter hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass Art. 219 GB (teilweise) sich bis anhin in einer rechtsgültigen Bauzone befand und die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorsieht, Teile dieser Parzelle auszuzonen. Da das fragliche Gebiet bis anhin in einer rechtsgültigen Bauzone lag, liegt es auf der Übersichtskarte des neuen KantRP innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes. Ferner liegt das fragliche Richtplangebiet weniger als 300m von einem Siedlungskern entfernt, da es innerhalb eines solchen liegt und es ist genügend durch den öV erschlossen (Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D). Das BRPA stellte bei eingehender Analyse jedoch auch hier fest, dass sowohl das Richtplangebiet auf Art. 237 GB wie auch das Richtplangebiet auf Art. 219 GB (teilweise) innerhalb der Gewässerschutzzone S3 liegen. Gemäss dem neuen KantRP sollen Einzonungen in die Bauzone innerhalb einer Gewässerschutzzone S ausgeschlossen werden (vgl. KantRP, Kapitel "Umwelt", Thema 405 "Grundwasser"). Somit könnte der Kanton diesbezüglich einer möglichen zukünftigen Einzonung im fraglichen Richtplangebiet auch aus diesem Grund nicht mehr zustimmen. Darauf gestützt beurteilte das BRPA das Richtplangebiet "Ried" auf Art. 237 GB und Art. 219 GB (teilweise) negativ.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme, wie bereits erwähnt, ausführlich fest, dass die Grundwasserschutzzonen willkürlich festgelegt worden sind und überarbeitet werden sollen. Zudem erwähnt die Gemeinde, dass das Bebauen an der Oberfläche in keiner Weise negative Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grundwassers Einfluss hat und ein faktisches Einzonungsverbot für den ganzen vom S3 überlagerten Perimeter vollkommen unverhältnismässig ist. Deshalb beantragt die Gemeinde die Genehmigung des fraglichen Richtplangebietes.

Das AfU erwähnt auch zu diesem Richtplangebiet, dass die Grundwasserschutzzone nicht willkürlich festgelegt worden ist, aber zur Kenntnis genommen hat, dass eine Revision der Schutzzonen notwendig sein wird, beziehungsweise eine Verlegung der Grundwasserfassung(en) betrachtet werden soll. Wann diese Revision der Schutzzonen erfolgen wird ist jedoch noch nicht klar. Für eine Verlegung der Fassung(en) ist jedoch höchstwahrscheinlich eine grössere hydrogeologische Studie notwendig, was entsprechend einen höheren Zeitaufwand bedeutet. Aktuell ist somit nicht klar, wann exakt eine Revision der Schutzzonen erfolgen wird und wohin, wenn überhaupt möglich, diese Grundwasserfassungen verlegt werden sollen. Damit Konflikte vermieden werden, hält das AfU deshalb daran fest, dass die Richtplangebiete in der S3 negativ beurteilt werden, solange die aktuellen Grundwasserschutzzone bestehen.

Die Direktion nimmt auch hier die Stellungnahmen der Gemeinde und des AfU zur Kenntnis. Auch hier folgt die RIMU der technischen Begutachtung des AfU und macht sich diese zu eigen. Die Direktion nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde diese Schutzzonen überarbeiten möchte und somit in den fraglichen Gebieten in Zukunft allenfalls keine Schutzzone S3 mehr vorhanden sein werden und deshalb diesbezüglich eine Einzonung möglich wäre. Da die Gemeinde mit dieser Revision jedoch noch nicht begonnen hat und gemäss dem AfU allenfalls eine grössere hydrogeologische Studie notwendig ist, kann nicht abgeschätzt werden, in welcher Zukunft die Situation der Grundwasserschutzzone angepasst sein wird. Aufgrund der nicht begonnenen Revision der Grundwasserschutzzone kann aktuell nicht sichergestellt werden, dass nach der Revision in diesem Gebiet keine Grundwasserschutzzone mehr vorhanden ist. Insbesondere aufgrund der Ungewissheit, wann die Revision der Grundwasserschutzzone vollzogen wird, erscheint es der RIMU am sinnvollsten, dass das fragliche Richtplangebiet negativ beurteilt wird, damit es in Zukunft nicht zu Konflikten kommt. Zudem liegt Art. 237 GB nicht in einem Sektor der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des neuen KantRP.

Auf die vorerwähnten Ausführungen **gestützt sieht die RIMU keine Genehmigung des Richtplangebietes "Ried" auf Art. 237 GB und Art. 219 GB (teilweise) vor.**

Richtplangebiet "Plötscha-Schwarzhärd" auf Art. 204 und 207 GB sowie Art. 213, 214 und 215 GB (je teilweise)

Das Richtplangebiet "Plötscha-Schwarzhärd" ist auf Art. 204 und 207 GB sowie Art. 213, 214 und 215 GB (alle teilweise) vorgesehen.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass im Bereich dieses Richtplangebietes auf der Übersichtskarte des neuen KantRP keine Sektoren der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorhanden sind. Gemäss dem neuen KantRP können Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG grundsätzlich nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes vorgenommen werden. Obwohl im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom 23. Januar 2015 das fragliche Richtplangebiet unter Vorbehalt der eingehenden Interessensabwägung im Rahmen der Schlussprüfung vom BRPA positiv beurteilt wurde, kann der Kanton aufgrund der vorerwähnten Ausführungen zum neuen KantRP einer möglichen zukünftigen Einzonung in Teilen dieser Gebiete nicht mehr zustimmen. Dies auch aus dem Grund, da der Bund bereits mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im neuen KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt. Zudem stellte das BRPA fest, dass auch das Richtplangebiet auf Art. 204 und 207 GB sowie Art. 213, 214 und 215 GB (alle teilweise) im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 liegt. Gemäss dem neuen KantRP sollen Einzonungen innerhalb einer Grundwasserschutzzone ausgeschlossen werden (vgl. KantRP, Kapitel "Umwelt", Thema 405 "Grundwasser"). Somit könnte der Kanton einer möglichen zukünftigen Einzonung im fraglichen Richtplangebiet auch aus diesem Grund nicht zustimmen.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme, wie bereits erwähnt, ausführlich fest, dass die Grundwasserschutzzonen willkürlich festgelegt worden sind und überarbeitet werden sollen. Zudem erwähnt die Gemeinde, dass das Bebauen an der Oberfläche in keiner Weise negative Auswirkungen auf die Qualität und Quantität des Grundwassers Einfluss hat und ein faktisches Einzonungsverbot für den ganzen vom S3 überlagerten Perimeter vollkommen unverhältnismässig ist. Deshalb beantragt die Gemeinde die Genehmigung des fraglichen Richtplangebietes.

Das AfU erwähnt auch zu diesem Richtplangebiet, dass die Grundwasserschutzzone nicht willkürlich festgelegt worden ist, aber zur Kenntnis genommen hat, dass eine Revision der Schutzzonen notwendig sein wird, beziehungsweise eine Verlegung der Grundwasserfassung(en) betrachtet werden soll. Wann diese Revision der Schutzzonen erfolgen wird ist jedoch noch nicht klar. Für eine Verlegung der Fassung(en) ist jedoch höchstwahrscheinlich eine grössere hydrogeologische Studie notwendig, was entsprechend einen höheren Zeitaufwand bedeutet. Aktuell ist somit nicht klar, wann exakt eine Revision der Schutzzonen erfolgen wird und wohin, wenn überhaupt möglich, diese Grundwasserfassungen verlegt werden sollen. Damit Konflikte vermieden werden, hält das AfU deshalb daran fest, dass die Richtplangebiete in der S3 negativ beurteilt werden, solange die aktuellen Grundwasserschutzzonen bestehen.

Die Direktion nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Gemeinde und des AfU zur Kenntnis. Nach eingehender Prüfung folgt die RIMU der fachlichen Begutachtung des BRPA und **sieht keine Genehmigung des Richtplangebietes "Plötscha-Schwarzhärd" auf Art. 204 und 207 GB sowie Art. 213, 214 und 215 GB (alle teilweise) vor.** Dies insbesondere aus dem Grund, da im Bereich dieses Richtplangebietes auf der Übersichtskarte des neuen KantRP keine Sektoren der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes vorhanden sind.

Materialabbaugebiet "Obere Tschüplere" auf Teilen der Art. 551, 552, 553 und 586 GB

Die RIMU sieht gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA die Genehmigung des Materialabbaugebietes "Obere Tschüplere" auf Teilen der Art. 551, 552, 553 und 586 GB mit folgender Bedingung vor:

Bedingung: Die RIMU macht sich die Begutachtung des Amtes für Wald, Wild und Fischerei (WaldA; neu: WNA) und des BRPA zu eigen: Bei einer künftigen Einzonung sind die Bedürfnisse der Wildtiere zu berücksichtigen. Falls erforderlich, sind verbindliche und effiziente Massnahmen in das entsprechende Projekt zu integrieren, die die Funktionalität des Wildtierkorridors gewährleisten. Nebst dieser Aspekte sind sämtliche weiteren Elemente eines konkreten Vorhabens im Rahmen der allfälligen zukünftigen Einzonung und Projektierung noch zu überprüfen. Die eingehende Interessenabwägung und Analyse bezüglich der Funktionalität des Wildtierkorridors und sämtlicher weiterer relevanten Aspekte bleibt entsprechend vorbehalten.

Die RIMU weist zur Ergänzung darauf hin, dass es sich bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung in die betreffende Materialabbauzone um ein separates Verfahren handeln wird, das nicht im Rahmen einer OP-Revision umgesetzt werden kann.

Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 147 und 189 GB (je teilweise)

Die RIMU macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen und sieht **keine Genehmigung der Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 147 und 189 GB (je teilweise) vor**, da sie nicht in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des neuen KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen ist.

Siedlungsgrenze

Bedingung: Auch betreffend die Siedlungsgrenze folgt die RIMU der Begutachtung des BRPA und erwägt, dass die von der Gemeinde auf dem GemRP festgelegte Siedlungsgrenze entsprechend der vorerwähnten Begutachtung der Richtplangebiete anzupassen ist.

Wie das BRPA in seinem Gesamtgutachten erwähnt hat, existiert im neu geltenden KantRP eine Übersichtskarte, auf welcher die Sektoren sowie die Richtungen der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes ersichtlich sind. Gemäss dem KantRP können Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG grundsätzlich nur noch innerhalb des Siedlungsgebiets vorgenommen werden. Deshalb kann der Kanton möglichen zukünftigen Einzonungen nur in den auf der Übersichtskarte des neu geltenden KantRP vorgesehenen Gebieten für die wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes zustimmen. Dies auch aus dem Grund, da der Bund bereits mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt.

Darauf gestützt **sieht die RIMU keine Genehmigung der Siedlungsgrenzen auf den Art. 90, 144, 237, 240, 254, 256, 294 und 692 GB (alle teilweise) vor.**

1.2. Verdichtung

Der 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. Ziel ist es, eine Konzentration der Bevölkerung in Sektoren zu garantieren, welche über einen qualitativen Anschluss an den öV verfügen. Die Zonen Kernzone (KZ) und die ZAI 1 und 2 befinden sich vollständig in Sektoren mit mindestens dem Niveau C der Erschliessungsgüteklasse und erfüllen damit die durch den KantRP festgelegten Grundsätze, weshalb die Anpassung der Nutzungsziffern für die vorerwähnten Zonen von der RIMU genehmigt wird. Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen Wohnzone niederer Dichte (WZND) 2 und 3 / Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) 1 und Mischzone (MZ) 1 führt zu einer Verdichtung. Diese Zonen befinden sich in Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, aber auch in Sektoren, die mit einem Niveau D oder E oder gar nicht erschlossen sind. Sie entspricht daher den durch den KantRP festgelegten Grundsätzen nur in den Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind. Deshalb hat das BRPA im Gesamtgutachten die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der WZND 2 und 3, der WZMD 1 und der MZ 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen, negativ beurteilt. Zwischenzeitlich wurde jedoch die Karte für die Erschliessungsgüteklassen im Bereich Oberschrot aktualisiert. Einzelne Parzellen, die bis anhin im Bereich der Erschliessungsgüteklasse D des öffentlichen Verkehrs lagen, wurden nach einer Neubeurteilung der höheren Klasse C zugeteilt. Die daraus resultierende Konsequenz ist, dass für diese Parzellen die Nutzungsziffern erhöht werden können. Davon betroffen sind folgende Parzellen: Art. 207 (teilweise), 208, 209, 210, 230, 231 und 335 GB. Die entsprechenden Kapitel und Abschnitte im vorliegenden Genehmigungsentscheid wurden aktualisiert, um diese Änderungen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme einzig betreffend die Quartiere Schwarzhärd, Niederried und Zelgli des Sektors Oberschrot ausführlich dargestellt, dass die Zonen, für welche eine Anpassung der Nutzungsziffer vorgenommen worden ist und die sich hinsichtlich des öV in Sektoren befinden, die nicht mit einem Niveau C erschlossen sind, über eine bestehende und leistungsstarke Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, verfügen. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme die

verschiedenen Kriterien, welche sie für die Beurteilung benützt hat, auf und analysiert anschliessend detailliert die vorerwähnten Quartiere des Sektors Oberschrot, welche nicht über die erforderliche Erschliessung verfügen.

Die Gemeinde kommt in ihrer Stellungnahme zum Schluss, dass die Art. 142, 143, 244, 245, 254, 255 und 261 GB des Quartiers Niederried, welche in der WZND 3 oder der WZMD 1 und ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, über eine genügende Langsamverkehrsverbindung verfügen. Die Gemeinde beantragt deshalb für die vorgenannten Parzellen des Quartiers Niederried die Genehmigung der Nutzungsziffern, so wie sie die Gemeinde zur Genehmigung eingereicht hat. Neu verlangt die Gemeinde jedoch eine pauschale GFZ von 1.40 und nicht wie im Dossier zur Schlussprüfung und Genehmigung die Aufteilung in eine GFZu und GFZo.

Das MobA hat der RIMU bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen, in der es die von der Gemeinde eingereichte Analyse zur Langsamverkehrsverbindung im Quartier Niederried analysiert. Gemäss dem MobA verfügt das fragliche Quartier über direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen. Im Quartier selber ist gemäss dem MobA keine Infrastruktur notwendig, da die Strasse einem Zufahrtsweg entspricht und anschliessend existiert entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir. Eine weitere Veloinfrastruktur ist nicht notwendig, da diese gemäss dem Velosachplan genügend ist. In einem Zusatz hält das MobA ausserdem fest, dass die Fahrplanänderung 2022 eine Änderung der Erschliessungsgütekategorie für den Sektor Plaffeien zur Folge hat. Deshalb weist das Gebiet Niederried im Sektor Oberschrot neu eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C auf, weshalb die Anforderungen betreffend Verdichtung des KantRP genügend sind. Darauf gestützt beurteilt das MobA die Verdichtung im fraglichen Quartier positiv.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat verfügt das Quartier Niederried grösstenteils über bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindungen in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus B und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus B besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, dass die Strassen im Quartier Zufahrtsstrassen entsprechen, welche kein grosses Verkehrsaufkommen aufweisen und entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir besteht und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleistet werden kann. Auch betreffend die Veloverbindungen stellt die RIMU fest, dass diese grösstenteils als direkt, attraktiv und sicher beurteilt werden können. Überdies liegt die von der Gemeinde angegebene Haltestelle in einem Bereich der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus B und in diesem Bereich der Gemeinde Plaffeien ist auch eine gewisse Dichte an Geschäftsbetrieben und öffentlichen Diensten (z.B. Restaurant, Schuhgeschäft, Haushaltgeschäft, Gemeindeverwaltung, Metzgerei, Post, Bank) vorhanden, die über diese Langsamverkehrsverbindungen erreichbar sind. Da durch die Fahrplanänderung 2022 das Quartier neu in der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegt, werden die Kriterien betreffend Verdichtung gemäss dem KantRP erfüllt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU für die Art. 142, 143, 244, 245, 254, 255 und 261 GB des Quartiers Niederried die Genehmigung einer pauschalen GFZ von 1.40 vor.

Bedingung: Die Gemeinde hat für die Art. 142, 143, 244, 245, 254, 255 und 261 GB im GBR eine pauschale GFZ von 1.40 festzulegen (siehe auch Anhang 2.1, separat).

Weiter kommt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme zum Schluss, dass die Art. 198, 199, 201, 202, 203, 626, 627, 628, 629, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 669 und 670 GB des Quartiers Schwarzhärd und die Art. 22, 23, 24, 42, 43 und 44 GB des Quartiers Zelgli, welche in der WZND 2 und ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, über eine genügende Langsamverkehrsverbindung verfügen. Für die vorgenannten Parzellen der Quartiere Schwarzhärd und Zelgli, welche in der WZND 2 liegen, beantragt die Gemeinde trotz Nachweis einer genügenden Langsamverkehrsverbindung nicht eine GFZ von 1.00 + 0.40 wie sie sie zur Genehmigung eingereicht hat, sondern eine pauschale GFZ von 1.00. Die Gemeinde möchte diese neue GFZ von 1.00, da durch den neu geltenden KantRP neue Kriterien für die Siedlungsentwicklung definiert wurden und dadurch die Rahmenbedingungen geändert haben. Dies insbesondere deshalb, da mit dem neu geltenden KantRP für neue Einzonungen aufgezeigt werden muss, dass das Innenentwicklungspotenzial aufgebraucht ist. Falls nun in Quartieren mit einer relativ neuen Bausubstanz, in welchen in den nächsten Jahren keine Bautätigkeit geschieht, hohe GFZ festgelegt werden, kann dies zur Verhinderung von neuen notwendigen Einzonungen führen.

Das MobA hat der RIMU bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme für die Langsamverkehrsverbindungen der Quartiere Schwarzhärd und Zelgli zukommen lassen, in der es die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen analysiert. Gemäss dem MobA verfügen die Quartiere Schwarzhärd und Zelgli über direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen zu den Bushaltestellen. Betreffend dem Quartier Schwarzhärd hält das MobA in seiner Stellungnahme insbesondere fest, dass im Quartier selbst keine Infrastruktur notwendig ist, da es sich bei der Strasse um einen Zufahrtsweg handelt, ab Bachmatte bis zur Bushaltestelle ein Trottoir vorhanden ist und auch für die Velos keine spezielle Infrastruktur notwendig ist. Zum Quartier Zelgli erwähnt das MobA in seiner Stellungnahme, dass die Zufahrtsstrasse zum Quartier Zelgli nur für Anwohner gestattet ist und ein direkter Zugang zur Bushaltestelle Oberschrot Büel gewährleistet ist. In einem Zusatz hält das MobA ausserdem fest, dass die Fahrplanänderung 2022 eine Änderung der Erschliessungsgütekategorie für den Sektor Plaffeien zur Folge hat. Deshalb weist das Gebiet Niederried im Sektor Oberschrot neu eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C auf, weshalb die Anforderungen betreffend Verdichtung des KantRP genügend sind. Darauf gestützt beurteilt das MobA die Verdichtung im fraglichen Quartier positiv. In einer Zusatzstellungnahme hält das MobA ausserdem fest, dass die Fahrplanänderung 2022 eine Änderung der Erschliessungsgütekategorie für den Sektor Plaffeien zur Folge hat. Deshalb weist das Gebiet Niederried im Sektor Oberschrot neu eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C auf, weshalb die Anforderungen betreffend Verdichtung des KantRP genügend sind. Darauf gestützt beurteilt das MobA die Verdichtung im fraglichen Quartier positiv.

Die RIMU nimmt auch hier die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA für die Quartiere Schwarzhärd und Zelgli zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat verfügt das Quartier Schwarzhärd über bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindungen in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus B und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus B besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, dass die Strassen im Quartier selbst Zufahrtsstrassen entsprechen, welche kein grosses Verkehrsaufkommen aufweisen und entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir besteht und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleistet werden kann. Auch betreffend die Veloverbindungen stellt die RIMU fest, dass diese grösstenteils als direkt, attraktiv und sicher beurteilt werden können. Überdies liegt die von der Gemeinde angegebene Haltestelle in einem Bereich der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus B und in diesem

Bereich der Gemeinde Plaffeien ist auch eine gewisse Dichte an Geschäftsbetrieben und öffentlichen Diensten (z.B. Restaurant, Schuhgeschäft, Haushaltsgeschäft, Gemeindeverwaltung, Metzgerei, Post, Bank) vorhanden, die über diese Langsamverkehrsverbindungen erreichbar sind. Auch das Quartier Zelgli verfügt über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, dass die Strasse zum Quartier einer Zufahrtsstrasse entspricht, welche kein grosses Verkehrsaufkommen aufweist und entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir besteht und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleistet werden kann. Auch betreffend die Veloverbindungen stellt die RIMU fest, dass diese grösstenteils als direkt, attraktiv und sicher beurteilt werden können. Da durch die Fahrplanänderung 2022 das Quartier neu in der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegt, werden die Kriterien betreffend Verdichtung gemäss dem KantRP erfüllt. Betreffend die Überlegung der Gemeinde, in den Quartieren Schwarzhärd und Zelgli anstelle der GFZ von 1.00 + 0.40 eine GFZ von 1.00 festzulegen, ist die RIMU der Ansicht, dass die Gemeinde nicht eingehend begründet hat, weshalb genau eine GFZ von 1.00 neu sinnvoller wäre als eine GFZ von 1.40, wie sie zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehen hat. Zudem sieht die RIMU diese neue GFZ aus raumplanerischer Sicht als nicht zielführend. Die angrenzenden Parzellen der zwei vorerwähnten Quartiere könnten mit einer GFZ von 1.40 bebaut werden, da sie innerhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen. Somit könnten einzig einige Parzellen dieser zwei Quartiere mit einer GFZ von 1.00 bebaut werden, die restlichen mit einer GFZ von 1.40. Dies ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll, insbesondere deswegen, da die Gemeinde in ihrer Stellungnahme aufgezeigt hat, dass die fraglichen Parzellen der vorerwähnten Quartiere, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, über eine direkte, attraktive und sichere Langsamverkehrsverbindung verfügen.

Betreffend die Parzellen der Quartiere Schwarzhärd und Zelgli, die gemäss der Stellungnahme der Gemeinde über eine attraktive, direkte und sichere Langsamverkehrsverbindung verfügen und gemäss dem MobA neu in einem Bereich der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegt, sieht die RIMU die Genehmigung einer pauschalen GFZ von 1.40 vor (siehe auch Anhang 2.2/2.3).

Bedingung: Die Gemeinde hat für die Art. 198, 199, 201, 202, 203, 626, 627, 628, 629, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 669 und 670 GB des Quartiers Schwarzhärd und für die Art. 22, 23, 24, 42, 43 und 44 GB des Quartiers Zelgli eine pauschale GFZ von 1.40 festzulegen.

Für die restlichen Parzellen der WZND 2 und der MZ 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und nicht in einem der vorerwähnten Quartiere liegen sowie für die Art. 211, 331, 332 und 333 GB der WZMD 1, welche ebenfalls ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, reichte die Gemeinde keinen Nachweis für eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung ein. Ursprünglich lagen auch die Parzellen Art. 208, 209, 210, 335 sowie 207 (teilweise) GB (alle WZMD 1) im gleichen Quartier ausserhalb der für eine Verdichtung erforderliche Erschliessungsgütekategorie C. Die Erschliessungsgütekategorie wurde mit dem Fahrplanwechsel 2022 für diese Parzellen zwischenzeitlich jedoch auf D hochgestuft. Für die Parzellen der WZND 2, welche ausserhalb der Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C liegen, beantragt die Gemeinde eine pauschale GFZ von 0.70. Für die Art. 211, 331, 332 und 333 GB der WZMD 1, die weiterhin im Bereich der Erschliessungsgütekategorie D liegen, beantragt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme eine GFZ von 1.10. Die Gemeinde begründet diese im Gegensatz zum aktuell genehmigten Reglement höhere GFZ damit, dass neu 50% der Parkplätze unterirdisch gebaut werden müssen und dazu mehr als die

Fläche eines Vollgeschosses erforderlich ist, weshalb die GFZ mindesten um 1/3 erhöht werden muss. Auch bei der MZ 1 möchte die Gemeinde für die Parzellen, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen, eine Erhöhung der GFZ auf 1.10 vornehmen. Auch hier begründet die Gemeinde die Erhöhung der GFZ damit, dass Tiefgaragen eine wesentliche Fläche beanspruchen und damit eine bedeutende Geschossfläche darstellen.

Die RIMU nimmt auch zum vorerwähnten Punkt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und begrüsst, dass die Gemeinde einzig eine pauschale GFZ vorsieht und nicht mehr eine GFZu und GFZo. Aufgrund der Kriterien des neu geltenden KantRP ist es bei den vorliegenden Fällen jedoch nicht möglich, die GFZ zu erhöhen, da die fraglichen Parzellen ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen und die Gemeinde in ihrer Stellungnahme keinen Nachweis für eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung aufgezeigt hat. Wenn die GFZ für den Bau von unterirdischen Parkplätzen erhöht wird, kann somit mehr Wohnraum gebaut werden, was zu einer Verdichtung führt. Dies ist gemäss dem KantRP nicht möglich.

Auf Grund der zwischenzeitlich vorgenommenen Aktualisierung der Karte für die Erschliessungsgüteklassen des öffentlichen Verkehrs, die nun im Bereich der Parzellen 206, 207, 208, 209, 210 und 335 GB von D auf C hochgestuft wurde, wägt die RIMU ab, dass für diese Parzellen die Nutzungsziffern erhöht werden können. Somit kann die GFZ für diese Parzellen auf 1.10 festgelegt werden (siehe auch Anhang 2.3, separat).

Die RIMU **sieht betreffend alle Parzellen der WZND 2, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen und nicht über eine vorerwähnte Langsamverkehrsverbindung verfügen (siehe Karten in Anhang 1.1, 1.2, 1.3), weiterhin keine Genehmigung der Anpassung der Nutzungsziffern vor**, da sich diese Sektoren wie erwähnt ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt, verfügen.

Bedingung: Für die vorerwähnten Sektoren der WZND 2 ist die GFZ entsprechend dem alten Reglement auf 0.70 festzulegen.

Weiter **sieht die RIMU keine Genehmigung betreffend der Art. 211, 331, 332 und 333 GB der WZMD 1 vor (siehe Karte Anhang 1.2)**, da sich diese Sektoren wie erwähnt ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt, verfügen.

Bedingung: Für die Art. 211, 331, 332 und 333 GB der WZMD 1 ist die GFZ entsprechend dem alten Reglement auf 0.80 festzulegen.

Schliesslich sieht die RIMU **für die Parzellen der MZ 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen und nicht über eine vorerwähnte Langsamverkehrsverbindung verfügen (siehe Karten Anhang 1.1, 1.2, 1.3), keine Genehmigung vor**, da sich diese Sektoren wie erwähnt ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des



Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt, verfügen.

Bedingung: Für die vorerwähnten Sektoren der MZ 1 ist die GFZ entsprechend dem alten Reglement auf 0.70 (alte OP MZ Wohnen und Landwirtschaft) oder 0.80 (alte OP MZ 1) festzulegen.

1.3. Bauzonendimensionierung der Bauzone

Wohnzone

Laut dem KantRP muss die Dimensionierung von Gemeinden, die noch über keine von der RIMU genehmigte Dimensionierung verfügen, den Kriterien des alten KantRP entsprechen. Die Gemeinde Plaffeien verfügte gemäss dem strategischen Teil des KantRP über eine Überdimensionierung und im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde die damals eingereichte Berechnung der Dimensionierung ebenfalls negativ beurteilt. Um feststellen zu können, ob es sich hinsichtlich des gesamten Gemeindegebiets um eine überdimensionierte Bauzone handelt oder nicht und nach welchen Kriterien die Bauzonendimensionierung beurteilt werden muss, hat das BRPA im Rahmen seines Gesamtgutachtens die von der Gemeinde eingereichte Bauzonendimensionierung überprüft. Die Analyse stützte sich auf die Berechnung, welche im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee als separates Dossier mit dem Namen "Bauzonendimensionierung" eingereicht wurde, welches die Berechnung aller drei Sektoren (Plaffeien + Schwarzsee, Oberschrot und Zumholz) enthält.

Das BRPA stellte bei seiner Analyse fest, dass betreffend die Zweitwohnungen im Gesamtgutachten zur Vorprüfung der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee gefordert wurde, dass die Flächen, die für die Bebauung von Zweitwohnungen verwendet wurden, nicht in die Berechnung der Bauzonendimensionierung der Wohnzone (WZ) miteinbezogen werden können. Falls eine Baute sowohl Haupt- als auch Zweitwohnungen umfassen würde, soll die betroffene Parzelle in die Berechnung der Bauzonendimensionierung der WZ miteinberechnet werden. Dies wurde von der Gemeinde nicht entsprechend durchgeführt, weshalb die Gemeinde in einem Zusatz zur vorliegenden Bauzonendimensionierung dem BRPA mitteilte, dass innerhalb der letzten 15 Jahre einzig drei Parzellen lediglich mit Zweitwohnungen bebaut wurden. Diese Parzellen dürften somit nicht in der Bauzonendimensionierung der WZ integriert werden. Das BRPA hat dies in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung zur Kenntnis genommen sowie berücksichtigt und festgestellt, dass die Gemeinde, trotz einigen Unstimmigkeiten über genügend Reserven und somit grundsätzlich nicht über eine überdimensionierte Bauzone verfügt. Gemäss einem Schreiben des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6. Juli 2018 war der damals unter 20 % liegende Anteil an Zweitwohnungen zu überprüfen. In diesem Schreiben wurde festgehalten, dass die Gesamtzahl der angegebenen Wohnungen im Wohnungsinventar der Gemeinde Plaffeien am 31. Dezember 2017 im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 unvollständig ist und deshalb weiterhin von einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % ausgegangen werden muss (Art. 5 Abs. 2 ZWG). Darauf gestützt dürfen in der Gemeinde Plaffeien weiterhin keine Zweitwohnungen bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Erstellung neuer Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 Bst. b und nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG. Aufgrund dieses Schreibens konnte vom BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung jedoch nicht abschliessend überprüft werden, ob die von der Gemeinde angegebenen drei Parzellen, welche in den letzten 15 Jahren einzig mit Zweitwohnungen bebaut worden sind, somit korrekt ist. Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilte das BRPA

die Bauzonendimensionierung der WZ grundsätzlich positiv mit der Bedingung, dass die Gemeinde einen detaillierten Nachweis erbringt, dass im 15-jährigen Zeitraum der Bauzonendimensionierung tatsächlich lediglich drei Parzellen einzig mit Zweitwohnungen bebaut worden sind.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die Nutzung der Liegenschaften einem ständigen Wandel unterzogen ist. Eine erneute Überprüfung der aktuellen Situation, der in den Jahren 2004 bis 2018 bebauten Liegenschaften hat ergeben, dass seit der Eingabe des Dossiers 2018 zur Genehmigung einzelne Liegenschaften, welche vor Inkrafttreten der Zweitwohnungsrestriktionen (altrechtliche Bewilligungen) genehmigt und gebaut wurden, zu Zweitwohnungen umgenutzt worden sind. Andererseits werden Wohnungen, welche im Jahre 2018 als Zweitwohnung genutzt wurden, heute als Erstwohnung genutzt. Aufgrund der Situation, dass die Gemeinde Plaffeien über einen Zweitwohnungsanteil von über 20% verfügt, hat die Gemeinde dem Kanton in einem Mail nochmals eine ausführliche Auflistung derjenigen Parzellen zugestellt, die gemäss dem Gebäude- und Wohnungsregister als Zweitwohnung definiert werden. Gemäss dieser erneuten Analyse der Gemeinde verfügt die Gemeinde insgesamt über acht Parzellen, welche im 15-jährigen Zeitraum der Bauzonendimensionierung bebaut wurden und zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauzonendimensionierung im Juli 2018 mit einer Zweitwohnung belegt waren.

Die RIMU nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme und den Zusatz betreffend die Zweitwohnungen der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauzonendimensionierung im Juli 2018 tatsächlich acht Parzellen mit einer Zweitwohnung belegt waren, welche innerhalb der 15-jährigen Periode der Bauzonendimensionierung bebaut worden sind. Diese acht Parzellen sind nicht in die Berechnung der Bauzonendimensionierung zu integrieren.

Auf die vorerwähnten Ausführungen und das Gesamtgutachten des BRPA gestützt stellt die RIMU fest, dass die Bauzonendimensionierung der WZ trotz einigen Unstimmigkeiten den Kriterien des alten KantRP entspricht. Die RIMU akzeptiert somit die Bauzonendimensionierung der WZ.

Für die neuen Einzonungen werden die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung angewendet. Das Bundesrecht sieht vor, dass zuerst die Bauzonenreserven verwendet werden müssen, bevor neue Einzonungen geplant werden. Dementsprechend wird für die im vorliegenden Dossier vorgesehenen Einzonungen, die Berechnung der Bauzonendimensionierung gemäss den Kriterien des geltenden KantRP angewandt, das heisst das Erweiterungspotenzial.

Gemäss dem KantRP hat die Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot einen bebauten Sektor, welcher sich in der Siedlungspriorität 3 befindet. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 3 keine Einzonung in die WZ vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 1 ha sind.

Der Sektor Oberschrot bildet mit einem Teil des Sektors Plaffeien einen bebauten Sektor, deshalb verfügt dieser Sektor über enorm viel unbebautes Bauland. Infolgedessen, aufgrund ausreichend unbebauter Flächen, verfügt der Sektor Oberschrot über kein Erweiterungspotenzial.

Betreffend die detaillierte Beurteilung der im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien - Sektoren Plaffeien und Schwarzsee eingereichten Verdichtungs- und Aufwertungsstudien wird vorliegend auf die Genehmigung zur Gesamtrevision der OP der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee verwiesen. Gestützt auf diese

Beurteilung kann vorliegend festgehalten werden, dass die von der Gemeinde eingereichten Verdichtungs- und Aufwertungsstudien in vorliegender Form von der RIMU nicht akzeptiert werden können.

Nutzungsänderungen

> **Einzonung E.O.01 des Art. 19 GB (teilweise) in die Mischzone 3**

Mit der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision war eine Einzonung von Art. 19 GB (teilweise) in die MZ 3 vorgesehen. Diese Einzonung wurde im Rahmen der später publizierten Teilrevision für die Käsezone (Bifang), welche am 9. Oktober 2020 im Amtsblatt veröffentlicht worden ist, annulliert. In diesem Rahmen wurde eine Einzonung in die Käsezone (Bifang) mit einer "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" von Art. 19 GB (teilweise, mit Aufteilung dieses Artikels in die neuen Parzellen Art. 697 und 698 GB sowie den bestehenden Art. 19 GB) vorgesehen. Der restliche Teil von Art. 19 GB soll entsprechend der genannten Teilrevision in der Landwirtschaftszone verbleiben. Die zur Einzonung von Art. 19 GB in die MZ 3 vorhandenen Bedingungen der verschiedenen Ämter können dementsprechend vernachlässigt werden.

> **Einzonung von Art. 19 GB (teilweise, mit Aufteilung dieses Artikels in die neuen Parzellen Art. 697 und 698 GB sowie den bestehenden Art 19 GB) in die Käsezone (Bifang) mit einer "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" unter gleichzeitiger Ausscheidung einer Gewässerschutzzone**

Im Rahmen der Teilrevision, welche am 9. Oktober 2020 im Amtsblatt publiziert worden ist, wird auf Art. 19 GB die Einzonung in die Käsezone (Bifang) mit einer "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" unter gleichzeitiger Ausscheidung einer Gewässerschutzzone (GSZ) vorgesehen. Dabei soll Art. 19 GB aufgeteilt werden in die neue Parzelle Art. 697 GB, auf der die Käsezone liegt und auf welcher die GSZ ausgeschieden wird, die neue Parzelle Art. 698 GB, auf der die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" liegt und die bestehende Parzelle Art. 19 GB, auf der teilweise ebenfalls die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" liegt. Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der OP vorgesehene Einzonung in eine MZ 3 wurde damit annulliert (siehe E.O.01). Ebenfalls annulliert wurde die im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage ausgeschiedene GSZ auf Art. 19 GB (teilweise, siehe untenstehend). Bis zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision war Art. 19 GB vollumfänglich in der Landwirtschaftszone. Die Gemeinde führt im Rahmen des erläuternden Berichts für die Einzonung in die Käsezone (Bifang) aus, dass die Infrastruktur und die Kapazität der Käserei der Käsereigenossenschaft Bühl-Brünisried an ihrem heutigen Standort im Büel nicht mehr den Bedürfnissen dieses Käsereiunternehmens genügen und die Verkehrssituation für dieses Unternehmen dort ebenfalls nicht mehr optimal ist. Dies aus dem Grund, da die Milchverarbeitung der Käsereien Büel/Oberschrot, Brünisried, Ried/Oberschrot und Zollhaus heute zentral am Standort Büel erfolgt. Der Standort Büel hat mit der Zusammenlegung der Verarbeitung von mehreren Käsereien ein Kapazitätsproblem, da sich die Milchmenge dadurch verdoppelt hat. Durch den vorerwähnten Zusammenschluss der Käsereien haben die Käsereigenossenschaften Ried/Oberschrot und Zollhaus im Jahre 2014 ein AOP-Gruyère-Kontingent erhalten mit der Auflage, bis im Jahre 2019 einen Neu- oder Ausbau der Käserei für die Verarbeitung zu realisieren. Deshalb suchte die Käsereigenossenschaft Büel-Brünisried in der Gemeinde Plaffeien nach einem geeigneten Standort für einen Neubau zur Herstellung und Lagerung von Käse (AOP Gruyère und Vacherin Fribourgeois AOP). Die Käsereigenossenschaft Büel-Brünisried beantragte für diesen Neu- oder Ausbau der Käserei eine Fristverlängerung, welche ihr die Mengensteuerungskommission der Sortenorganisation Gruyère bis am 1. Januar 2021

gewährte. Aufgrund dessen sieht die Gemeinde im Rahmen der betreffenden Teilrevision eine Käsereizone (Bifang) vor, welche ausschliesslich den Bauten und Anlagen dienen soll, die in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung einer Käserei am Standort Bifang stehen.

Die vorliegende Änderung der OP wurde dementsprechend gleichzeitig mit einem Baugesuch zum Neubau eines Käsereigebäudes mit neuer Käselagerhalle auf dem neuen Art. 697 GB öffentlich aufgelegt. Im Bereich der "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" wurde auf dem neuen Art. 698 GB im Rahmen eines Strassenplanungsverfahrens zudem eine Gemeindestrasse vorgesehen, welche auch der Erschliessung der Käserei dient.

Der Gemeindeverband des Sensebezirks erwähnte in seinem Gutachten unter Verweis auf sein Schreiben vom 5. November 2020 an die Gemeinde, dass er das Vorhaben zum Neubau der Käserei und die damit verbundene Verschiebung des Siedlungsgebietes unterstützt und zur entsprechenden Teilrevision der OP demnach positiv Stellung nimmt. Weiter hielt das Amt für Landwirtschaft (LwA) in seinem Gutachten fest, dass die Spezialzone (Käsereizone) nach einem konkreten Projekt und einem objektiven Bedarf bemessen ist. Diesbezüglich wies das BRPA darauf hin, dass es sich nicht um eine Spezial- sondern um eine Bauzone handelt. Das LwA schliesst sich der Standortwahl der Gemeinde an und sieht mit den landwirtschaftlichen Interessen keine Konfliktpunkte, worauf es die vorliegende Änderung positiv begutachtet. Das AfU stellte betreffend die von dieser Einzonung betroffenen Themen wie Siedlungsentwässerung, Lärmschutz und Gewässer keine Bedingungen. Das Amt bemerkte in seiner Stellungnahme einzig, dass die Einzonung in einem Bereich liegt, welcher von Oberflächenabflüssen betroffen ist. Die zugehörigen Bedingungen bezüglich des Objektschutzes und der Verhinderung einer Verlagerung der Gefährdung können jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgehandelt werden.

Weiter wurde im Gutachten des MobA darauf hingewiesen, dass die Relevanz der Verkehrsfläche untersucht werden soll und falls diese Verkehrsfläche beibehalten wird, sollen im GBR Bestimmungen festgehalten werden. Nach Rücksprache mit dem MobA erwog das BRPA, dass die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone liegen muss, da es sich um eine Erschliessungsstrasse handelt. Da es sich um eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" handelt, soll sie jedoch als formelle Korrektur im ZNP in weiss dargestellt werden. Das BRPA hielt weiter fest, dass für diese Verkehrsflächen im GBR keine besonderen Bestimmungen festzulegen sind. Weiter wies das MobA in seinem Gutachten auf sein Gutachten vom 23. Oktober 2020 zum Vorgesuch des Strassenprojekts für die Gemeindestrasse hin. Demgemäss soll die Gemeindestrasse eine Breite von 5.6 m haben. Nach Rücksprache mit dem MobA kann diesbezüglich jedoch festgehalten werden, dass schliesslich keine Verbreiterung gefordert wird. Im Gutachten des TBA, Sektor Strassenplanung vom 3. November 2020 zum Vorgesuch des vorerwähnten Strassenprojekts wurde jedoch ebenfalls eine Verbreiterung der Gemeindestrasse gefordert. Die geforderte Verbreiterung der Gemeindestrasse hat Auswirkungen auf die Dimensionierung der Zone. Falls diese Verbreiterung durch die Gemeinde im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung des Strassenprojekts vorgenommen wird, soll die Käsereizone entsprechend angepasst werden.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten überdies fest, dass die neue Käsereizone (Bifang) am Siedlungsrand liegt und in landwirtschaftlich genutztes Gebiet hineinragt, weshalb sie dem generellen Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich nicht entspricht. Dem Grundsatz des KantRP, dass neue Einzonungen anschliessend an rechtskräftige Bauzonen auszuscheiden sind, entspricht die vorliegende Einzonung jedoch. Im erläuternden Bericht erklärt die Gemeinde, dass für das vorliegende Projekt verschiedene Standorte evaluiert wurden. Der gewählte Standort wurde aufgrund der geringen Einschränkungen betreffend den Orts- und

Kulturgüterschutz, der genügend zur Verfügung stehenden Fläche, des Anschlusses an die Kantonsstrasse, der direkt an die Bauzone angrenzenden Fläche und aufgrund der privatrechtlichen Verfügbarkeit der Parzelle bevorzugt. Nach eingehender Analyse dieser Ausführungen beurteilte das BRPA den fraglichen Standort schliesslich als zweckmässig. Dies insbesondere auch deshalb, da ein Neubau einer Käserei für die Region Sense-Oberland von zentraler Bedeutung ist. Die Herstellung von Gruyère AOP ist für die Landwirte dieser Region von grosser Bedeutung, da alternative Produktionsformen wie zum Beispiel Ackerbau in diesem Gebiet nicht betrieben werden können. Deshalb ist der Neubau einer Käserei und die damit verbundene Einzonung in die Käsereizone (Bifang) für die wirtschaftliche Entwicklung des Sense-Oberlands von grosser Bedeutung. Das BRPA stellte bei seiner Analyse des Weiteren fest, dass die fragliche Zone und die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" als Bauzone nach Art. 15 RPG zu qualifizieren sind. Gemäss dem KantRP muss die Ausscheidung einer Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG dementsprechend insbesondere innerhalb des Siedlungsgebietes der Übersichtskarte des neuen KantRP erfolgen. Das BRPA stellte bei seiner eingehenden Analyse fest, dass die neuen Art. 697 und 698 GB sowie Art. 19 GB (teilweise) derzeit nicht innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes liegen. Deshalb wurde von der Gemeinde gefordert, dass sie vor Umsetzung der fraglichen Planung eine Sicherstellung durch den Gemeindeverband des Sensebezirks, der ihr im Rahmen des RegRP Siedlungsgebiet am fraglichen Ort zuspricht, vorweist. Der Gemeindeverband des Sensebezirks bestätigte in seinem Schreiben vom 5. November 2020 sowie in seiner Stellungnahme im Rahmen der Schlussprüfung, dass er mit der Verschiebung des Siedlungsgebietes vom Bereich Fuhra in den Bereich Bifang einverstanden ist und dies im Rahmen der Revision der RegRP vornehmen wird. Dadurch ist sichergestellt, dass die fragliche Einzonung einem Bereich eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss dem KantRP entspricht. Die vorliegende Änderung des ZNP und des GBR wurde gleichzeitig mit dem betreffenden Baubewilligungsgesuch öffentlich aufgelegt. Die Käsereizone (Bifang) ist auf den Wirkungsbereich des Baubewilligungsgesuchs beschränkt und die Fläche der Käsereizone (Bifang) wird im Falle einer Nicht-Überbauung innerhalb von 5 Jahren seit der rechtskräftigen Genehmigung der Zone ausgezont, wodurch die Schaffung von unbebauten Flächen in der Bauzone somit verhindert wird. Somit sind das Vorhaben in seiner Nutzung und die Auswirkungen der Planung klar begrenzt, wobei der Bedarf für das Projekt am vorgegebenen Standort und das Fehlen von Alternativmöglichkeiten durch die Gemeinde hinreichend nachgewiesen worden ist. Demnach kann ausnahmsweise auf eine Verdichtungsstudie verzichtet werden und die fragliche Einzonung hat keinen direkten Einfluss auf die Bauzonendimensionierung (Erweiterungspotenzial). Überdies konnte im Rahmen der Prüfung des BRPA festgestellt werden, dass die fragliche Einzonung in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D liegt und diesbezüglich den Kriterien des KantRP entspricht. Schliesslich erlauben die im GBR für diese Zone festgelegten Vorschriften eine optimale Nutzung der Zone, weshalb auch diesbezüglich die Kriterien des KantRP erfüllt werden. Die optimale Nutzung der Zone wird auch dadurch aufgezeigt, dass die Flächenausdehnung der vorliegenden Zone dem Bauprojekt und der neu zu schaffenden Verkehrsfläche entsprechen soll.

Überdies erwähnte das BRPA in seinem Gutachten zur gleichzeitig ausgeschiedene GSZ, dass es sich dabei um eine Schutzzone nach Art. 17 RPG handelt. Die Ausscheidung dieser Schutzzone wurde von keinem Amt negativ beurteilt und ist aufgrund des dort vorkommenden eingedolten Fliessgewässers auch notwendig.

Schliesslich hielt das BRPA in seinem Gutachten auch noch folgende Umformulierung der Ziff. 3 des Art. 13bis (Käsereizone) des GBR als formelle Korrektur fest, welche vorgenommen werden

soll: "Die Käsereizone ist auf den Wirkungsbereich des Baubewilligungsgesuchs beschränkt, das gleichzeitig mit dem Projekt zur Änderung des Zonennutzungsplans öffentlich aufgelegt worden ist. Falls der Bau der Käserei nach Ablauf Im Falle einer Nicht-Überbauung innerhalb von 5 Jahren seit der rechtskräftigen Genehmigung der Bauzone nicht begonnen wird, geht diese Bauzone entschädigungslos an die LWZ zurück wird die Fläche der Käsereizone ausgezont." Die Entschädigungspflicht kann nicht im GBR geregelt werden.

Die Gemeinde hielt in ihrer Stellungnahme zur fraglichen Einzonung fest, dass das TBA im Rahmen der Vorprüfung die Verbreiterung der geplanten Gemeindestrasse gefordert hatte. Unterdessen konnte die Gemeinde den technischen Sachverhalt mit dem MobA und dem TBA klären und das Auflagedossier wurde vom Kantonsingenieur unterzeichnet. Die Publikation im Amtsblatt zur öffentlichen Auflage erfolgte am 09. März 2021. Die ursprünglich geforderte Verbreiterung musste nur teilweise vorgenommen werden. Die Fahrbahn und das Strassenbankett liegen jedoch vollständig in der als Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone eingezonten Fläche. Die Anpassung der Dimensionierung der Käsereizone (Bifang) ist deshalb nicht nötig. Darauf gestützt beantragt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme die Genehmigung der fraglichen Einzonung, wie sie im Dossier zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht wurde.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme verweist es auf die Genehmigung der Projektpläne der Erschliessungsstrasse Bifang Pfarrrund vom 25. August 2021, in welcher bestätigt wird, dass die Fahrbahn und das Strassenbankett vollständig in der als Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone eingezeichneten Fläche zu liegen kommen.

Die Direktion nimmt die fachliche Begutachtung des BRPA sowie die Stellungnahmen der Gemeinde und des TBA, Sektion Strassenprojekte, zur Kenntnis. Die RIMU sieht, dass die Infrastruktur und die Kapazität der Käserei der Käsereigenossenschaft Bühl-Brünisried an ihrem heutigen Standort im Büel nicht mehr den Bedürfnissen dieses Käsereiunternehmens genügen und die Verkehrssituation für dieses Unternehmen dort ebenfalls nicht mehr optimal ist, weshalb ein neuer Standort notwendig ist. Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA, dass der fragliche Standort zweckmässig ist. Betreffend den von der Gemeinde gewählten Standort stellt die RIMU weiter übereinstimmend mit der Feststellung des BRPA fest, dass die fragliche Zone und die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" als Bauzone nach Art. 15 RPG zu qualifizieren sind und deshalb gemäss den Kriterien den KantRP innerhalb des Siedlungsgebietes der Übersichtskarte des neuen KantRP liegen sollte. Die neuen Art. 697 und 698 GB sowie Art. 19 GB (teilweise) liegen derzeit jedoch nicht innerhalb eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes. Durch das Schreiben vom 5. November 2020 des Gemeindeverbandes des Sensebezirks sowie aufgrund dessen Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Schlussprüfung wird bestätigt, dass er mit der Verschiebung des Siedlungsgebietes vom Bereich Fuhra in den Bereich Bifang einverstanden ist und dies im Rahmen der Revision der RegRP vornehmen wird. Dadurch ist sichergestellt, dass die fragliche Einzonung einem Bereich eines Sektors der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss dem KantRP entspricht. Weiter stellt die RIMU, gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, fest, dass die vorliegende Änderung des ZNP und des GBR gleichzeitig mit dem betreffenden Baubewilligungsgesuch öffentlich aufgelegt wurde. In der Zwischenzeit wurden, im Rahmen der Vorwirkung der Pläne die Baubewilligung für das Baugesuch (FRIAC-Dossier Nr. 2020-2-00739-O) der Käserei erteilt und am 25. August 2021 wurden auch die Projektpläne für die Erschliessungsstrasse genehmigt. Die Käsereizone (Bifang) ist auf den Wirkungsbereich des Baubewilligungsgesuchs beschränkt und die Fläche der Käsereizone (Bifang) wird im Falle einer Nicht-Überbauung innerhalb von 5 Jahren seit der rechtskräftigen Genehmigung der Zone ausgezont, wodurch die Schaffung von unbebauten Flächen in der Bauzone

somit verhindert wird. Somit sind das Vorhaben in seiner Nutzung und die Auswirkungen der Planung klar begrenzt, wobei der Bedarf für das Projekt am vorgegebenen Standort und das Fehlen von Alternativmöglichkeiten durch die Gemeinde hinreichend nachgewiesen worden ist. Darauf gestützt folgt die RIMU der Beurteilung des BRPA, dass ausnahmsweise auf eine Verdichtungsstudie verzichtet werden kann und die fragliche Einzonung keinen direkten Einfluss auf die Bauzonendimensionierung (Erweiterungspotenzial) hat. Basierend auf die fachliche Begutachtung des BRPA gestützt erwägt die RIMU, dass die fragliche Einzonung in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D liegt und die im GBR für diese Zone festgelegten Vorschriften eine optimale Nutzung der Zone erlauben, weshalb diesbezüglich die Kriterien des KantRP eingehalten werden. Da die Fahrbahn und das Strassenbankett vollständig in der als "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" eingezeichneten Fläche zu liegen kommen, entfällt die diesbezügliche Bedingung des BRPA aus seiner Schlussprüfung.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Einzonung von Art. 19 GB (teilweise, mit Aufteilung dieses Artikels in die neuen Parzellen Art. 697 und 698 GB sowie den bestehenden Art 19 GB) in die Käsezone (Bifang) mit einer "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" unter gleichzeitiger Ausscheidung einer GSZ mit der Bedingung zu genehmigen, dass im GBR folgende formelle Korrektur vorgenommen wird:

Bedingung: In Ziff. 3 des Art. 13bis (Käsezone) des GBR ist folgende präzisere Umformulierung als formelle Korrektur vorzunehmen: "Die Käsezone ist auf den Wirkungsbereich des Baubewilligungsgesuchs beschränkt, das gleichzeitig mit dem Projekt zur Änderung des Zonennutzungsplans öffentlich aufgelegt worden ist. Falls der Bau der Käseerei nach Ablauf Im Falle einer Nicht-Überbauung innerhalb von 5 Jahren seit der rechtskräftigen Genehmigung der Bauzone nicht begonnen wird, geht diese Bauzone entschädigungslos an die LWZ zurück wird die Fläche der Käsezone ausgezont." Die Entschädigungspflicht kann nicht im GBR geregelt werden.

> **Einzonung E.O.03 der Art. 391 und 392 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Einzonung der Art. 391 und 392 GB in die WZND 2 vorgesehen.

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde festgehalten, dass das LWA die fragliche Einzonung positiv begutachtet, obwohl die Auszonungen, welche als Kompensation für diese Einzonung vorgenommen werden, aus landwirtschaftlicher Sicht von geringer oder keiner Bedeutung sind. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde jedoch wenige Alternativen für Auszonungen besitzt. Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hielt in seinem Gutachten fest, dass die Einzonung auf Art. 391 und 392 GB eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe (ES) verursacht, welche aufgrund des grossen Abstandes zur Kantonsstrasse deren Sanierung jedoch nicht beeinflusst. Weiter wurde im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung festgehalten, dass im Rahmen der Vorprüfung diese Einzonung im Falle der Einhaltung des Bauzonenmoratoriums positiv begutachtet werde. Gestützt auf eine Analyse nach den Kriterien des neu geltenden KantRP konnte das BRPA feststellen, dass die fragliche Einzonung nicht im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Gemäss dem Thema 101 "Siedlungsgebiet" des KantRP sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Der Sektor Oberschrot verfügt überdies über ausreichend unbebaute Flächen und verfügt somit über kein Erweiterungspotenzial, weshalb die vorgesehene Einzonung auch unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich wäre. Ebenfalls fehlend wäre eine

Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Deshalb kam das BRPA zum Schluss, dass keine neue Einzonung in die WZND 2 vorgenommen werden kann und beurteilte die Einzonung von Art. 391 und 392 GB in die WZND 2 infolgedessen negativ.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass sie erkennt, dass die Einzonung unter dem Gesichtspunkt des neuen KantRP schwierig ist. Mit der Einzonung des bebauten Teils der Liegenschaft auf Art. 391 GB würde jedoch keine neue Bauzonenreserve geschaffen. Die ehemals als landwirtschaftlicher Betrieb genutzte Liegenschaft dient heute grösstenteils zu Wohnzwecken, wobei ein gewisser gewerblicher Anteil integriert ist. Aufgrund des Alters des Gebäudes sind in den nächsten Jahren bauliche Massnahmen notwendig. Die Einzonung würde somit eine Behandlung der Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren ermöglichen. Da das fragliche Grundstück an die MZ grenzt, wäre jedoch eher eine Einzonung in die MZ anstatt in die WZND zu vollziehen. Die Gemeinde beantragt schliesslich einzig die Einzonung des bebauten Teils des Art. 391 GB.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die fachliche Begutachtung des BRPA zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung muss jedoch festgestellt werden, dass diese Einzonung aktuell nicht akzeptiert werden kann, da die gesamte Fläche der Einzonung, auch der bebaute Teil von Art. 391 GB, nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Dies aus dem Grund, da gemäss dem Thema 101 "Siedlungsgebiet" des KantRP Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich sind. Betreffend die Erläuterung der Gemeinde, dass sie einzig die Einzonung des bebauten Teils beantragt und dies keine Erhöhung der Bauzonenreserve führt, kann festgehalten werden, dass die Bauzonenreserve dadurch tatsächlich nicht erhöht wird, die Einzonung jedoch trotzdem nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegen würde. Obwohl es somit nicht zu einer Erhöhung der Bauzonenreserve führen würde, müssen bei der fraglichen Planungsmassnahme die Bestimmungen des übergeordneten Rechts, insbesondere des KantRP bezüglich des Siedlungsgebietes, berücksichtigt werden. Weiter verweist die RIMU auf das Kapitel bezüglich der Verdichtungsstudie, dass auch diesbezüglich die Kriterien nicht erfüllt werden. Die Gemeinde hat zwar im Rahmen des rechtlichen Gehörs der Gesamtrevision der OP der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee eine solche Studie eingereicht, diese kann jedoch, wie vorerwähnt, in eingereichter Form nicht positiv beurteilt werden. Überdies erwähnt die Gemeinde, dass gemäss der Studie der Sektor Oberschrot noch genügend Potenzial für Verdichtungen hat, um die zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner unterzubringen, weshalb keine neuen Einzonungen notwendig sind.

Gestützt auf diese Gründe entscheidet **die RIMU, die Einzonung von Art. 391 und 392 GB in die WZND 2 nicht zu genehmigen.**

> **Einzonung der Art. 289 und 290 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurde anlässlich der ersten öffentlichen Auflage vom 8. Juni 2018 die Auszonung von Teilen der Art. 289 und 290 GB von der WZND 2 in die Landwirtschaftszone vorgesehen. Aufgrund von Einsprachen wurden die in der ersten öffentlichen Auflage als Auszonungen aufgelegten Teile der Art. 289 und 290 GB in der zweiten öffentlichen Auflage vom 28. September 2018 wieder eingezont.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass da die Gemeinde ursprünglich eine Änderung der Nutzung der betroffenen Parzellen anstrebte, die vorliegende Einzonung als solche neu überprüft werden muss. Das WaldA erwähnte in seinem Gutachten, dass sich die Einzonung auf den Art. 289 und 290 GB (je teilweise) innerhalb eines Wildtierkorridors von regionaler Bedeutung (FR-25) befindet, wie das gesamte Quartier. Im erläuternden Bericht wird diese Tatsache nicht erwähnt, die vorgesehene Änderung des ZNP ist jedoch nur klein und wird die Funktionalität des Wildtierkorridors nicht spürbar beeinträchtigen. Laut dem Gutachten der Naturgefahrenkommission (NGK) liegen die betroffenen Parzellen in einem Perimeter mit geringer Gefährdung für Rutschungen. Die Einzonung in die WZND 2 steht nicht in Konflikt mit den Naturgefahren.

Die RIMU folgt der technischen Prüfung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Sie ist auch der Meinung, dass es sich bei der fraglichen Einzonung um eine kleinflächige Einzonung handelt, welche als Anpassung an die Parzellengrenze angesehen werden kann. Anpassungen an die Parzellen sind geringfügige Änderungen der Bauzone, mit denen eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit den Parzellengrenzen erreicht werden kann. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, brauchen Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Bei den Art. 289 und 290 GB wird eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert, damit die Bauzone die bestehenden Parzellengrenzen erreicht. Das vorerwähnte Kriterium wird deshalb eingehalten, weshalb keine Verdichtungsstudie notwendig ist.

Gestützt darauf sieht die Direktion die Genehmigung der Einzonung der Teile der Art. 289 und 290 GB in die WZND 2 vor.

> Umzonung U.O.06 der Art. 251, 255 und 666 GB in die Wohnzone niederer Dichte 3

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.O.06 der Art. 251, 255 und 666 GB von der MZ 1 in die WZND 3 vorgenommen. Im erläuternden Bericht begründet die Gemeinde diese Umzonung damit, dass auf diesen Parzellen reine Wohnhäuser bestehen und in Zukunft auch keine Gewerbenutzungen vorgesehen sind. Es handelt sich damit um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell tatsächliche Nutzung.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, erwähnte in seinem Gutachten, dass die Umzonung U.O.06 zu einer Änderung der ES führe. Diese Änderung beeinflusse aber aufgrund des grossen Abstandes zur Kantonsstrasse deren Sanierung nicht.

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Umzonung an sich raumplanungsrechtlich sinnvoll erscheint. Gestützt auf eine Analyse nach den Kriterien des neu geltenden KantRP ist jedoch festzustellen, dass die vorerwähnte Umzonung zu einer Verdichtung führt. Die Art. 251 und 666 GB liegen in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung eingehalten werden. Art. 255 GB liegt jedoch in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D, weshalb diese Umzonung die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung nicht erfüllt.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme, wie bereits erwähnt, ausführlich auf, dass Art. 255 GB, welcher ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt, über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass die Umzonung mit einer Erhöhung der Nutzungsziffer gemäss dem zur Genehmigung eingereichten GBR genehmigt wird. Die gesamte GFZ von 1.40 soll jedoch als pauschale GFZ angesehen werden und nicht mehr in eine GFZu und GFZo unterteilt werden. Das MobA hat die von der Gemeinde

eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen im Quartier Niederried analysiert und der RIMU seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde eingereicht. Das MobA erwähnt in seiner Stellungnahme, dass Art. 255 GB über eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung zu einer Bushaltestelle mit dem Niveau B verfügt. Im Quartier selber sei keine Infrastruktur notwendig, da die Strasse einem Zufahrtsweg entspreche und anschliessend existiere entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir. Eine weitere Veloinfrastruktur ist nicht notwendig, da diese gemäss dem Velosachplan genügend ist. In einer Zusatzstellungnahme erwähnt das MobA, dass das Quartier Niederried, in welchem die fragliche Parzelle liegt, durch den Fahrplanwechsel 2022 neu in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt. Somit werden die Kriterien des KantRP betreffend Verdichtung erfüllt.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des MobA zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des MobA. In der Tat verfügt das Quartier Niederried grösstenteils über bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindungen in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, die Strassen im Quartier selber Zufahrtsstrassen entsprechen, welche kein grosses Verkehrsaufkommen aufweisen und entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir besteht und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleistet werden kann. Auch betreffend die Veloverbindungen stellt die RIMU fest, dass diese grösstenteils als direkt, attraktiv und sicher beurteilt werden können. Überdies liegt die von der Gemeinde angegebene Haltestelle in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B und in diesem Bereich der Gemeinde Plaffeien ist auch eine gewisse Dichte an Geschäftsbetrieben und öffentlichen Diensten (z.B. Restaurant, Schuhgeschäft, Haushaltgeschäft, Gemeindeverwaltung, Metzgerei, Post, Bank) vorhanden, die über diese Langsamverkehrsverbindungen erreichbar sind. Schliesslich verfügt Art. 255 GB aufgrund des Fahrplanwechsels 2022 neu über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb eine Verdichtung gemäss den Kriterien des KantRP möglich ist.

Auf diese Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonung U.O.06 der Art. 251, 255 und 666 GB von der MZ 1 in die WZND 3 vor.

> **Umzonung U.O.13 der Art. 141 und 143 GB in die Wohnzone niederer Dichte 3**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.O.13 der Art. 141 und 143 GB von der WZMD in die WZND 3 vorgenommen. Im erläuternden Bericht begründet die Gemeinde diese Umzonung damit, dass auf diesen Parzellen Einzelwohnhäuser bestehen und in Zukunft aufgrund der Parzellengrössen keine Mehrfamilienhäuser möglich wären. Es handelt sich damit um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell tatsächliche Nutzung.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, erwähnte in seinem Gutachten, dass die Umzonung U.O.13 zu einer Änderung der ES führe. Diese Änderung beeinflusse aber aufgrund des grossen Abstandes zur Kantonsstrasse deren Sanierung nicht.

Die RIMU folgt der Bewertung des BRPA, dass die Umzonung an sich raumplanungsrechtlich sinnvoll erscheint. Die vorerwähnte Umzonung führt jedoch zu einer Verdichtung. Art. 141 GB liegt in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung eingehalten werden. Art. 143 GB liegt jedoch in einem Bereich mit der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus D, weshalb diese Umzonung die Kriterien des KantRP bezüglich der Verdichtung nicht erfüllt.



Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme, wie bereits erwähnt, ausführlich auf, dass Art. 143 GB, welcher ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt, über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Die Gemeinde beantragt deshalb, dass die Umzonung mit einer Erhöhung der Nutzungsziffer gemäss dem zur Genehmigung eingereichten GBR genehmigt wird. Die gesamte GFZ von 1.40 soll jedoch als pauschale GFZ angesehen werden und nicht mehr in eine GFZu und GFZo unterteilt werden. Das MobA hat die von der Gemeinde eingereichte Analyse zu den Langsamverkehrsverbindungen im Quartier Niederried analysiert und der RIMU seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde eingereicht. Das MobA erwähnt in seiner Stellungnahme, dass Art. 143 GB über eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung zu einer Bushaltestelle mit dem Niveau B verfügt. Im Quartier selber ist keine Infrastruktur notwendig, da die Strasse einem Zufahrtsweg entspreche und anschliessend existiere entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir. Eine weitere Veloinfrastruktur ist nicht notwendig, da diese gemäss dem Velosachplan genügend ist. In einer Zusatzstellungnahme erwähnt das MobA, dass das Quartier Niederried, in welchem die fragliche Parzelle liegt, durch den Fahrplanwechsel 2022 neu in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt. Somit werden die Kriterien des KantRP betreffend Verdichtung erfüllt.

Die RIMU nimmt auch hier sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des MobA zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des MobA. Wie bereits mehrfach erwähnt, verfügt das Quartier Niederried grösstenteils über bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindungen in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, die Strassen im Quartier selber Zufahrtsstrassen entsprechen, welche kein grosses Verkehrsaufkommen aufweisen und entlang der Kantonsstrasse ein Trottoir besteht und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger gewährleistet werden kann. Auch betreffend die Veloverbindungen stellt die RIMU fest, dass diese grösstenteils als direkt, attraktiv und sicher beurteilt werden können. Überdies liegt die von der Gemeinde angegebenen Haltestelle in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus B und in diesem Bereich der Gemeinde Plaffeien ist auch eine gewisse Dichte an Geschäftsbetrieben und öffentlichen Diensten (z.B. Restaurant, Schuhgeschäft, Haushaltgeschäft, Gemeindeverwaltung, Metzgerei, Post, Bank) vorhanden, die über diese Langsamverkehrsverbindungen erreichbar sind. Schliesslich verfügt Art. 143 GB aufgrund des Fahrplanwechsels 2022 neu über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, weshalb eine Verdichtung gemäss den Kriterien des KantRP möglich ist.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonung U.O.13 der Art. 141 und 143 GB von der WZMD in die WZND 3 vor.

> **Umzonung U.O.01, U.O.09, U.O.10 und U.O.11**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Umzonungen U.O.01 (Umzonung gewisser Parzellen von der MZ 1 in die MZ 3), U.O.09 (Umzonung gewisser Parzellen von der ehemaligen MZ Wohnen-Landwirtschaft in die WZND 2), U.O.10 (Umzonung gewisser Parzellen von der MZ 1 in die WZND 2) und U.O.11 (Umzonung gewisser Parzellen von der MZ 1 in die WZND 2) vorgenommen. Gemäss dem erläuternden Bericht handelt es sich bei den vorerwähnten Umzonungen um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, erwähnte in seinem Gutachten, dass die Umzonungen U.O.09, U.O.10 und U.O.11 zu einer Änderung der ES führen. Diese Änderungen beeinflussen aber aufgrund des grossen Abstandes zur Kantonsstrasse deren Sanierung nicht.

Die RIMU folgt auch hier der Begutachtung des BRPA, dass die Umzonungen an sich raumplanungsrechtlich sinnvoll erscheinen. Bei den vorliegenden Umzonungen handelt es sich aber um Verdichtungen. 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.

Die Gemeinde hat für die Quartiere der fraglichen Umzonung keinen Nachweis betreffend eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, eingereicht. Darauf gestützt verfügen die Quartiere, in denen die Umzonungen U.O.01, U.O.09, U.O.10 und U.O.11 liegen über keine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt.

Bedingung: Die RIMU sieht die Genehmigung der Umzonung Umzonungen U.O.01, U.O.09, U.O.10 und U.O.11 mit der Bedingung vor, dass keine Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer erfolgt, die zu einer Verdichtung führt bzw. Verdichtungs- oder Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des KantRP konform sind.

> **Umzonung U.O.03, U.O.04, U.O.05, U.O.07 und U.O.08**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Umzonungen U.O.03 (Umzonung von Art. 37 GB (teilweise) von der WZND in die KZ), U.O.04 (Umzonung von Art. 68 GB (teilweise) von der "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" in die KZ), U.O.05 (Umzonung von Art. 123 GB von der MZ 1 in die WZND 3), U.O.07 (Umzonung von Art. 173 GB von der MZ 1 in die WZMD 1) und U.O.08 (Umzonung gewisser Parzellen von der MZ 1 und II in die WZND) vorgenommen.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, erwähnte in seinem Gutachten, dass die Umzonungen U.O.04, U.O.05, U.O.07 und U.O.08 zu einer Änderung der ES führen. Diese Änderungen beeinflussen aber aufgrund des grossen Abstandes zur Kantonsstrasse deren Sanierung nicht.

Die RIMU folgt der technischen Prüfung des BRPA und macht sich diese zu eigen: In der Tat erscheinen die Umzonungen an sich raumplanungsrechtlich sinnvoll. Die fraglichen Umzonungen führen zwar zu einer Verdichtung. Da sie jedoch in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt, liegen, werden die durch den KantRP festgelegten Grundsätzen hinsichtlich der Verdichtung erfüllt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonungen U.O.03, U.O.04, U.O.05, U.O.07 und U.O.08 vor.

Nicht angegebene Nutzungsänderungen

Das BRPA stellte in seinem Gutachten fest, dass im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung von der Gemeinde weitere Nutzungsänderungen vorgenommen worden sind, ohne dass diese im Bericht erläutert werden. Die RIMU folgt diesbezüglich der Begutachtung des BRPA und

unterstreicht diesbezüglich die Notwendigkeit, dass diese Änderungen, auch wenn sie zum Teil nur kleinflächig sind, in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen sind, wenn auch nur synthetisch. Andernfalls ist das Dossier nur wenig transparent und es wird den betroffenen Personen und den kantonalen Ämtern und Organen nicht ermöglicht bzw. erschwert, diese Nutzungsänderungen nachzuvollziehen und zu diesen allenfalls Stellung zu nehmen.

> **Umzonung von Art. 230 und 231 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2**

Im eingereichten Dossier wird die Umzonung von Art. 230 und 231 GB in die WZND 2 vorgesehen.

Wie das BRPA in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung festhielt, wird diese Nutzungsänderung jedoch weder im Bericht noch im Plan der Nutzungsänderungen als solche angegeben. Somit wird grundsätzlich weder deren raumplanerischer Zweck, noch deren raumrelevante Notwendigkeit gemäss Art. 47 RPV nachgewiesen. Das AfU erwähnte in seinem Gutachten, dass sich die Umzonung von Art. 230 GB im Lärmeinflussbereich der Kantonsstrasse (Abschnitt Plaffeien – Plasselb) befindet. Gemäss dem vereinfachten Berechnungsmodell werden die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 3 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 knapp eingehalten. Somit werden die entsprechenden Anforderungen erfüllt.

Die RIMU folgt der technischen Begutachtung des BRPA und erwägt, dass die heutige Nutzung (Wohngebiet) nicht mehr der MZ entspricht, weshalb eine Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich sinnvoll erscheint. Bei der fraglichen Umzonung handelt es sich um eine Verdichtung. Die beiden Parzellen lagen vormals in einem Sektor, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügte, womit gemäss den festgelegten Grundsätzen im KantRP die Kriterien bezüglich Verdichtung nicht erfüllt werden. In der Zwischenzeit wurde die Karte mit den Erschliessungsgüteklassen des öffentlichen Verkehrs aktualisiert, und die beiden Parzellen liegen im Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, womit eine Verdichtung gemäss dem KantRP möglich ist. Unter Anbetracht dieser Änderung sieht die RIMU eine Genehmigung der Umzonung auf Art. 230 und 231 GB in die WZND 2 vor, ohne die im Gesamtgutachten aufgeführte Bedingung, dass die bisherige Nutzungsziffer beizubehalten ist.

> **Umzonung von Art. 394 GB (teilweise) in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone"**

Ebenso werden mit dieser Gesamtrevision Teile von Art. 394 GB von der WZ in die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" umgezont. Diese Umzonung wurde auf dem Plan der Nutzungsänderungen jedoch nicht als solche dargestellt und im erläuternden Bericht auch nicht näher erwähnt. Diese geringfügigen Anpassungen wurden nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv begutachtet. Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Auf diese Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonung auf Art. 394 GB (teilweise) in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" vor.

> **Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf Teilen der Art. 356, 358, 361 363, 510 und 572 GB**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde auf Teilen der Art. 356, 358, 361 363, 510 und 572 GB eine Auszonung vor, da diese Gebiete innerhalb der Raumbedarfs des Gewässers liegen (siehe Kap. 1.3. Auszonungen). Gleichzeitig wird in den fraglichen Bereichen

auch eine GSZ ausgeschieden. Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass diese Nutzungsänderung auf dem Plan der Nutzungsänderungen jedoch nicht als solche dargestellt und im erläuternden Bericht auch nicht näher erwähnt wurde. Schliesslich stellte das BRPA bei seiner Analyse fest, dass gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 die Ausscheidung auf den Art. 356, 358, 361 363, 510 und 572 GB raumplanerisch sinnvoll ist und beurteilte die GSZ auf den Art. 356, 358, 361 363, 510 und 572 GB positiv.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass dieser Punkt nicht Bestandteil der Gewährung des rechtlichen Gehörs durch die RIMU ist. Die Gemeinde stellte aber fest, dass im Gutachten zur Schlussprüfung des BRPA der fragliche Sachverhalt nicht korrekt dargestellt ist. Gemäss der Stellungnahme sind die fraglichen Flächen nämlich sowohl im Plan "Änderungen Zonen Sektor Oberschrot" (Plan 35318-Os-04) dargestellt und werden auch im erläuternden Bericht (Kap. 5.3.13 Breitfeld (A.O.11) - Seite 60) erwähnt.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass auf dem Plan "Änderungen Zonen Sektor Oberschrot" auf den fraglichen Parzellen eine Auszonung dargestellt wird. Auf S. 60 des erläuternden Berichts wird erwähnt, dass die Gemeinde auf den Art. 356, 358, 361 363, 510 und 572 GB eine Auszonung vornimmt, da sie aufgrund des Gewässerraumes nicht bebaubar sind. Es wird somit weder auf dem Plan "Änderungen Zonen Sektor Oberschrot" noch im erläuternden Bericht explizit von einer Ausscheidung einer GSZ gesprochen, sondern von Auszonungen aus der Bauzone. Dies ist jedoch für die vorliegende Beurteilung nicht weiter von grosser Bedeutung. Die RIMU folgt nämlich der technischen Prüfung des BRPA und sieht die Genehmigung der Ausscheidung einer GSZ auf den Art. 356, 358, 361 363, 510 und 572 GB vor.

> **Umzonung gewisser Parzellen von der Mischzone Wohnen-Landwirtschaft in die Mischzone 1**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden gewisse Parzellen, welche im aktuell genehmigten Plan in der MZ Wohnen-Landwirtschaft liegen, der MZ 1 zugeteilt. Das BRPA stellte bei seiner Begutachtung fest, dass es sich dabei faktisch um eine Umzonung handelt, da die ehemalige MZ Wohnen-Landwirtschaft einzig für Landwirtschaftsbetriebe und Wohnen bestimmt war. Die MZ 1 ist nun für weitere Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe usw. bestimmt. Diese Nutzungsänderung wurde auf dem Plan der Nutzungsänderungen jedoch nicht als solche dargestellt und im erläuternden Bericht auch nicht näher erwähnt.

Auch hier folgt die RIMU der fachlichen Prüfung des BRPA und begrüsst diese Umzonung zum Zweck der Harmonisierung der Zonen, welche insbesondere auch aufgrund der Vereinheitlichung der OP der verschiedenen Sektoren der Gemeinde Plaffeien vorgenommen wurde. Gemäss den Kriterien des geltenden KantRP handelt es sich bei der fraglichen Umzonung um eine Verdichtung. Die vorliegende Anpassung befindet sich jedoch in einem Sektor, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entspricht aufgrund dessen nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Bedingung: Darauf gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der betreffenden Umzonung mit der Bedingung vor, dass keine Anpassung der beschriebenen Nutzungsziffer erfolgt bzw. Verdichtungs- oder Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des geltenden KantRP konform sind.



Weitere Änderungen

> **Umzonung U.O.02 des Art. 19 GB (teilweise) in die Gewässerschutzzone (annulliert)**

Mit der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision wurde die Umzonung des Art. 19 GB (teilweise) in die GSZ vorgesehen. Diese Einzonung wurde im Rahmen der später publizierten Teilrevision für die Käsezone (Bifang), welche am 9. Oktober 2020 im Amtsblatt veröffentlicht worden ist, annulliert.

> **Umzonung U.O.12 der Art. 391 und 392 GB (je teilweise) in die Gewässerschutzzone**

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA, dass auch diese vorgesehene Umzonung eigentlich eine Einzonung ist. Da es sich bei einer GSZ um eine Schutzzone nach Art. 17 RPG handelt, unterliegt auch diese Einzonung nicht den Kriterien des KantRP betreffend Bauzonen.

Die RIMU sieht gemäss vorerwähnten Ausführungen keine Genehmigung der Einzonung auf den Art. 391 und 392 GB in die WZND 2 vor. Dadurch kommen die zwei vorerwähnten Parzellen nicht in der Bauzone zu liegen. Wie das BRPA bereits in seinem Gutachten zur Schlussprüfung festhielt, ist der Raumbedarf der Gewässer einzig als Schutzzone auszuscheiden, falls dieser zwischen der Bauzone und dem Gewässer zu liegen kommt. Aufgrund der vorgesehenen Nichtgenehmigung der vorerwähnten Einzonung, kommt der Raumbedarf der Gewässer auf Art. 391 und 392 GB einzig in der Landwirtschaftszone zu liegen, weshalb keine GSZ ausgeschieden werden muss. In der Landwirtschaftszone wird der Raumbedarf der Gewässer denn auch als eine der Zone überlagerten Abstandslinie aufgeführt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt **sieht die RIMU keine Genehmigung der Einzonung von Art. 391 und 392 GB (je teilweise) in die GSZ vor.**

Bedingung: Die für den Raumbedarf der Gewässer in diesem Bereich notwendige der Zone überlagerte Abstandslinie ist jedoch in den ZNP zu integrieren.

> **Geringfügige Anpassungen – Verkehrsflächen U.O.20**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde einige geringfügige Umzonungen (U.O.20) von einer Bauzone nach Art. 15 RPG in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" vor.

Das BRPA stellte in seinem Gutachten fest, dass die "Verkehrsflächen innerhalb von Bauzonen" als Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG gelten. Die Gemeinde hat die fraglichen Flächen im ZNP des Dossiers zur Schlussprüfung richtigerweise weiss dargestellt. Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hielt in seinem Gutachten überdies fest, dass die fraglichen Umzonungen der Verkehrsflächen zu einer Änderung der ES führen. Aufgrund des grossen Abstandes zur Kantonsstrasse beeinflussen diese Änderungen deren Sanierung aber nicht.

Darauf gestützt sieht die Direktion die Genehmigung der vorerwähnten Umzonungen in die "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" vor.

Arbeitszonen (AZ)

Wie erwähnt müssen Gemeinden, die noch über keine durch die RIMU genehmigte Bauzonendimensionierung verfügen, diese gemäss dem KantRP entsprechend den Kriterien des

alten KantRP erstellen. Bei der Gemeinde Plaffeien konnte im Rahmen der Vorprüfung die Konformität der Bauzonendimensionierung der AZ nicht positiv beurteilt werden, da keine Bauzonendimensionierung im Dossier enthalten war. Überdies figuriert die Gemeinde Plaffeien im strategischen Teil des KantRP als überdimensionierte Gemeinde.

Im Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde eine entsprechende Berechnung eingereicht. Die Bauzonendimensionierungen der AZ wurde somit gemäss den Kriterien des alten KantRP überprüft. Die Dimensionierung der AZ lokaler Bedeutung wird für alle Sektoren der Gemeinde Plaffeien gemeinsam berechnet. Das BRPA kommt in seinem Gesamtgutachten zum Schluss, dass die Bauzonendimensionierung der AZ lokaler Bedeutung die Kriterien des alten KantRP einhält und wird somit von der RIMU akzeptiert.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision, nimmt die Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot keine Änderungen der AZ vor. Jede neue zukünftige Einzonung in eine AZ wird betreffend die Dimensionierung somit auf der Grundlage der Kriterien des in Kraft stehenden KantRP beurteilt.

Zone von allgemeinem Interesse

Gemäss den im KantRP festgelegten Grundsätzen werden die ZAI vorwiegend auf der Grundlage des Nachweises eines konkreten Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG in den nächsten 15 Jahren dimensioniert, abhängig von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum.

Betreffend die Beibehaltung der bereits bestehenden ZAI folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und akzeptiert und genehmigt diese, obwohl die Gemeinde im erläuternden Bericht die Beibehaltung der ZAI-Flächen nicht näher beschreibt. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot über keine unbebauten ZAI-Flächen verfügt und die Nutzung der bestehenden ZAI-Flächen im GBR definiert ist. Die RIMU weist jedoch darauf hin, dass ohne detaillierte Erläuterung und Begründung zukünftig keine Erweiterung der ZAI möglich ist.

> Einzonung E.O.02 des Art. 147 GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse 1

Die Gemeinde sieht vor, einen Teil des Art. 147 GB in die ZAI 1 einzuzonen. Diese Einzonung war nicht Teil der Vorprüfung und wurde somit erst im Rahmen der Schlussprüfung in das Dossier eingefügt. Im erläuternden Bericht (S. 67) wird erwähnt, dass diese Einzonung aufgrund der bereits gestalteten Umgebungsanlage (Parkgestaltung) des Pflegeheims mit Rollatorweg notwendig ist. Die Ausdehnung der ZAI 1 sei erforderlich, da die bisherige Bauparzelle des Pflegeheims mit dem kürzlich erfolgten Ausbau nicht genügend Platz für die unerlässliche Umgebungsanlage biete.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hielt in seinem Gutachten betreffend die fragliche Einzonung fest, dass es durch die fragliche Einzonung zu einer Änderung der ES kommt. Da sich die Einzonung aber in grossem Abstand zur Kantonsstrasse befindet, beeinflusst diese Änderung der ES die Sanierung der Kantonsstrasse nicht.

Überdies nahm das BRPA in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung die vorerwähnte technische Analyse des TBA zur Kenntnis und stellte fest, dass sich die fragliche Einzonung innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet und über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügt. Die fragliche Einzonung grenzt überdies an zwei Seiten an eine rechtsgültige Bauzone und steht in Kontinuität mit der bestehenden ZAI 1. Gemäss den im KantRP festgelegten Grundsätzen

werden die ZAI wie vorerwähnt vorwiegend auf der Grundlage des Nachweises eines konkreten Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG in den nächsten 15 Jahren dimensioniert, abhängig von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum. Der Nachweis eines konkreten Bedarfs erfolgt üblicherweise mittels Einreichung eines Baubewilligungsgesuchs parallel zum Verfahren für die Revision oder Änderung des OP oder mittels einer Bestandsaufnahme der öffentlichen Bauten und ihrer notwendigen Entwicklung angesichts des durch die OP vorgesehenen Bevölkerungswachstums in den nächsten 15 Jahren. Das BRPA stellte bei seiner Analyse weiter fest, dass im Bereich der fraglichen Einzoning bereits eine Umgebungsanlage mit Rollatorweg erstellt wurde. Dadurch ist die Notwendigkeit des dortigen Ausbaus des Pflegeheims grundsätzlich zu bejahen und nachzuvollziehen, insbesondere da auf der aktuell rechtsgültigen ZAI 1 kein Platz mehr für eine Umgebungsanlage mit Rollatorweg besteht. Die Revision der OP der Gemeinde sieht ferner nur eine Einzoning der für die Umgebungsanlage notwendigen Fläche vor. Somit ist die fragliche Einzoning in eine ZAI mit einem konkreten Projekt verbunden und erscheint sachgemäss und zweckmässig. Das BRPA kam in seinem Gutachten jedoch auch zum Schluss, dass bei neuen Einzoningen gemäss den Kriterien des KantRP grundsätzlich eine Verdichtungsstudie notwendig ist. Falls die Gemeinde in ihren gesamten Arbeiten der Gesamtrevision nur eine Einzoning einer ZAI vornimmt, kann sie jedoch auf die Erstellung einer Verdichtungsstudie für sämtliche Bauzonen verzichten. Sie muss jedoch den Bedarf entsprechend den vorerwähnten Angaben nachweisen. Die Gemeinde nimmt in der vorliegenden Gesamtrevision jedoch noch weitere Einzoningen vor, weshalb für die vorliegende Einzoning grundsätzlich eine Verdichtungsstudie notwendig ist. Diese ist jedoch im vorliegenden Dossier fehlend. Deshalb konnte das BRPA, insbesondere aufgrund der fehlenden Verdichtungsstudie, die Einzoning auf Art. 147 GB (teilweise) in die ZAI 1, nicht positiv beurteilen.

Schliesslich stellte das BRPA bei seiner Analyse fest, dass die fragliche Umgebungsanlage ohne Bewilligungen erstellt worden ist. Da sich die Anlage vor der Revision der OP der Gemeinde ausserhalb der Bauzone befand, wäre nebst der Erteilung einer Baubewilligung auch eine Sonderbewilligung der RIMU erforderlich gewesen. Unabhängig vom Ausgang des vorliegenden Revisionsverfahrens hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Anlage nachträglich legalisiert wird. Andernfalls muss über die allfällige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden werden.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die Umgebungsanlage für das Pflegeheim unerlässlich ist, da das Areal des Pflegeheims keinen anderen Freiraum für die 47 Heimbewohnenden bietet. Das verfügbare Areal ist dicht bebaut und ein Kauf des erforderlichen Landes war über Jahre nicht möglich. Eine Regelung zur Nutzung dieses Landes konnte erst kurzfristig im Rahmen des kürzlichen Baus der Erweiterung des Pflegeheims erreicht werden. Deshalb war eine frühere Einzoning nicht möglich. Erst nach der Einzoning ist eine Legalisierung der Anlage denkbar. Weiter hält die Gemeinde fest, dass sich die fragliche Einzoning innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet und über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügt. Die fragliche Einzoning grenzt überdies an zwei Seiten an eine rechtsgültige Bauzone und steht in Kontinuität mit der bestehenden ZAI 1. Deshalb beantragt die Gemeinde schliesslich, dass die Einzoning einer Fläche von 1000 m² der gestalteten Umgebungsanlage, wie im Dossier vorhanden, genehmigt wird.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU folgt grundsätzlich der Beurteilung des BRPA, dass sich die fragliche Einzoning innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes

gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet und über eine genügende Erschliessungsgütekategorie des öV verfügt. Betreffend den Nachweis eines konkreten Bedarfs kann festgehalten werden, dass im Bereich der fraglichen Einzonung bereits eine Umgebungsanlage mit Rollatorweg erstellt wurde. Dadurch ist die Notwendigkeit des dortigen Ausbaus des Pflegeheims grundsätzlich zu bejahen und nachzuvollziehen, insbesondere da auf der aktuell rechtsgültigen ZAI 1 kein Platz mehr für eine Umgebungsanlage mit Rollatorweg besteht. Somit ist die fragliche Einzonung in eine ZAI mit einem konkreten Projekt verbunden und erscheint eigentlich sachgemäss und zweckmässig. Wie das BRPA in seinem Gutachten aber weiter festhält, ist für neue Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP grundsätzlich eine Verdichtungsstudie notwendig, dies zählt auch für die ZAI. Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs eine Verdichtungsstudie eingereicht. Wie im Kapitel zur Verdichtungsstudie erwähnt, kann diese jedoch zum jetzigen nicht positiv beurteilt werden. Deshalb ist eine gemäss dem KantRP konforme Verdichtungsstudie weiterhin fehlend.

Nach eingehender Abwägung **sieht die RIMU somit keine Genehmigung der Einzonung auf Art. 147 GB (teilweise) in die ZAI 1 vor**, dies insbesondere aufgrund der negativ beurteilten Verdichtungsstudie. Die Parzelle verbleibt in der Landwirtschaftszone.

Betreffend die Analyse des BRPA, dass die fragliche Umgebungsanlage auf Art. 147 GB ohne Bewilligungen erstellt worden ist, erwägt die RIMU, dass diese Anlage dementsprechend als widerrechtlich zu qualifizieren ist. Aufgrund der vorerwähnten Nichtgenehmigung der Einzonung befindet sich die Anlage ausserhalb der Bauzone. Das Oberamt wird nach Eintreten der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids gebeten, die Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung zu prüfen und das Dossier formell der RIMU zu übertragen, sollte die Anlage nicht bewilligungsfähig sein. Die Verfügung einer allfälligen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bleibt vorbehalten.

Betreffend Art. 13 (Zone von allgemeinem Interesse 1 und 2) des GBR stützt sich die RIMU auf die Beurteilung des BRPA und erwägt, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: In Art. 13 Ziff. 1 Abs. 1 des GBR ist der Zonencharakter der ZAI noch mit einer Formulierung, die Art. 55 RPBG entspricht, anzupassen. Deshalb ist der fragliche Absatz folgendermassen umzufomulieren: "[...] sowie für private Gebäude und Anlagen, die für das Gemeinwesen von bedeutendem Interesse zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben vorgesehen sind, bestimmt (Art. 55 RPBG)."

Weiter wurde im Gesamtgutachten des BRPA festgehalten, dass allgemeine Wohnnutzungen, insbesondere ohne Spezifizierung z.B. zu einem Pflegeheim, in der ZAI grundsätzlich nicht erlaubt sind, weshalb in Ziff. 1 des Art. 13 GBR zur ZAI 1 der Satzteil "[...] Alterswohnungen [...]" aus dem Absatz gestrichen werden soll. Die Gemeinde soll andernfalls darlegen, welche Wohnnutzung sie im Einzelnen konkret zulassen will. Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass sie den Satzteil "Alterswohnungen" durch "betreutes Wohnen im Alter" ersetzen will. Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU begrüsst, dass die Gemeinde neu keine allgemeine Alterswohnnutzung mehr vorsieht, sondern eine mit einer Spezifizierung. Bei betreutem Wohnen im Alter kann davon ausgegangen werden, dass eine Verbindung zu einem Alters- oder Pflegeheim vorhanden ist, da die Menschen in diesen Wohnungen mit gewissen Angeboten (Essen, Pflege usw.) gepflegt werden. Darauf gestützt beurteilt die RIMU den von der Gemeinde im Rahmen des rechtlichen Gehörs vorgebrachten Vorschlag positiv. Somit ist folgende Anpassung vorzunehmen:



Bedingung: In Ziff. 1 des Art. 13 GBR zur ZAI 1 ist der der Satzteil "[...] Alterswohnungen [...]" durch "betreutes Wohnen im Alter" zu ersetzen. Die RIMU stellt weiter fest, dass diese Anpassung auch in Ziff. 2 des Art. 13 GBR vorzunehmen ist.

Auszonungen

Die Auszonungen A.O.01, A.O.02 (teilweise), A.O.03, A.O.04, A.O.05, A.O.06, A.O.07, A.O.08, A.O.09, A.O.10, A.O.11, A.O.12 und A.O.13 im ZNP werden gestützt auf die positive Begutachtung der konsultierten Amtsstellen und Organe von der RIMU genehmigt.

Weiter sah die Gemeinde auch die Auszonungen A.O.02 und A.O.05 vor, welche das BRPA in seinem Gesamtgutachten positiv beurteilte. In der Stellungnahme fordert die Gemeinde nun, dass die fraglichen Gebiete nicht ausgezont werden, dies insbesondere deshalb, da diese nicht-Auszonungen als Kompensation für die nicht realisierbaren Einzonungen für die Gemeinde unerlässlich sind, andernfalls wäre die Bilanz in unangemessener Weise zu Ungunsten der Gemeinde. Betreffend die Art. 88 und 90 GB (A.O.02) hält die Gemeinde fest, dass die bisherige Fläche der KZ beizubehalten ist. Sie ist identisch mit dem Ortsbildschutzperimeter. Diese Neubeurteilung ist bedingt durch Änderungen der Eigentümer und/oder Vorstellungen der Eigentümer über die künftige Nutzung der Grundstücke. Bezüglich Art. 256 GB (A.O.05) erwähnt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass diese Bauzone bereits erschlossen ist und an zwei Seiten an bereits überbaute Bauparzellen angrenzt. Der Bedarf an diesem zentrumsnahen Bauland ist durch die Neubeurteilung der Gemeinde und der Grundeigentümer absolut gegeben.

Die RIMU nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Betreffend die Auszonung A.O.02 (teilweise) stellt die RIMU fest, dass es sich um eine Auszonung handelt, welche sich am Rand des Siedlungsgebietes befindet, jedoch im Bereich des Zentrums des Sektors Oberschrot liegt. Somit handelt es sich um eine Fläche, welche im Gegensatz zu anderen auszuzonenden Flächen in einem zentrumsnahen Bereich liegt. Die fragliche Auszonung befindet sich denn auch innerhalb einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C. Gestützt auf die Stellungnahme der Gemeinde sind diese Parzellen überdies bereits erschlossen. Da die Gemeinde die Auszonung aber öffentlich aufgelegt und bereits angenommen hat, ist bei einem Verzicht auf die Auszonung formell von einer neuen Einzonung auszugehen. Dementsprechend müsste dieser als Einzonung neu öffentlich aufgelegt werden und es müssten die Kriterien des KantRP eingehalten werden. Falls die Gemeinde in diesem Bereich eine Bauzone vorsehen möchte, soll sie im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen prüfen, ob dies gestützt auf die Kriterien des KantRP möglich ist. Vorliegend wird die ursprünglich vorgesehene Auszonung genehmigt.

Betreffend die Auszonung A.O.05 stellt die RIMU bei ihrer eingehenden Analyse fest, dass es sich ebenfalls um einen Bereich handelt, welcher sich am Rand des Siedlungsgebietes befindet. Die RIMU möchte darauf hinweisen, dass es sich um Art. 254 GB (teilweise) handelt und nicht wie von der Gemeinde in der Stellungnahme erwähnt um Art. 256 GB. Auch diese Auszonung befindet sich im Gegensatz zu den anderen Auszonungen zentrumsnah. Wie zum Richtplangebiet "Niederried Nord" festgehalten wurde, liegt der fragliche Bereich jedoch innerhalb der Gewässerschutzzone S3. Gemäss dem neuen KantRP sollen Einzonungen in die Bauzone innerhalb einer Gewässerschutzzone S ausgeschlossen werden (vgl. KantRP, Kapitel "Umwelt", Thema 405 "Grundwasser"). Das AfU hält in seiner Stellungnahme betreffend das Richtplangebiet "Niederried Nord" unter anderem auch fest, dass laut der Wegleitung Grundwasserschutz des Bundesamtes für Umwelt in der S3 Ausnahmegenehmigungen für bereits eingezonte Parzellen möglich sind. Allerdings kann als Konsequenz die Einstufung der Schutzzonen in solche mit beschränkter

Schutzwirkung folgen. Weiter wird beim Richtplangebiet "Niederried Nord" festgehalten, dass eine Revision der Schutzzonen notwendig sein wird, beziehungsweise eine Verlegung der Grundwasserfassung(en) betrachtet werden kann. Wann diese Revision der Schutzzonen erfolgen wird ist jedoch noch nicht klar. Deshalb hielt das AfU daran fest, dass die Richtplangebiete in der S3 negativ beurteilt werden, solange die aktuellen Grundwasserschutzzonen bestehen. Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Auszonung A.O.05 vor, da gemäss dem neuen KantRP Einzonungen in die Bauzone innerhalb einer Gewässerschutzzone S ausgeschlossen werden sollen und da innerhalb einer solchen Gewässerschutzzone in einer bereits bestehenden Bauzone einzig mit Ausnahmegewilligungen Bauten erstellt werden können.

2. Natur, Landschaft und Umwelt

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

Betreffend die im Gutachten des LwA enthaltene Bemerkung zur Kompensation der vom Raumbedarf der Gewässer betroffenen Fruchtfolgeflächen (FFF), verweist die RIMU auf die Bemerkung des BRPA: Entsprechend der genannten Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 kann gemäss Art. 41c^{bis} GSchV ackerfähiges Kulturland im Gewässerraum "weiterhin an den kantonalen Mindestumfang der [FFF] angerechnet werden" (Abs. 1). Hingegen ist es zu ersetzen, falls es für "bauliche Massnahmen des Hochwasserschutzes oder der Revitalisierung" benutzt wird (Abs. 2). Eine Kompensation ist vordergründig in diesem Rahmen notwendig.

Naturgefahren

Bedingung: Betreffend die Gefahrenbereiche der Naturgefahrenkarte folgt die Direktion der Begutachtung der NGK, des AfU sowie des BRPA und wägt folgendes ab: Die Gefahrenbereiche der Naturgefahrenkarte wurden mit geeigneter Legende in den ZNP übertragen. Auch die aktuelle Gefahrenkarte betreffend Hochwasser wurde korrekt in den ZNP übertragen. Die geringe Gefährdung im ZNP ist jedoch nicht überall klar ablesbar. Es besteht insbesondere ein Konflikt mit der WZND 2 und WZND 3 (z.B. Gebiet "Haltli"/"Haltacher"). Auf diesen Konflikt wurde bereits im Gesamtgutachten des BRPA zur Vorprüfung vom 23. Januar 2015 hingewiesen und es wurde gefordert, die Darstellung zu ändern. Darauf gestützt ist die Darstellung im ZNP so zu korrigieren, dass die Information der geringen Gefährdung im ZNP überall klar ablesbar ist.

Im Gesamtgutachten des BRPA werden bezüglich dem Thema Naturgefahren noch weitere Bedingungen festgehalten. Auch hier folgt die RIMU dem BRPA, weshalb die folgenden Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: In Art. 21 Ziff. 2 Bst. a (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte) des GBR ist festgehalten, dass gemäss Art. 137 RPBG ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden muss. Deshalb ist entsprechend dem Gutachten der NGK der Bst. a aus dem Reglement zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen: "Muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden." Diese Bestimmung war im Dossier zur Vorprüfung vorhanden, wurde jedoch im Rahmen der Schlussprüfung entfernt.

Bedingung: Die Ziff. 4 des Art. 21 GBR ist mit Bestimmungen zu den sensiblen Objekten zu ergänzen. Auch diese Bestimmung war im Dossier zur Vorprüfung noch im GBR enthalten wurde jedoch im Dossier zur Schlussprüfung entfernt. Folgende Ergänzungen ist vorzunehmen:

"Sensible Objekte benötigen:

- > Die Durchführung einer ergänzenden Studie.
- > Besondere Schutz- und Baumassnahmen am Objekt selbst."

Bedingung: Da in Art. 21 GBR wie vorerwähnt noch Anpassungen vorgenommen werden müssen, ist auch die folgende Korrektur betreffend Art. 21 Ziff. 7 Abs. 2 GBR vorzunehmen: "~~Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen~~ ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen."

Grundwasserschutz

Laut dem Gutachten des AfU sind die Grundwasserschutzzonen (Zonen S) sowie die provisorischen Grundwasserschutzzonen (Zonen S0) korrekt in den ZNP übertragen worden. Zudem seien die in der vorliegenden OP-Revision gemachten Angaben vollständig und sachlich richtig.

Das AfU erwähnte in seinem Gutachten jedoch, dass bezüglich der Überarbeitung der Ausweisung des öffentlichen Grundwasserschuttvorkommens Klärungsbedarf besteht. Deshalb braucht das AfU von Seiten der Gemeinde alle Informationen, welche zur Präzisierung der kartographischen Ausweisung des öffentlichen Grundwasservorkommens entscheidend sind. Zudem ist eine klare Abgrenzung der "Riedere Quellen" notwendig.

Das AfU hat in seinem Gutachten deshalb folgende Bedingungen gestellt:

- > Falls die Trinkwasserversorgung in Zukunft über die Dorfbrunnengenossenschaft Riedere gewährleistet wird, sind rechtskräftige Grundwasserschutzzonen für die entsprechende Grundwasserfassung auszuweisen. Ein positives Gutachten mit Bedingungen wird diesbezüglich vorbehaltlich eines sofortigen Beginns mit dem Verfahren zur Ausscheidung der Schutzzonen nach der OP-Revision erteilt.
- > Dem AfU soll eine klare Ausweisung der "Riedere Quellen" übermittelt werden, so dass die Quellen der Gemeinde und der Dorfbrunnengenossenschaft eindeutig zu unterscheiden sind. Weiter soll sich die Gemeinde bezüglich des weiteren Vorgehens bei der Grundwasserschutzzonenausweisung der "Riedere Quellen" äussern. Sollten die fraglichen Quellen in Zukunft nicht mehr genutzt werden, ist dies dem AfU mitzuteilen und die entsprechende Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen einzustellen.
- > Schliesslich hält das AfU in seinem Gutachten fest, dass die Informationen bezüglich laufender Grundwasserprospektionen regelmässig an das AfU zu übermitteln sind.

Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des AfU wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis und wägt ab, dass die vorerwähnten Bedingungen in einem von der OP-Revision separaten Verfahren zu erfüllen sind. Falls die Umsetzung der vorerwähnten Forderungen Auswirkungen auf den ZNP hat, ist dieser bei der nächsten OP-Revision diesbezüglich anzupassen.

Waldareal

Gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (WaG, SR 921.0) sind festgestellte Waldgrenzen in den ZNP einzutragen. Entsprechend dem Gutachten des WaldA ist im Jahr 2012 im Bereich Sommerbüel eine Waldfeststellung durchgeführt worden, welche durch den Entscheid der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft vom 10. November 2014 formell beschlossen und rechtskräftig geworden ist. Die Gemeinde hat zwar die festgestellte Waldgrenze im Bereich Sommerbüel im ZNP eingetragen, dies jedoch nicht korrekt.

Bedingung: Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des WaldA und des BRPA worauf die vorerwähnte Walgrenze gemäss Anhang des Gutachtens des WaldA im ZNP zu korrigieren ist.

Bedingung: Betreffend das Waldareal macht sich die RIMU das Gesamtgutachten des BRPA sowie das Gutachten des WaldA zu eigen: Das Waldareal ist nicht korrekt im ZNP eingetragen und ist gemäss der Bodenbedeckungskategorie "geschlossener Wald" der amtlichen Vermessung im ZNP einzutragen. Obwohl dies im Rahmen der Vorprüfung nicht bemängelt wurde, wägt die RIMU ab, dass diese Anpassung angesichts der weiteren notwendigen Korrekturen und Ergänzungen des ZNP im vorliegenden Verfahren vorzunehmen ist.

Bedingung: Auch betreffend Art. 15 (Waldareal) des GBR folgt die Direktion der Abwägung des WaldA und des BRPA: Die Waldfläche untersteht nicht nur dem kantonalen Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen, sondern auch der nationalen Gesetzgebung. Deshalb ist der fragliche Artikel mit folgendem Satz zu ergänzen: "Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt." Dies wurde erst im Rahmen der Schlussprüfung gefordert. Da die Gemeinde im GBR aber noch weitere Korrekturen vornehmen muss, ist auch die vorerwähnte Korrektur im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen.

Vorinventar der Biotope

Bedingung: Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Gemäss dem Gutachten des Amtes für Natur und Landschaft (ANL; neu WNA) sind mehrere Bäume (z.B. B7, B15) in der Karte des Vorinventars der Biotope sowie im ZNP als geschützt eingetragen, in der Tabelle der geschützten Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) jedoch als nicht geschützt dargestellt. Die Tabelle des Vorinventars der Biotope ist entsprechend zu korrigieren.

Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Bedingung: Bezüglich dem letzten Satz des Art. 5 Ziff. 8 (Abstände) des GBR folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und erwägt, dass es folgendermassen zu heissen hat: "[...] Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zuständige Behörde zu richten."

Das ANL hielt in seinem Gutachten fest, dass die in Ziff. 1 Bst. b des Art. 25 (Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)) des GBR im Rahmen der Schlussprüfung neu eingefügte Bestimmung "sämtliche Trockenstandorte sowie erratischen Blöcke (Findlinge)" wenig Sinn macht, da es sich dabei nicht um Gehölze ausserhalb des Waldareals handelt. Die **Direktion** folgt diesbezüglich der Abwägung des ANL und des BRPA und **sieht keine Genehmigung der Bestimmung "sämtliche Trockenstandorte sowie erratischen Blöcke (Findlinge)" in Ziff. 1 Bst. b des Art. 25 GBR vor**, weshalb diese Bestimmung aus dem fraglichen Artikel des GBR zu streichen ist. Die Objekte sind jedoch in einem eigenen Artikel zu erwähnen.

Betreffend Art. 25 Ziff. 2 GBR hielt das ANL in seinem Gutachten fest, dass die in der fraglichen Ziffer aktuell formulierte Bestimmung so verstanden werden kann, dass die GaWa ohne Bewilligung entfernt werden dürfen, wenn sie am gleichen Ort ersetzt werden. Deshalb sei die Bestimmung so umzuformulieren, dass klar hervorgehe, dass jede Entfernung eines geschützten GaWa eine Bewilligung der Gemeinde braucht. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie an der beantragten Bestimmung festhält, insbesondere deswegen, da die RIMU die gleichlautende Formulierung erst kürzlich genehmigt hat. Das WNA (frühere ANL) hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde der RIMU ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen und

präzisiert, dass der von der Gemeinde vorgesehene Wortlaut so verstanden werden kann, dass es nur eine Bewilligung braucht, wenn die Ersatzmassnahme nicht am gleichen Standort erfolgt. Dies ist jedoch rechtlich gesehen nicht korrekt, da es für jede Entfernung eines geschützten GaWa und für das Nichteinhalten des minimalen Bauabstands eine Bewilligung der Gemeinde braucht. Das WNA erwähnt in seiner Stellungnahme schliesslich, dass es einen Standardartikel vorschlägt, welchen die Gemeinde übernehmen kann. Das WNA kann jedoch keinen Artikel gutheissen, welcher rechtlich nicht korrekt oder missverständlich ist.

Bedingung: Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des WNA zur Kenntnis. In Abwägung der gesamten Umstände hält die RIMU fest, dass die Bestimmung in Art. 25 Ziff. 2 GBR so umzuformulieren ist, dass klar hervorgeht, dass jede Entfernung eines geschützten GaWa eine Bewilligung der Gemeinde braucht.

Naturschutzperimeter (NSP)

Bedingung: Betreffend Art. 22 Ziff. 1 (Naturschutzperimeter NSP) des GBR folgt die Direktion der Beurteilung des BRPA und erwägt folgende Anpassung: "[...] ZNP sind sehen auf Grund der dort vorkommenden ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt besondere Schutzbestimmungen vor." Zudem ist die Ziff. 1 gemäss dem Gutachten des ANL mit der Bestimmung zu ergänzen, dass auch "keine Veränderungen am Wasserhaushalt" erlaubt sind. Letztere Forderung war nicht Teil des Gesamtgutachtens des BRPA zur Vorprüfung. Da die Gemeinde im GBR aber noch andere Aspekte ändern muss, ist auch diese Korrektur im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorzunehmen.

Bedingung: Überdies hielt das ANL in seinem Gutachten betreffend Ziff. 2 des Art. 22 GBR eine Ergänzung fest. Diesbezüglich folgt die Direktion dem Gutachten des ANL und des BRPA und macht sich dessen Beurteilung zu eigen: Die Ziff. 2 des Art. 22 GBR ist insofern zu ergänzen, dass auch Arbeiten "zur wissenschaftlichen Erforschung" und "zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht" ausgenommen sind.

Landschaftsschutzperimeter (LSP)

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass die Begrenzungslinie eines Landschaftsschutzperimeters grundsätzlich nicht eine verbindliche Siedlungsgrenze darstellen kann. Dies insbesondere seit der Annahme des neuen KantRP im Oktober 2018. Im neuen KantRP sind nämlich auf der Übersichtskarte die Sektoren der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes ersichtlich. Diese korrespondieren nicht mit den Landschaftsschutzperimetern des Sektors Oberschrot der Gemeinde Plaffeien. Deshalb hat das BRPA Art. 23 Ziff. 2 Abs. 2 (Landschaftsschutzperimeter LSP) negativ beurteilt. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass für sie nicht ersichtlich ist, weshalb eine genehmigte und bei früheren OP-Revisionen bestätigte Begrenzungslinie aufzuheben ist. Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung zu eigen: In der Tat kann die Begrenzungslinie eines Landschaftsschutzperimeters grundsätzlich nicht eine verbindliche Siedlungsgrenze darstellen. Dies insbesondere seit der Annahme des neuen KantRP, da auf dessen Übersichtskarte die Sektoren der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes ersichtlich sind. Diese korrespondieren nicht mit den Landschaftsschutzperimetern des Sektors Oberschrot der Gemeinde Plaffeien. Grundsätzlich können im Rahmen einer Gesamtrevision alle Aspekte, auch jene die bereits einmal genehmigt worden sind, in Frage gestellt werden. Dies insbesondere, wenn sich die gesetzlichen Grundlagen geändert haben. Darauf gestützt **sieht die RIMU keine Genehmigung der Ziff. 2 Abs. 2 des Art.**

23 (Landschaftsschutzperimeter LSP) vor, weshalb die fragliche Bestimmung gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist.

Aussichtsschutz

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die unklaren Bestimmungen in Art. 24 (Aussichtsschutz) des GBR bezüglich der Mindestabstände und der maximalen Höhe Probleme bei der Umsetzung bewirken können. Falls die Gemeinde diese charakteristischen Aussichtspunkte in den grundeigentümergebundenen Dokumenten der OP schützen möchte, dann empfiehlt das BRPA einen klaren Perimeter im ZNP zu definieren, in dem ein Bauverbot oder eine maximale Höhe für jeden Sektor im GBR bestimmt wird. Ansonsten soll der fragliche Artikel gänzlich aus dem GBR gestrichen werden und entsprechend sollen die Aussichtspunkte aus dem ZNP gestrichen werden. Die Gemeinde hat sich in ihrer Stellungnahme dahingehend geäußert, dass sie Art. 24 GBR aus dem Reglement und die Aussichtspunkte aus dem ZNP streichen wird.

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde sowie das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Darauf gestützt sieht **die RIMU keine Genehmigung des Art. 24 GBR und der entsprechenden Aussichtspunkte auf dem ZNP vor**, weshalb der fragliche Artikel gänzlich aus dem Reglement und die Aussichtspunkte aus dem ZNP zu streichen sind.

Wildtierkorridore

Das WaldA hielt in seinem Gutachten fest, dass sich im Sektor Oberschrot der Gemeinde Plaffeien je ein Wildtierkorridor von regionaler (FR-25) und lokaler Bedeutung (FR-575) befinden. Die Fläche des Korridors von lokaler Bedeutung wurde korrekt in den GemRP übertragen, diejenige des Wildtierkorridors von regionaler Bedeutung entspricht jedoch nicht dem auf dem Geoportal dargestellten Perimeter. Obwohl die vorgesehenen raumplanerischen Massnahmen die Wildtierkorridore kaum betreffen (Ausnahme stellt die Materialabbauzone dar), sollen die Perimeter korrekt in den GemRP integriert werden. Deshalb forderte das WaldA in seinem Gutachten, dass der Perimeter des Wildtierkorridors von regionaler Bedeutung (FR-25) korrekt in den GemRP übertragen wird.

Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des WaldA wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis und wägt ab, dass diese Korrektur, da im GemRP ansonsten keine Korrekturen vorgenommen werden müssen und im Rahmen der Vorprüfung diese Korrektur nicht gefordert wurde, erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

3. Materialabbau

Die Direktion stellt fest, dass die im erläuternden Bericht erwähnten Perimeter mit "nicht vorrangigem Abbau" (Nr. 2298.01 Herrenmoos) und mit "zu erhaltenden Ressourcen" (Nr. 2298.02 Fender) gemäss dem Sachplan Materialabbau (SaM) korrekt in den GemRP übertragen worden sind.

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich die ehemalige Kiesgrube Ried II-Sahli. Diese Kiesgrube liegt in der Landwirtschaftszone und wurde bis jetzt ohne die notwendigen Bewilligungen betrieben. In diversen Schreiben in den Jahren 2003 und 2004 hielt der Gemeinderat Oberschrot fest, dass eine Renaturierung der Kiesgrube bis spätestens Ende 2015 ausgeführt werden soll, was bis heute nicht stattgefunden hat. Gemäss dem erläuternden Bericht plant die Gemeinde ein Verfahren für die zukünftige Nutzung dieser ehemaligen Kiesgrube einzuleiten. Im Gutachten des

BRPA vom 28. Juni 2019 zum Vorgesuch des Materialabbaugesuchs zur Kiesgrube Ried bittet das BRPA die Gemeinde, innert einer Frist von 2 Jahren, ein rechtskonformes Dossier zur Schlussprüfung öffentlich aufzulegen, welches die vorerwähnten Vorbehalte und Bedingungen erfüllt. Dieses Dossier soll anschliessend dem Kanton übermittelt werden. Nach Ablauf dieser Frist behält sich der Kanton das Recht vor, ein Verfahren über die Wiederinstandstellung einzuleiten und allenfalls eine entsprechende Rekultivierung des Geländes anzuordnen. Die Direktion folgt dem Hinweis des BRPA, dass es sich dabei um ein eigenständiges Verfahren handelt.

4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Geschützte Kulturgüter

Betreffend die geschützten Kulturgüter folgt die RIMU den Gutachten des KGA und des BRPA, weshalb die OP (ZNP und allenfalls das GBR) folgendermassen anzupassen ist:

Bedingung: Rishalta 0Kr, Kreuz (C3): Das Symbol auf dem ZNP ist nicht am Standort des Objekts platziert. Folgende Koordinaten sind richtig: 2'588'271/1'176'793;

Bedingung: Rishalta 33, Wohnhaus (C3): Das Wohnhaus hat gemäss GBR in der Kategorie 3 und nicht in der Kategorie 2 im ZNP verzeichnet zu sein.

Weiter wägt die RIMU ab, dass gestützt auf das Gutachten des KGA und des BRPA betreffend Art. 27 (Geschützte Kulturgüter) des GBR folgende Anpassungen vorzunehmen sind:

Bedingung: In Ziff. 2 Bst. a des Art. 27 GBR ist der Schutzzumfang der Kategorie 3 noch mit der Bestimmung "die allgemeine Anordnung des Grundrisses" zu ergänzen.

Bedingung: In Ziff. 3 Bst. a des Art. 27 GBR ist folgendes Element zu ergänzen:

- > "Der Schutzzumfang umfasst bei Objekten
- > den Standort und das gesamte Objekt"

Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung des BRPA wurde gefordert, dass im Anhang 3 (Bestimmungen für geschützte Kulturgüter) des GBR folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- > *Ziff. 1, Dächer Abs. 2:* Der Begriff "übermässig beeinträchtigt" sagt nicht viel aus. Deshalb soll die Gemeinde die Formulierung aus der Vorprüfung verwenden und den Satz folgendermassen anpassen: "[...] Daches nicht übermässig-beeinträchtigt."
- > *Ziff. 1, Dächer Abs. 3:* Der dritte Absatz des Abschnittes zu den Dächern soll gemäss KGA durch folgenden Satz ergänzt werden, welcher von der Vor- zur Schlussprüfung aus dem GBR gestrichen wurde: "Das Anbringen von Dachfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben."
- > *Ziff. 1:* Die fragliche Ziffer soll noch mit einem Abschnitt zum "Grundriss" und folgender Bestimmung, welche ebenfalls im Rahmen der Schlussprüfung aus dem Reglement gestrichen wurde, ergänzt werden: "In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen."
- > *Ziff. 5:* Die fragliche Ziffer soll gestrichen und auf Art. 34 GBR verwiesen werden.

Die Gemeinde hat sich diesbezüglich in ihrer Stellungnahme geäußert. Sie hält fest, dass am 16. März 2018 eine Sitzung zwischen der Gemeinde und dem KGA stattgefunden hat, in welcher die Gemeinde auf die sehr restriktiven Mustervorschriften des KGA hingewiesen hat. Das KGA forderte die Gemeinde auf, diese Mustervorschriften zu prüfen und auf die konkrete Situation der Gemeinde anzupassen. Dies aus dem Grund, da gemäss dem KGA diese Mustervorschriften nicht als Diktat zu verstehen sind. Darauf gestützt hat die Gemeinde diese Bestimmungen vertieft analysiert und im Rahmen seines Ermessensspielraums angepasst. Die Gemeinde ist der Meinung, dass sich kaum sehr detaillierte Bestimmungen zum Kulturgüterschutz festlegen lassen, die generell anwendbar sind. Vielmehr ist das Erhalten der Schutzziele, im Rahmen von konkreten Bauvorhaben zu prüfen und umzusetzen.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. Das KGA hält in seiner Stellungnahme fest, dass damit die Umsetzung der Bestimmung vereinfacht werden kann und damit das Schutzziel erreicht wird, kann der Begriff "übermässig" gestrichen werden. Der Charakter des Daches darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Schliesslich ist es schwierig zu definieren, welche Beeinträchtigung übermässig ist und welche nicht. Betreffend den Dachstuhl erwähnt das KGA in seiner Stellungnahme, dass dieser ein wesentliches Element der Bausubstanz und der baulichen Geschichte eines Gebäudes darstellt. Seine Struktur und Bauweise sind bestimmend für die historische und architektonische Zuordnung des Gebäudes. Ferner ist der Dachstuhl massgeblich für das Erscheinungsbild des Daches und somit des gesamten Gebäudes, indem seine Struktur die Anordnung und die Masse allfälliger Dachöffnungen bestimmt. Ausserdem können Veränderungen des Dachstuhls zu statischen Problemen führen und den Erhalt des Schutzobjekts gefährden. Der Dachstuhl ist somit ein wesentliches Element der inneren Struktur des Schutzobjekts und muss als solches erhalten bleiben. Darauf gestützt sollte Ziff. 1 Abs. 3 GBR dementsprechend ergänzt werden. Betreffend den Grundriss stellt das KGA in seiner Stellungnahme fest, dass sich gemäss Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz der Kulturgüter vom 7. November 1991 (KGSG) der Schutz eines Kulturgutes auf das Objekt in seiner Gesamtheit erstreckt, das heisst, bei unbeweglichen Objekten auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente. Die innere Tragkonstruktion und somit auch die allgemeine Anordnung des Grundrisses sind Teil der inneren Strukturen und wesentliche Bestandteile eines geschützten Gebäudes. Sie sind Teil der baulichen Geschichte des Gebäudes und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für die Bewahrung der Bausubstanz und der Lesbarkeit der Funktion und Geschichte des Objekts und der verschiedenen Räume. Geht die allgemeine Anordnung des Grundrisses verloren, geht auch ein Teil der geschützten Substanz und baulichen Geschichte verloren. Aus diesem Grund ist die vom KGA geforderte Bestimmung betreffend den Grundriss in Anwendung des KGSG in das GBR zu integrieren. Schliesslich weist das KGA in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Schutz und Erhalt der grundlegenden Elemente der äusseren und inneren Struktur eines geschützten Gebäudes die Voraussetzung für den Schutz des Objekts in seiner Gesamtheit gemäss Art. 22 KGSG sind. Da jedes geschützte Objekt seine Eigenheiten in Bezug auf Struktur, erhaltene Substanz und Elemente hat, ist im Rahmen des Bauprojekts von Fall zu Fall konkret auf die Besonderheiten des Schutzobjekts einzugehen. Um einen angemessenen Schutz und die Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, müssen die minimalen Schutzanforderungen zum Erhalt des geschützten Objekts jedoch im GBR gewährleistet sein.

Die RIMU nimmt auch hier sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme der KGA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU jedoch der fachlichen Begutachtung des KGA, dass die im Rahmen des Gutachtens des KGA zur Schlussprüfung geforderten Anpassungen vorzunehmen sind. Bezüglich Ziff. 1, Dächer Abs. 2 des Anhang 3 des GBR möchte die RIMU festhalten, dass der Begriff "übermässig" tatsächlich eine vage

Formulierung darstellt und nicht viel aussagt. Damit es bei der Umsetzung nicht zu Unstimmigkeiten kommt, ist dieser Begriff zu streichen. Zu Ziff. 1 Abs. 3 Dächer des Anhang 3 des GBR folgt die RIMU der fachlichen Beurteilung des KGA, dass der Dachstuhl massgeblich für das Erscheinungsbild des Daches und somit des gesamten Gebäudes ist, indem seine Struktur die Anordnung und die Masse allfälliger Dachöffnungen bestimmt. In der Tat stellt der Dachstuhl ein wesentliches Element der Bausubstanz und der baulichen Geschichte eines Gebäudes dar und seine Struktur und Bauweise sind bestimmend für die historische und architektonische Zuordnung des Gebäudes. Deshalb ist es wichtig, dass das Anbringen von Dachfenstern, Gauben und Lukarnen keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge hat und die fragliche Anpassung bezüglich Ziff. 1 Abs. 3 Dächer des Anhang 3 des GBR ist umzusetzen. Auch bezüglich Ziff. 1 (Grundriss) des Anhang 3 des GBR teilt die RIMU die fachliche Beurteilung des KGA, dass sich gemäss Art. 22 Abs. 1 KGSG der Schutz eines Kulturgutes auf das Objekt in seiner Gesamtheit erstreckt, das heisst, bei unbeweglichen Objekten auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente. Die innere Tragkonstruktion und somit auch die allgemeine Anordnung des Grundrisses sind Teil der inneren Strukturen und wesentliche Bestandteile eines geschützten Gebäudes. Da sie Teil der baulichen Geschichte des Gebäudes sind, ist ihre Erhaltung Voraussetzung für die Bewahrung der Bausubstanz und der Lesbarkeit der Funktion und Geschichte des Objekts und der verschiedenen Räume. Deshalb geht ein Teil der geschützten Substanz und baulichen Geschichte verloren, wenn die allgemeine Anordnung des Grundrisses verloren geht, weshalb es wichtig ist, dass der Grundriss und bei Umgestaltungen die Tragstruktur des Gebäudes berücksichtigt werden. Deshalb ist die vom KGA in seinem Gutachten geforderte Anpassung zu Ziff. 1 (Grundriss) des Anhang 3 des GBR umzusetzen. Auf diese Ausführungen gestützt erwägt die RIMU, dass in Anhang 3 des GBR folgende Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: Bei Ziff. 1, Dächer Abs. 2 ist der Satz folgendermassen anzupassen: "[...] Daches nicht übermässig beeinträchtigt."

Bedingung: Bei Ziff. 1 Abs. 3 Dächer ist der Abschnitt zu den Dächern durch folgenden Satz zu ergänzen, welcher von der Vor- zur Schlussprüfung aus dem GBR gestrichen wurde: "Das Anbringen von Dachfenstern, Gauben und Lukarnen darf keine Veränderung des Dachstuhls zur Folge haben."

Bedingung: Ziff. 1 ist noch mit einem Abschnitt zum "Grundriss" und folgender Bestimmung, welche ebenfalls im Rahmen der Schlussprüfung aus dem Reglement gestrichen wurde, zu ergänzen: "In Verbindung mit der Erhaltung der konstruktiven Elemente und als Bedingung der Konservierung, ist der bestehende Grundriss zu respektieren. Bei Umgestaltungen ist die Tragstruktur des Gebäudes zu berücksichtigen."

Betreffend Ziff. 5 des Anhangs 3 GBR folgt **die Direktion** dem Gutachten des KGA und dem Gesamtgutachten des BRPA und **sieht keine Genehmigung der fraglichen Ziffer vor.**

Bedingung: Ziff. 5 des Anhang 3 GBR ist aus dem Reglement zu streichen und es ist auf Art. 48 GBR zu verweisen.

Ortsbildschutzperimeter

Gemäss dem Gutachten des KGA soll der Ortsbildschutzperimeter in Oberschrot entsprechend seinem Gutachten vom 15. Januar 2015 verbessert werden. Dies, um dem Ortsbild und den Parzellengrenzen Rechnung zu tragen. Deshalb sollen die Art. 37, 87 und 115 GB in ihrer ganzen Ausdehnung in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass der Ortsbildschutzperimeter durchgehend dem Rand der KZ folgt. In vielen Fällen ist die Grenze der KZ mit dem jeweiligen Parzellenrand identisch. Dies ist jedoch bei Art. 87 GB nicht der Fall. Art. 87 GB setzt sich zufälligerweise als Ausstülpung gegen Norden weiter. Es ist seit Jahrzehnten der WZND zugewiesen. Der nördliche Teil des Art. 87 GB ist von der Kantonsstrasse aus nicht einsehbar. Dieser Teil des Grundstücks liegt im Bereich der angrenzenden neuzeitlichen Einzelwohnhäuser und bildet keine funktionale Einheit mit der Häuserreihe entlang der Kantonsstrasse, die in der KZ liegt. Darauf gestützt beantragt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass der Ortsbildschutzperimeter im Bereich des Art. 87 GB gemäss dem öffentlich aufgelegten ZNP genehmigt wird.

Auch die Grundeigentümer von Art. 87 haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie erwähnen in ihrer Stellungnahme, dass der Ortsbildschutzperimeter grundsätzlich entlang dem Rand der KZ führt, einzig bei ihrer Parzelle auf Art. 87 GB ist dies nicht der Fall. Der Art. 87 GB setzt sich zufälligerweise als Ausstülpung gegen Nordosten weiter und ist seit mehreren Dutzend Jahren der WZND zugewiesen. Der nordöstliche Teil der Parzelle ist von der Hauptstrasse aus nicht einsehbar und dieser Teil der Parzelle liegt im Bereich der angrenzenden modernen Einzel- und neuerdings Generationenwohnhäuser. Deshalb bildet der fragliche Teil von Art. 87 GB keine funktionale Einheit mit den Häusern entlang der Hauptstrasse die in der KZ liegen. Die Grundeigentümer weisen darauf hin, dass der Rest von Art. 87 GB teilweise seit 1968 mit einem Gebäude für Kleinmaschinen, Werkzeuge, einem Veloparking und einem Atelier der damaligen Garten- und Sportplatzbau Firma "Art du Jardin SA" überbaut ist. Deshalb beantragen die Grundeigentümer, dass Art. 87 GB in der WZND belassen wird.

Das KGA hat sich bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde und des Grundeigentümers ebenfalls zum Ortsbildschutzperimeter auf Art. 87 GB geäußert. Das KGA hält in seiner Stellungnahme fest, dass der betroffene Teil des Art. 87 GB gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in einer Umgebungsrichtung mit höchstem Erhaltungsziel a in einem Ortsbild nationaler Bedeutung liegt und folglich gemäss KantRP in der Kategorie 1 zu schützen ist. Gemäss ISOS handelt es sich bei einer Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a um einen "unerlässlichen Teil des Ortsbildes", dessen "Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten ist". Das ISOS legt ferner fest, dass solche Umgebungsrichtungen "kein Baugebiet" sind und dass "strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten" gelten müssen. Sowohl das ISOS wie auch die jüngste Rechtsprechung sprechen dem Erhalt dieser Umgebungen in Ortsbilder nationaler Bedeutung viel Gewicht zu. Die Umgebungsrichtung VII spielt gemäss ISOS ferner eine wichtige Rolle als Ortsbildhintergrund für die Baugruppe 2.2 (Dorfteil Brüel). Die Integration dieses Grundstücks in den Ortsbildschutzperimeter erfüllt somit die Anforderungen des ISOS und des KantRP zum Schutz eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde, der Grundeigentümer und des KGA zur Kenntnis. Die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters wird vom ISOS vorgegeben und dessen konkrete Ausgestaltung stützt sich auch auf das KGSG. Die öffentlich aufgelegene Planung der Gemeinde ist nicht sachgemäss und erlaubt es nicht, die übergeordneten Vorgaben zuverlässig umzusetzen. Der Umstand, dass der fragliche Teil von der Kantonsstrasse nicht eingesehen werden kann und er in der WZND und nicht in der KZ liegt, ist dabei nicht entscheidend. Massgebend ist die zweckmässige Umsetzung der übergeordneten Vorgaben. Die vom KGA vorgesehene Massnahme eignet sich für den Schutz des Ortsbildes und ist ebenso erforderlich zur Erreichung dieses Zwecks. Darauf gestützt macht sich die RIMU die fachliche Begutachtung des KGA zu eigen: In der Tat handelt es sich beim fraglichen Teil des Art. 87 GB gemäss ISOS um eine Umgebungsrichtung mit höchstem Erhaltungsziel a in einem Ortsbild nationaler Bedeutung und ist

folglich gemäss dem KantRP in der Kategorie 1 zu schützen. Deshalb erscheint es der RIMU sinnvoll, dass der Art. 87 GB in seiner ganzen Ausdehnung in den Ortsbildschutzperimeter integriert wird. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU daher der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Die Art. 37, 87 und 115 GB sind in ihrer ganzen Ausdehnung in den Ortsbildschutzperimeter zu integrieren.

Weiter wurde im Gesamtgutachten des BRPA festgehalten, dass gemäss dem Gutachten des KGA, der Artikel 26 (Ortsbildschutzperimeter) des GBR noch mit folgender Bestimmung ergänzt werden soll: "Neu-, Umbauten sowie Erweiterungen bestehender Bauten dürfen die Ansicht auf die Kirche und die Aussicht von der Kirche aus nicht beeinträchtigen. Dies betrifft insbesondere das Volumen und die Höhe." Obwohl dies im Rahmen der Vorprüfung nicht verlangt wurde, soll die Gemeinde diese Anpassung im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vornehmen. Dies aus dem Grund, da die Gemeinde im GBR noch andere Korrekturen vornehmen muss.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die Forderung nicht Gegenstand der Vorprüfung war und die Bestimmung nicht umsetzbar ist. Dies aus dem Grund, da nicht klar ist, bis zu welcher Distanz von der Kirche die Bauten betroffen sind und nicht klar ist, von welcher Stelle oder welchem Perimeter aus die Ansicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt werden darf. Deshalb soll die vom KGA vorgeschlagene willkürliche Bestimmung nicht genehmigt werden.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme präzisiert es, dass anlässlich der Schlussprüfung gefordert wurde, dass eine Bestimmung auf der Basis des Vorschlags ergänzt wird. Gemäss RPBG und KantRP ist es grundsätzlich die Aufgabe der Gemeinde, bzw. des von der Gemeinde beauftragten Raumplanungsbüros, die Schutzmassnahmen und Bestimmungen exakt auf dem ZNP einzutragen und im GBR auszuformulieren. Das KGA hat nicht die personellen Kapazitäten, die Aufgaben, die grundsätzlich den Gemeinden zukommen, zu übernehmen. Gemäss seinem Aufgabenbereich hat das KGA mit diesem Vorschlag auf ein Schutzziel aufmerksam gemacht. Es ist Aufgabe der Gemeinde, bzw. des von ihr beauftragten Raumplanungsbüros, die genaue Formulierung der Bestimmungen festzulegen. Die Pfarrkirche Mariä Geburt stellt eines der wichtigsten Elemente des Ortsbildes dar. Mit dem Begehren, dass die Ansicht auf die Kirche und die Aussicht von der Kirche aus nicht beeinträchtigt werden sollen, soll der Bezug der Kirche zum Ortsbild und ihre wichtige Stellung und Rolle im Ortsbild bewahrt werden. Dies sollte insbesondere für die Baufelder auf Art. 69, 73, 79, 150 und 156 GB (sowie Art. 1661, 1677, 1670, 1722, 1725, 1727, 1728 GB in Plaffeien) gelten. Es liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde, eine entsprechende Umsetzung auszuarbeiten.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis. In der Tat ist die vom BRPA in seinem Gesamtgutachten festgehaltene Bestimmung nicht exakt und es ist nicht klar, welche Parzellen exakt davon betroffen sind. Wie das KGA in seiner Stellungnahme aber festhält, hat es in seinem Gutachten festgehalten, dass eine Bestimmung auf der Basis, dass Neu-, Umbauten sowie Erweiterungen bestehender Bauten die Ansicht auf die Kirche und die Aussicht von der Kirche aus nicht beeinträchtigen dürfen, festgelegt werden soll. Die betrifft insbesondere das Volumen und die Höhe. Die RIMU ist jedoch der gleichen Ansicht wie das KGA, dass die Pfarrkirche Mariä Geburt eines der wichtigsten Elemente des Ortsbildes von Plaffeien darstellt und deshalb der Bezug der Kirche zum Ortsbild und ihre wichtige Stellung und Rolle im Ortsbild zu bewahren sind. Darauf gestützt wägt die RIMU unter Berücksichtigung aller Umstände ab, dass folgende Bedingung noch umzusetzen ist:

Bedingung: Die Gemeinde hat Art. 26 GBR mit einer Bestimmung zu ergänzen, dass Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen bestehender Bauten die Ansicht auf die Kirche und die Aussicht von der Kirche aus nicht beeinträchtigen dürfen. Dies betrifft insbesondere das Volumen und die Höhe. Dies gilt insbesondere für die Baufelder auf Art. 69, 73, 79, 150 und 156 GB (sowie Art. 1661, 1677, 1670, 1722, 1725, 1727, 1728 GB in Plaffeien). Die RIMU lädt die Gemeinde ein, sich diesbezüglich direkt mit dem KGA zu koordinieren.

Die RIMU sieht in Ziff. 1 Abs. 2 des Art. 26 GBR gestützt auf den Entscheid des Kantonsgerichts vom 7. März 2017 (602 2015 82), der durch das Urteil des Bundesgerichts vom 25. Oktober 2017 (1C_203/2017) bestätigt worden ist, **keine Genehmigung des Wortes "strenger" vor.** Dieses Wort ist somit aus Ziff. 1 Abs. 2 des Art. 26 GBR zu streichen.

Harmonisierungsperimeter

Laut dem Gutachten des KGA soll ebenfalls der Harmonisierungsperimeter für geschützte Gebäude in Ried gemäss seinem Gutachten vom 15. Januar 2015 ergänzt werden. Deshalb sollen die Bauzonen auf den Art. 319 und 320 GB in den Perimeter integriert werden.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass für die Häusergruppe bei Ried, welche mehrere schützenswerte Kulturgüter umfasst, im ZNP ein Harmonisierungsperimeter gemäss Art. 28 GR festgelegt wird. Die Ausdehnung des Harmonisierungsperimeters auf die südliche Seite der Kantonsstrasse ist jedoch keineswegs gerechtfertigt. Dies aus dem Grund, da die Kantonsstrasse eine klare Abgrenzung des Ensembles der geschützten Gebäude darstellt und sich die Gebäude auf den Art. 319 und 320 GB nicht in der Sichtachse des Einblickes auf die geschützten Kulturgüter aus dem öffentlichen Raum befinden. Zudem sind die Gebäude auf Art. 319 und 320 GB neuzeitlich gebaut oder umgebaut und heben sich klar von der historischen Gebäudegruppe ab. Ein Vergleich zu einer ganzen Reihe von Weilern und Gruppen von geschützten Gebäuden in anderen Gemeinden des Sensebezirks zeigt, dass der Harmonisierungsperimeter jeweils sehr viel enger gefasst ist, sofern ein solcher überhaupt festgelegt ist. Die Gemeinde hält fest, dass es für sie nicht ersichtlich ist, weshalb dies beim vorliegenden Fall anders ist. Jedenfalls lässt sich nicht erkennen, dass die Erhaltung der Gruppe der geschützten Gebäude durch die Erweiterung des Harmonisierungsperimeters über die Strasse verbessern würde. Deshalb beantragt die Gemeinde, dass der Harmonisierungsperimeter nicht auf die Art. 319 und 320 GB ausgeweitet wird.

Das KGA hat auch hier bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde Stellung genommen. Es erwähnt in seiner Stellungnahme, dass die Art. 319 und 320 GB sich in unmittelbarer Umgebung verschiedener geschützter Gebäude der Kategorie 3 und 2 befinden. Deshalb sind diese Parzellen aus Sicht des KGA einerseits als direkte Umgebung geschützter Gebäude und andererseits für das Erscheinungsbild des Weilers Ried insgesamt von Bedeutung. So soll die Kantonsstrasse nicht als Abgrenzung verstanden werden, sondern als Strassenraum, über den ein Bezug zwischen den Gebäuden besteht. In diesem Sinn empfiehlt die Arbeitshilfe für die OP auch, dass Parzellen, welche unmittelbar an eine Parzelle mit einem geschützten Gebäude angrenzen, ebenfalls in den Ortsbildschutzperimeter eingeschlossen werden. Aufgrund ihrer Position scheint es wichtig, dass die Bauten auf diesen Parzellen auch bei allfälligen Neu-, Um- oder Anbauten gut ins Ortsbild integriert werden. Ferner sind die Bestimmungen des Harmonisierungsperimeters gemäss Art. 28 GBR nicht besonders einschneidend und stellen lediglich die Anpassung an die benachbarten geschützten Gebäude sicher. Deshalb sollen die Art. 319 und 320 GB in den Harmonisierungsperimeter integriert werden.

Auch hier nimmt die RIMU sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In der Tat liegen die Art. 319 und 320 GB auf der anderen Seite der Kantonsstrasse als die geschützten Gebäude der Kategorie 3 und 2. Die RIMU folgt jedoch der Ansicht des KGA, dass die Kantonsstrasse nicht als Abgrenzung verstanden werden soll, sondern eher als Raum, über den ein Bezug zwischen den Gebäuden entsteht. Im KantRP ist denn auch geschrieben, dass ein Ortsbild nicht nur durch Gebäude gekennzeichnet ist, sondern beispielsweise auch durch Räume, die diese miteinander verbinden. Deshalb erscheint es der RIMU sinnvoll, wenn die Bauten auf diesen Parzellen auch bei allfälligen Neu-, Um- oder Anbauten gut ins Ortsbild integriert werden und somit in den Harmonisierungssperimeter integriert werden. Darauf gestützt wägt die RIMU unter Berücksichtigung aller Umstände ab, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Die Bauzonen auf den Art. 319 und 320 GB sind in den Harmonisierungssperimeter zu integrieren.

Das KGA erwähnte in seinem Gutachten zur Art. 28 (Harmonisierungssperimeter) des GBR, dass, wenn die betreffende Parzelle Teil einer Bauzone ist, zusätzlich folgende Vorschriften gelten sollen:

- > "Die Firsthöhe eines Neu- oder Anbaus darf nicht höher sein als die Traufhöhe des geschützten Gebäudes.
- > Die Platzierung eines Neubaus ist auf der Parzelle des geschützten Gebäudes nicht gestattet und auf benachbarten Parzellen nur in geringstmöglicher Distanz zu den Parzellengrenzen, die nicht an die, des geschützten Gebäudes grenzen.
- > Anbauten in Richtung geschützter Gebäude sind nicht gestattet."

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass die vorerwähnten Bestimmungen bereits im Gutachten des KGA zur Vorprüfung verlangt wurden und deshalb im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorgenommen werden sollen.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die verlangten Vorschriften die künftige Weiterentwicklung der baulichen Substanz im betroffenen Perimeter in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Diese generell abstrakten Vorschriften werden den örtlichen Verhältnissen nicht gerecht. Ob ein künftiges Bauvorhaben (Neu- oder Anbau) im Harmonisierungssperimeter bewilligbar ist, wird im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens auf seine Auswirkungen auf ein geschütztes Kulturgut zu beurteilen sein. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme weiter fest, dass die Schutzbestimmungen, die in der von ihr eingereichten Fassung des GBR in den Art. 26, 27 und 28 GBR figurieren, gewährleisten, dass das angestrebte Ziel der Bewahrung des Nahbereichs der geschützten Kulturgüter, gewährleistet ist. Deshalb beantragt die Gemeinde, dass die vom KGA geforderten zusätzlichen Vorschriften nicht ins GBR integriert werden müssen.

Das KGA hat betreffend die Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. Es hält in seiner Stellungnahme fest, dass die fraglichen Bestimmungen zum Ziel haben, die Nahumgebung geschützter Gebäude und das Erscheinungsbild eines Ensembles geschützter Gebäude zu schützen. Wichtig ist, dass die Bestimmungen von Art. 28 GBR gewährleisten, dass Neu-, Um- und Anbauten auch bezüglich ihrer Stellung und ihres Volumens das Ortsbild und die geschützten Gebäude nicht beeinträchtigen.

Die RIMU nimmt auch hier sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zu Kenntnis. Nach eingehender Abwägung folgt die RIMU der fachlichen Begutachtung des KGA und macht sich diese zu eigen: Art. 28 GBR hat zu gewährleisten, dass Neu-, Um- und Anbauten auch

bezüglich der Stellung und des Volumens nicht das Ortsbild und die geschützten Gebäude beeinträchtigen. Deshalb ist folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung: In Art. 28 des GBR sind für die Bauzone folgende Vorschriften einzufügen:

- > "Die Firsthöhe eines Neu- oder Anbaus darf nicht höher sein als die Traufhöhe des geschützten Gebäudes.
- > Die Platzierung eines Neubaus ist auf der Parzelle des geschützten Gebäudes nicht gestattet und auf benachbarten Parzellen nur in geringstmöglicher Distanz zu den Parzellengrenzen, die nicht an die, des geschützten Gebäudes grenzen.
- > Anbauten in Richtung geschützter Gebäude sind nicht gestattet."

Geschützte historische Verkehrswege

Bedingung: Laut dem Gutachten des KGA umfasst der Sektor Oberschrot, wie im ZNP korrekt eingezeichnet, historische Verkehrswege der Kategorie 2 und 1 und nicht nur der Kategorie 1. Darauf gestützt folgt die RIMU den Gutachten des KGA und des BRPA und Art. 30 (Geschützte historische Verkehrswege) des GBR ist gemäss dem Gutachten des KGA folgendermassen anzupassen:

Ziff. 1: "Die geschützten historischen Verkehrswege sind mit Schutzkategorien 2 ~~sind~~ im ZNP verzeichnet."

Ziff. 2: "[...] Kategorie 1 (Historischer Verlauf mit viel Substanz):

- > Zusätzlich zum Schutzzumfang der Kategorie 2
 - > den Wegbelag."

5. Mobilität

Die RIMU folgt nach vertiefter Abwägung dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, dass folgende Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: In Ziff. 1 Bst. a des Art. 32 (Parkieren) des GBR hat es anstatt Einfamilienhäuser, wie in der Vorprüfung erwähnt, Einzelwohnhäuser zu heissen.

Bedingung: In Ziff. 1 Bst. b) des Art. 32 GBR ist gemäss dem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des Sektors Oberschrot der Zusatz "~~1-Parkfeld gemäss~~" zu streichen und es ist lediglich die VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu erwähnen.

Weiter hielt das MobA in seinem Gutachten fest, dass die Ziff. 1 Abs. 3 des Art. 32 GBR aus dem GBR gestrichen werden soll, da jeder Um- oder Neubau bereits ohne zusätzliche Reglementierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jeweils eine Anpassung der Anzahl Parkfelder entsprechend den VSS-Normen mit sich bringt. Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU diesbezüglich jedoch dem Gesamtgutachten des BRPA und wägt ab, dass die Bestimmung in Ziff. 1 Abs. 3 zu belassen ist, da sie der grundsätzlichen Reglementierung nicht widerspricht.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hielt in seinem Gutachten fest, dass die Aspekte des Mehrverkehrs auf den Kantonsstrassen und der Einhaltung der LSV nicht im GBR aufgeführt sind. Das GBR sollte entsprechend ergänzt werden. Das BRPA wog in seinem Gesamtgutachten ab, dass diese Ergänzungen aufgrund der sonst noch vorzunehmenden Anpassungen im vorliegenden Verfahren vorgenommen werden sollen. Die fraglichen Ergänzungen sollten direkt mit dem TBA,

Sektion Strassenprojekte, koordiniert werden. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass Art. 28 GBR ohne die vorerwähnten zusätzlichen Vorschriften genehmigt werden soll, da weder das TBA noch das BRPA ausführen, weshalb diese Ergänzung notwendig ist und für die Gemeinde somit nicht klar ist, weshalb die fraglichen Aspekte zusätzlich noch zu behandeln sind.

Das TBA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme führt es aus, dass im Rahmen der Gutachten zur OP und zu DBP-Dossiers der Aspekt im Zusammenhang mit der Zunahme des Verkehrs auf dem Strassennetz von den betroffenen kantonalen Dienststellen gemäss der Verordnung über die Anwendung der LSV (LSV vom 17. März 2009) behandelt wird. Seit mehreren Jahren sensibilisiert das TBA für das Thema Strassenlärm im Rahmen der Überarbeitung der OP oder der Erstellung neuer DBP. Es wurde beschlossen, in die Regelungen des GBR einen Hinweis zu den Anforderungen und zur Einhaltung von Art. 9 LSV (Gefahr der Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen) und 9 LSV (Wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen > 1 dB(A)) aufzunehmen. Es gehe lediglich darum, diese Art von Satz zu den allgemeinen oder spezifischen Bestimmungen des GBR hinzuzufügen, die sich mit Aktivitätszonen befassen, die eine starke Zunahme des Verkehrs auf dem Strassennetz verursachen können (Industrie-, Handwerks- oder Gewerbezone, Kiesgruben usw.). Das GBR sollte deswegen mit folgendem Satz ergänzt werden:

"Verwaltung der Aspekte im Zusammenhang mit dem zusätzlich erzeugten Verkehr auf den Kantonsstrassen und Überprüfung der Übereinstimmung des Projekts mit Art. 9 LSV." Das TBA erwähnt in seiner Stellungnahme weiter, dass diese Änderung des GBR daher eine Neuerung zum Schutz der Anwohner vor Strassenlärm ist. Das Amt setzt sich für die Einhaltung der Anforderungen der LSV ein und hält es für angemessen, dass die Gemeinden und die Bevölkerung für das Problem der Lärmbelastigung sensibilisiert werden. Aus diesem Grund hält das TBA seine Praxis für die Raumplanung für geeignet. Zusätzlich zu den vorerwähnten Punkten ist auch die Wahl eines Zuordnungsbereichs und der zugeordneten ES wesentlich. Es ist wichtig zu vermeiden, Zonen mit niedriger ES entlang eines Strassennetzes mit hohem Verkehrsaufkommen zu platzieren. Bei einer Nutzungsänderung eines Gebietes mit bestehender Bebauung mit lärmempfindlichen Räumen (LER) kann eine Herabsetzung der ES (von IV auf III bzw. von III auf II) des Gebietes unter Berücksichtigung der Absenkung der Grenzwerte der Anlage 3 der LSV zu einem Sanierungsbedarf der bestehenden Strasse führen (Art. 12 LSV). Gemäss TBA ist zu beachten, dass sich der Verursacher der Sanierungsnotwendigkeit an den Sanierungskosten beteiligen muss.

Die Direktion nimmt die Stellungnahmen der Gemeinde und des TBA zur Kenntnis und hält nach vertiefter Analyse fest, dass es sich bei der vom TBA verlangten Bestimmung um eine Wiederholung des übergeordneten Gesetzes handelt. Grundsätzlich wird das übergeordnete Gesetz im GBR nicht wiederholt. Darauf gestützt wägt die RIMU ab, dass die vom TBA verlangte Bestimmung nicht ins GBR einzufügen ist.

6. Tourismus

Das ZWG vom 20. März 2015 und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015 sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten.

Gemäss einem Schreiben des ARE vom 6. Juli 2018 ist der damals unter 20 % liegende Anteil an Zweitwohnungen zu überprüfen. Da festgestellt wurde, dass die Gesamtzahl der angegebenen Wohnungen im Wohnungsinventar der Gemeinde Plaffeien am 31. Dezember 2017 im Sinne von Art. 4 Abs. 1 ZWG unvollständig ist, muss derzeit weiterhin von einem Zweitwohnungsanteil von

mehr als 20 % ausgegangen werden (Art. 5 Abs. 2 ZWG). Darauf gestützt dürfen in der Gemeinde Plaffeien weiterhin keine Zweitwohnungen bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Erstellung neuer Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 Bst. b und nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG.

Gemäss der Erhebung des ARE vom 1. Januar 2020 verfügt die Gemeinde Plaffeien über einen Zweitwohnungsanteil von 21.4 %.

Bedingung: Da die Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % besitzt, hat die Gemeinde gemäss dem KantRP die Massnahmen zur Förderung des Baus von Erstwohnungen zu prüfen.

V. Weitere Instrumente

7. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

In Konformität mit Art. 31 RVP enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

Bedingung: Die RIMU macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: In der Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen sind die Spalten zum Erschliessungsstand des öV und ob die Zone einem DBP unterliegt einzufügen (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7). Die Tabelle zur ÜÜSE ist im erläuternden Bericht zum Erschliessungsprogramm enthalten. Zudem ist die ÜÜSE betreffend die Änderung der OP zur Einzonug der Käserizone (Bifang) anzupassen.

Weiter ist die ÜÜSE aufgrund der Nicht-Genehmigung der Einzonungen anzupassen. Schliesslich wägt die RIMU ab, dass aufgrund der vorerwähnten Anpassungen auch die Genehmigungsvermerke auf dem Plan zu entfernen sind.

> Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm ist in Konformität mit Art. 42 RPBG im eingereichten Dossier vorhanden.

Bedingung: In der Tabelle "Erschliessungsprogramm und Kostenschätzung" in Kap. 4 auf S. 3 des Erschliessungsprogrammes ist noch anzugeben, in welchem Zeitraum die zwei noch zu erschliessenden Gebiete erschlossen werden. Ausserdem ist die Zahl der Gesamtkosten, die der Gemeinde zur Last fallen, gemäss den Kosten in der Beilage anzupassen.

Bedingung: Das Erschliessungsprogramm enthält eine tabellarische Übersicht, welche von der Gemeinde angenommen wurde. Der Bereich des "Ausführungszeitraumes" der fraglichen Übersicht beinhaltet die Kostenschätzung. Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA sollte im Bereich des "Ausführungszeitraums" in der Übersicht nur markiert werden, in welchem Zeitraum diese Groberschliessung vorgenommen werden soll, damit die RIMU das Erschliessungsprogramm genehmigen kann. In der Tat würde die Kostenschätzung des Erschliessungsprogramms nicht durch die Direktion genehmigt. Sie gilt nur als informative Grundlage und wäre im erläuternden Bericht zu integrieren. Zudem ist das Erschliessungsprogramm betreffend die Änderung der OP zur Einzonug der Käserizone (Bifang) anzupassen.

Die RIMU sieht keine Genehmigung gewisser Einzonungen vor. Darauf gestützt **kann das Erschliessungsprogramm in der aktuellen Form nicht von der RIMU genehmigt werden.**

8. Detailbebauungsplan (DBP)

In Konformität mit Art. 68 RPBG hat die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision geprüft, ob es zweckmässig ist, die in Kraft stehenden DBP auf ihrem Gebiet beizubehalten. Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

Gestützt auf das positive Gutachten des BRPA sieht die RIMU überdies vor, die Aufhebung des DBP "Bachmatte" zu genehmigen.

Gestützt auf die Annullation der Einzonung von Art. 19 GB (teilweise) in die MZ (vgl. Kap. 1.3.) wird der neue obligatorische DBP "Bifang" hinfällig. Die diesbezüglichen Bedingungen der verschiedenen Ämter und Organe können vernachlässigt werden.

Auf die vorerwähnte Ausführung gestützt folgt die RIMU der Begutachtung des BRPA, dass mit der öffentlichen Auflage der Einzonung der Käsereizone (Bifang) auch Art. 6 GBR (Detailbebauungspläne) gestrichen wird. Da im Sektor Oberschrot mit Annullation des DBP "Bifang" keine DBP's mehr bestehen, sieht die RIMU vor, die fragliche Streichung zu genehmigen.

9. Baupolizeiliche Vorschriften

In seinem Gutachten vom 16. März 2021 hat das BRPA weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen.

Falls sich die Gemeinde betreffend die GBR-Artikel dahingehend geäussert hat, dass sie mit der Bedingung des Gesamtgutachtens des BRPA einverstanden ist, wird dies im folgenden nicht explizit erläutert.

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

Bedingung: Art. 2: Das Reglement über die Jagd sowie den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel und ihre Lebensräume (JaR) wurde durch die Jagdverordnung vom 6. Juni 2016 (JaV, SFG 922.11) aufgehoben. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Bedingung: Art. 10, Ziff. 1 Abs. 2: Folgende Ergänzung ist vorzunehmen: "[...] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden."

Bedingung: Art. 11, Ziff. 1 Abs. 2: Es hat "[...] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden." zu heissen.

Bedingung: Art. 12 Ziff. 1 Abs. 2: Der Mindestanteil an Gewerbe hat sich auf die GFZ zu beziehen und nicht auf die Geschossfläche. Dies ist aufgrund der Harmonisierung der GBR der verschiedenen Sektoren vorzunehmen. Mit der aktuell im GBR vorhandenen Bestimmung ist zudem nicht klar, ob der Mindestanteil für Gewerbe beispielsweise pro Baute oder pro Zone gilt. Diese unklare Definition kann andernfalls zu Unklarheiten bei der Umsetzung des Mindestanteils für Gewerbe führen. Deshalb hat die Gemeinde zu definieren, dass der fragliche Mindestanteil für Gewerbe pro Baute zählt.

Bedingung: Art. 12 Ziff. 3 Abs. 3: Es ist nicht verständlich, wie und wo schliesslich die Parkplätze anzuordnen sind. Diese unklare Formulierung ist umzuformulieren. Die Gemeinde hat

sicherzustellen, dass die Bestimmung mit der in Ziff. 2 festzulegenden pauschalen GFZ kohärent ist.

Bedingung: Art. 35 Ziff. 2: Bei den Ausnahmen ist noch die Landwirtschaftszone und das Waldareal (da sie für das gesamte Gemeindegebiet gelten) hinzuzufügen.

Bedingung: Anhang 1, Legende, (*): Die Grünflächenziffer in der MZ hat nicht ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser zu gelten, sondern hat allgemein gültig zu sein (vgl. Ausführungen zu Art. 12 Ziff. 2 GBR). Dies ist von der Gemeinde entsprechend anzupassen.

Die RIMU folgt bei **Art. 7 (Verzicht auf Geschossflächenziffer) des GBR** dem Gutachten des BRPA und erwägt, **dass dieser Artikel nicht genehmigt werden kann** und aus dem Reglement zu streichen ist, da die Bestimmungen von Art. 80 Abs. 5 RPBR ohnehin gelten und "Verzicht" als Bezeichnung nicht korrekt ist. Es reicht aus, wenn in der Legende des ZNP auf diese übergeordnete Gesetzgebung verwiesen wird.

Überdies **sieht die RIMU keine Genehmigung der GFZ unterirdisch in Art. 9 Ziff. 2 des GBR vor**, weshalb die Zeile "~~GFZ unterirdisch [...]~~" gänzlich aus Art. 9 Ziff. 2 GBR zu streichen ist. Dies aus dem Grund, da gemäss Art. 80 RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eine einzige GFZ pro Bauzonentyp jedoch ausreichend ist. Dies würde nicht zuletzt zum besseren Verständnis und zur leichteren Anwendbarkeit des Reglements beitragen. Zudem dient gemäss GBR diese unterirdische GFZ meist unter anderem als Zuschlag auf die für die Zone definierte GFZ für Parkplätze. Die Praxis im Bauwesen der letzten Jahre hat zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt. In der Tat ist die Festlegung eines solchen Bonus nicht geeignet, um den beabsichtigten Zweck der Förderung des Baus von Tiefgaragen zu erreichen. Erstens entspricht dies nicht per se einem "Bonus", denn das oberirdische Hauptgebäude hat gegenüber einem anderen Gebäude, dessen Parkplätze an der Oberfläche eingerichtet werden, keinen tatsächlichen Vorteil. So fördert dies den Bau von Tiefgaragen nicht wirklich. Auch umfasst die GFZ alle Bodenflächen. A priori macht es wenig Sinn, einen zusätzlichen Wert festzusetzen. Der festgelegte Bonus der GFZ ist zudem nur dann möglich, wenn die Gesamtheit der Parkplätze unterirdisch eingeordnet ist. Die Formulierung führt in der Anwendung erfahrungsgemäss systematisch zu Auslegungsproblemen. Baugesuche respektieren nur selten die Bestimmungen eines solchen Bonus. Folgende Bedingung ist umzusetzen:

Bedingung: Die Gemeinde hat eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einfügen, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau eines bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind. Welche pauschale GFZ in welcher Zone möglich ist, ist aus dem Kapitel 1.2. Verdichtung zu entnehmen.

Zudem **sieht die RIMU bei Ziff. 2 des Art. 10 GBR analog zu den eben ausgeführten Erwägungen zu Art. 9 Ziff. 2 (GFZ) GBR keine Genehmigung der GFZ unterirdisch vor**, weshalb die Zeile "~~GFZ unterirdisch [...]~~" gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist. Folgende Bedingung ist jedoch umzusetzen:

Bedingung: Es ist eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einzufügen, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde

hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind. Welche pauschale GFZ in welcher Zone möglich ist, ist aus dem Kapitel 1.2. Verdichtung zu entnehmen.

Auch bei **Ziffer 2 des Art. 11 GBR sieht die RIMU analog zu den Erklärungen in Art. 9 Ziff. 2 GBR keine Genehmigung der GFZ unterirdisch vor**, weshalb die Zeile "~~GFZ unterirdisch [...]~~" gänzlich aus Art. 11 Ziff. 2 GBR zu streichen ist. Auch hier ist folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung: Es ist eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einzufügen, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind. Welche pauschale GFZ in welcher Zone möglich ist, ist aus dem Kapitel 1.2. Verdichtung zu entnehmen.

Weiter **sieht die RIMU bei Art. 12 Ziff. 2 GBR analog zu den Erklärungen in Art. 9 Ziff. 2 GBR keine Genehmigung der GFZ unterirdisch vor**, weshalb die Zeile "~~GFZ unterirdisch [...]~~" gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist. Es ist jedoch folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung: Es ist eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einzufügen, die den Kriterien des KantRP entspricht, mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind. Welche pauschale GFZ in welcher Zone möglich ist, ist aus dem Kapitel 1.2. Verdichtung zu entnehmen.

Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten zu Ziff. 3 Abs. 5 des Art. 12 GBR festgehalten, dass die fragliche Bestimmung nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG) entspricht und deshalb gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass sich in den letzten Jahren die gewerblichen Tätigkeiten und auch das Kaufverhalten der Konsumentinnen und Konsumenten sehr stark gewandelt haben. Deshalb hat die Gemeinde in jüngster Vergangenheit wiederholt festgestellt, dass die Vorgabe, einen bestimmten Gewerbeanteil bei den Bauvorhaben in der MZ einzufordern, schwierig ist. Für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer ist es oft kaum möglich, für ihre Liegenschaften neben der Wohnnutzung einen Mieter oder eine Mieterin für die gewerbliche Nutzung zu finden. Es kann nicht Ziel der Behörde sein, ungenutzten Gewerberaum zu erhalten oder zu bauen. Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung macht sich die RIMU jedoch das Gutachten des BRPA zu eigen: Die fragliche Bestimmung entspricht nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG), weshalb **die RIMU keine Genehmigung des Abs. 5 der Ziff. 3 des Art. 12 GBR vorsieht**. Deshalb ist die fragliche Bestimmung gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

Die RIMU sieht keine Genehmigung des Kapitels C zu den Spezialzonen vor, da im Sektor Oberschrot keine Spezialzone vorhanden ist. Sobald die Reglemente der verschiedenen Sektoren der Gemeinde Plaffeien zu einem Gesamtreglement zusammengefügt werden, wird dies ohnehin anlässlich einer Revision stattfinden, bei der alle Grundlagen koordiniert werden. Das Kapitel C ist dementsprechend gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

Weiter **sieht die RIMU keine Genehmigung des letzten Teils des ersten Satzes der Ziff. 1 des Art. 17 (Bedeutung) des GBR vor**, welcher somit aus dem Reglement zu streichen ist: "[...] gemäss Art. 72 RPBG.". Dies aus dem Grund, da die Schutzmassnahmen nicht nur im RPBG geregelt werden, sondern da es auch spezialgesetzlich induzierte Schutzmassnahmen gibt.

Überdies hat das BRPA in seinem Gutachten vom 16. März 2021 die weiteren folgenden Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen und zu welchen die Gemeinde sich in ihrer Stellungnahme geäußert hat:

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung fest, dass bei Art. 10 GBR der Titel auf "Wohnzone niederer Dichte 2 1 und 3 2" geändert werden sollte, da im Sektor Oberschrot keine WZND 3 besteht. Diese Anpassung sollte anschliessend im gesamten Dossier vorgenommen werden. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme diesbezüglich erwähnt, dass die Bezeichnung der Zonen im Hinblick auf die Harmonisierung der GBR der Sektoren Oberschrot, Zumholz sowie Plaffeien und Schwarzsee vorgenommen worden sind und die vom BRPA verlangte Änderung zu Widersprüchen und Verwirrung führen würde. Die Bezeichnung ist heute über alle Sektoren abgestimmt, d.h. eine MZ 3 in Oberschrot kann nicht eine MZ 2 werden, da die MZ 2 im Sektor Plaffeien und Schwarzsee andere Zonenbestimmungen hat. Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung erwägt die RIMU, dass im vorliegenden Dossier die Zonenbezeichnungen nicht zu ändern sind. Im Rahmen eines Harmonisierungsdossiers sind jedoch die Zonenbezeichnungen in den drei Sektoren so zu wählen, dass die Zonenbezeichnungen in den drei Sektoren einheitlich sind.

Weiter hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass in Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 11 GBR und Ziff. 3 Abs. 3 des Art. 12 GBR nicht verständlich ist, wie und wo schliesslich die Parkplätze anzuordnen sind, wenn das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist. Es soll klar formuliert werden, wie und zu welchem prozentualen Anteil die Parkplätze anzuordnen sind. Diese Bestimmung soll zudem kohärent mit der neu festzulegenden pauschalen GFZ sein (siehe Art. 11 Ziff. 2). Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme erwähnt, dass sie an der beantragten Regelung und Formulierung festhalten will. Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen, weswegen folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Es ist klar zu formulieren, wie und zu welchem prozentualen Anteil die Parkplätze anzuordnen sind. Diese Bestimmung hat zudem kohärent mit der neu festzulegenden pauschalen GFZ zu sein (siehe Art. 11 Ziff. 2).

Zu Art. 12 (Mischzone 1 und 2) des GBR hat das BRPA in seinem Gutachten festgehalten, dass da im Sektor Oberschrot nur zwei MZ bestehen, der Titel auf "Mischzone 1 und 3 2" geändert werden soll. Diese Anpassung soll anschliessend im gesamten Dossier vorgenommen werden. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme diesbezüglich erwähnt, dass die Bezeichnung der Zonen im Hinblick auf die Harmonisierung der GBR der Sektoren Oberschrot, Zumholz sowie Plaffeien und Schwarzsee vorgenommen worden sind und die vom BRPA verlangte Änderung zu Widersprüchen und Verwirrung führen würde. Die Bezeichnung ist heute über alle Sektoren abgestimmt, d.h. eine MZ 3 in Oberschrot kann nicht eine MZ 2 werden, da die MZ 2 im Sektor Plaffeien und Schwarzsee andere Zonenbestimmungen hat. Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung erwägt die RIMU auch hier, dass im vorliegenden Dossier die Zonenbezeichnungen nicht zu ändern sind. Im Rahmen eines Harmonisierungsdossiers sind jedoch die Zonenbezeichnung in den drei Sektoren so zu wählen, dass die Zonenbezeichnungen in den drei Sektoren einheitlich sind.

Weiter hat das BRPA in seinem Gutachten zu Art. 12 Ziff. 2 GBR festgehalten, dass die Grünflächenziffer allgemein festgelegt werden soll, da es nicht zweckmässig ist, die Grünflächenziffer nur für die Mehrfamilienhäuser zu definieren. Die Mehrfamilienhäuser sind in



einer MZ nämlich grundsätzlich nicht konform (es braucht einen gewissen Prozentsatz an Gewerbe). Deshalb soll die Bestimmung in der fraglichen Ziffer so angepasst werden, dass die Grünflächenziffer allgemein gilt (vgl. auch Anhang 1). Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass es in der MZ reine Gewerbebetriebe gibt. Diese befinden sich mehrheitlich auf relativ kleinen Grundstücken. Für diese Parzellen ist es nicht angebracht eine Grünflächenziffer zu fordern, hingegen ist eine solche sehr wohl angebracht, wenn in der MZ Gebäude mit mehreren Wohnungen gebaut sind oder werden. Im Weiteren sind in der MZ Gebäude mit 4 oder mehr Wohnungen, also Mehrfamilienhäuser, erlaubt, wenn ein genügend hoher Prozentsatz an Gewerbe ausgewiesen wird. Deshalb ist es sinnvoll, in der MZ eine Grünflächenziffer festzulegen, die nur im Fall von Mehrfamilienhäusern gilt. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, folgt jedoch der Begutachtung des BRPA: Die Direktion ist auch der Meinung, dass die Grünflächenziffer bei der MZ generell sinnvoll ist, da gerade bei Bauten mit mehrheitlich gewerblicher Nutzung die Grünflächen oft fehlen, da oft grosse Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Die Gemeinde verweist in ihrer Argumentation auf bestehende reine Gewerbebetriebe, bei welchen die Grünflächen offensichtlich fehlen oder ungenügend wären. Für diese Bauten könnte jedoch ohnehin der Besitzstand geltend gemacht werden. Die Direktion möchte weiter darauf hinweisen, dass Gebäude mit vier Wohnungen nicht automatisch Mehrfamilienhäuser sind, es könnte sich auch um zusammengebaute Einzelwohnhäuser (wie z.B. Reihenhäuser) handeln, welche in der Zone ja auch zulässig wären, aber von der Grünflächenziffer befreit sind. Aus diesem Grund sollte die Grünflächenziffer allgemein und nicht nur für Mehrfamilienhäuser festgelegt werden.

Bedingung: Die Bestimmung in Art. 12 Ziff. 2 GBR ist so anzupassen, dass die Grünflächenziffer allgemein gilt (vgl. auch Anhang 1).

Das BRPA hielt in seinem Gutachten zur Schlussprüfung zu Art. 38 (Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten) GBR fest, dass die Definition im fraglichen Artikel für solche Bauten ausschliesslich im kantonalen Recht geregelt wird. Die Gemeinde darf im GBR vorliegend nicht weiter als das Gesetz gehen, weshalb der neu eingefügte Art. 38 GBR gänzlich gestrichen werden soll. Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Definition der Gemeinde betreffend die Klein- und Kleinstbauten keineswegs, abweichende Bestimmungen zum RPBG oder RPBR festlegen will. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Verfahren gemäss vereinfachtes Verfahren oder die Abstandsvorschriften gelten natürlich vorbehaltlos. Die Definitionen in Art. 38 GBR wendet sich einzig auf die architektonischen Gestaltungsvorschriften an. Die Gemeinde hält weiter fest, dass sie im GBR wohlüberlegte Bestimmungen zur Gestaltung festgelegt hat und dabei den ihr im Rahmen der Autonomie in der Ortsplanung zustehende Ermessungsspielraum nutzt. Bauten mit unterschiedlichen Ausmassen haben unterschiedliche Auswirkungen in der Erscheinung und im Siedlungsbild. Deshalb ist es für die Gemeinde sehr wichtig, dass dazu im GBR entsprechend anwendbaren gestalterischen Bestimmungen festgelegt sind. Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass es sich bei diesem Artikel um Begriffe der IVHB handelt, wobei der Begriff "Kleinstbauten" nicht in der IVHB vorkommt. Das kantonale Recht hat zu diesen Bauten jedoch keine speziellen Bestimmungen erlassen sondern regelt nur die Unterniveaubauten und die vorspringenden Gebäudeteile (Art. 75 und 76 RPBR). Darauf gestützt kommt die RIMU zum Schluss, dass die Gemeinde für diese Bauten spezifische Bestimmungen festlegen kann. Die RIMU sieht somit die Genehmigung des Art. 38 GBR vor. Darauf gestützt ist die Forderung des BRPA aus der Schlussprüfung betreffend Art. 39 Ziff. 2 (Titel) des GBR nicht umzusetzen.



Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen ist bei Art. 39 Ziff. 4 GBR noch folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung: In Art. 39 Ziff. 4 GBR ist jedoch auch anzugeben, dass sich diese Bestimmung auf An- und Kleinstbauten bezieht.

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zu Art. 39 Ziff. 2 Abs. 1 GBR fest, dass die Begriffe "Walmdach" und "Zeltdach" quasi dasselbe bedeuten, weshalb eine Begriffsbestimmung weggelassen werden könnte. Es soll deshalb heissen: "Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer - ~~und Zeltdächer~~. [...]". Die Gemeinde ihrerseits hat in der Stellungnahme zum rechtlichen Gehör festgehalten, dass Zelt- und Walmdächer unterschiedliche Dachformen sind. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gutachten des BRPA zur Kenntnis und stützt sich auch hier auf die fachliche Begutachtung des BRPA. Die Direktion ist der Meinung, dass Walm- und Zeltdächer das gleiche sind. Ein Zeltdach ist denn auch nur eine spezielle Form des Walmdaches.

Bedingung: Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt ist in Art. 39 Ziff. 2 Abs. 1 GBR folgende Anpassung vorzunehmen: "Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ~~–und Zeltdächer~~. [...]".

Gestützt auf das Gutachten des BRPA sind gemäss Art. 39 Ziff. 2 Abs. 1 GBR Flachdächer ohnehin nicht gestattet, weshalb der Satzteil "[...] – mit Ausnahme von Flachdachbauten – [...]" aus Art. 39 Ziff. 2 Abs. 5 GBR gestrichen werden soll. Auch hierzu hat die Gemeinde Stellung genommen und hielt fest, dass gemäss Art. 39 Ziff. 2 Abs. 3 GBR Bauten mit einem Flachdachanteil von <50% erlaubt sind, weshalb die Formulierung in Art. 39 Ziff. 1 Abs. 1 GBR richtig und erforderlich ist. Die RIMU nimmt die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung kommt die RIMU zum Schluss, dass tatsächlich auch andere Dachformen (z.B. Flachdach) für Teile von Gebäuden erlaubt sind (z.B. Garage, Unterstand). Deshalb kann der Stellungnahme der Gemeinde Folge geleistet werden, dass bei gewissen Gebäudeteilen mit Flachdach kein Vordach zwingend ist. Die RIMU sieht somit die Genehmigung der Bestimmung von Art. 39 Ziff. 2 Abs. 5 GBR entsprechend, wie ihn die Gemeinde öffentlich aufgelegt hat, vor und es sind keine Anpassungen vorzunehmen.

Schliesslich hielt das BRPA zu Art. 39 Ziff. 5 GBR fest, dass die Definition eines Attikageschosses in der fraglichen Ziffer nicht angebracht ist, zumal in den verschiedenen Zonen lediglich Gesamthöhen (h) und keine Fassadenhöhen (Fh) definiert werden. Die realisierbare Höhe ist also mit oder ohne Attikageschoss dieselbe. Schliesslich ist festzustellen, dass Rücksprünge beim obersten Geschoss lediglich zugelassen werden, wenn diese einem Attikageschoss gemäss GBR entsprechen. Überdies wenden sich die Bestimmungen von Art. 79 RPBR ohnehin an. Darauf gestützt soll die gesamte Ziff. 5 gestrichen werden. Auch diesbezüglich hat sich die Gemeinde in ihrer Stellungnahme geäussert. Die Gemeinde erwähnt, dass einzig bei den Attikageschossen die Fassadenhöhe Fh für das untenliegende Geschoss festgelegt wird. Sie darf nicht höher sein als die gemäss der jeweiligen Zonenart geltende Gesamthöhe h minus 3.00 m. Im Planungsbericht wird detailliert begründet, warum Rücksprünge gemäss den Vorgaben für Attikageschosse zu erfolgen haben. Deshalb ist die gesamte Ziff. 5 des Art. 39 GBR kohärent begründet und soll im GBR bleiben. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und die Beurteilung des BRPA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des BRPA zu eigen. Die RIMU ist der Meinung, dass die Bestimmung der fraglichen Ziffer problematisch ist, da nirgends festgelegt ist, dass ein Rücksprung nur zulässig ist, wenn es sich um ein Attikageschoss nach Art. 79 RPBR handelt. Deshalb ist die Bestimmung irreführend. Zudem ist die realisierbare Höhe mit oder ohne

Attikageschoss dieselbe, zumal in den verschiedenen Zonen lediglich Gesamthöhen (h) und keine Fassadenhöhen (Fh) definiert werden.

Bedingung: Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt erwägt die RIMU, dass Art. 39 Ziff. 5 GBR umformuliert wird oder gänzlich aus dem Reglement gestrichen wird.

Schliesslich hielt das BRPA in seinem Gutachten zur Schlussprüfung fest, dass die Bestimmungen zu den ZAI 1 und 2 in der Tabelle im Anhang 1 des GBR fehlen und entsprechend angefügt werden sollen. Die Gemeinde hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass die Zonenvorschriften gemäss Art. 13 Ziff. 2 GBR je nach ZAI unterschiedlich sind. Deshalb ist die Auflistung dieser Bestimmungen in Anhang 1 gestalterisch nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Die RIMU nimmt die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und wägt ab, dass es grundsätzlich sinnvoll ist, dass in einer Übersicht über die Zonenvorschriften, wie Anhang 1 eine darstellt, alle Bestimmungen zu den Zonen aufgelistet werden. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU aber fest, dass die Auflistung der Bestimmungen der ZAI tatsächlich nicht übersichtlich wäre, da jede ZAI über andere Bestimmungen verfügt. Zudem verweist die Gemeinde im Anhang 1 betreffend die ZAI auf Art. 13 GBR, was die RIMU schliesslich für am sinnvollsten hält. Deshalb sieht die RIMU die Genehmigung des Anhang 1 betreffend die ZAI vor, wie die Gemeinde diesen zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht hat.

10. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 16. März 2021 hat das BRPA 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. 2 Ziff. 1:* Es hat zu heissen: "[...] Reglements bilden insbesondere."
- > *Art. 2:* Für das Energiegesetz existiert keine offizielle Abkürzung weshalb die Abkürzung EnG zu streichen ist.
- > *Art. 2:* Beim Energiereglement ist das Datum auf den 4.5. März 2001 zu korrigieren.
- > *Art. 2:* Es hat zu heissen: "[...] sowie den Schutz wildlebender Säugetiere [...]."
- > *Art. 3 Ziff. 1:* Es hat "[...] (Art. 81 Abs. 12 RPBG)." zu heissen.
- > *Art. 5 Ziff. 6:* Es hat zu heissen: "[...] nach Art. 93a ff. StrG."
- > *Art. 7:* Es hat zu heissen: "[...] Art. 80 Abs. 54 RPBR."
- > *Art. 9 Ziff. 3:* Es hat zu heissen: "[...] Bestimmungen des von Art. 26 Ortsbildschutzperimeter."
- > *Art. 12 Ziff. 1:* Es hat zu heissen: "[...] Industrie-, und Gewerbe- und Verwaltungstätigkeit [...]."
- > *Art. 13, ZAI II Abs. 1:* Es hat zu heissen: "[...] Friedhof, sowie Kapellen [...]."
- > *Art. 13bis:* Es soll heissen: "Max 6.5 m³/m²".
- > *Art. 23 Ziff. 1:* Es hat zu heissen: "[...] überlagert ist wird."
- > *Art. 27 Ziff. 1:* Es hat "[...] Art. 3 ff. KGSG [...]" zu heissen.
- > *Art. 27 Ziff. 2:* Es hat zu heissen: "[...] Art. 22 Abs. 1 KGSG [...]."

- > *Art. 28 Ziff. 1:* Es hat zu heissen: "[...] zum Ziel, den Nachbereich [...]."
- > *Art. 30 Ziff. 1:* Es hat zu heissen: "[...] sind ~~auf dem~~ im ZNP [...]."
- > *Anhang 3 Ziff. 4:* Es hat zu heissen: "[...] von Kulturgütern n führen. [...]."

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

VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Richtplangebiet "Niederried Süd" auf Art. 188 GB und Art. 189 GB (teilweise) sowie Teile dieses Richtplangebietes auf Art. 147 GB;
 - > Richtplangebiet "Niederried Nord" auf 243 GB und Teilen des Art. 240, 254 und 256 GB;
 - > Richtplangebiet "Ried" auf Art. 237 GB und Art. 219 GB (teilweise);
 - > Richtplangebiet "Plötscha-Schwarzhärd" auf Art. 204 und 207 GB sowie Art. 213, 214 und 215 GB (alle teilweise);
 - > Die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 147 und 189 GB (je teilweise), im GemRP;
 - > Die Siedlungsgrenzen auf den Art. 90, 144, 237, 240, 254, 256, 294 und 692 GB (alle teilweise), im GemRP;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der WZND 2, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Art. 211, 331, 332 und 333 GB der WZMD 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffern für alle Parzellen der MZ 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen;
 - > Die Einzonung von Art. 391 und 392 GB in die WZND 2, im ZNP;
 - > Die Einzonung von Art. 391 und 392 GB (je teilweise) in die GSZ, im ZNP;
 - > Die Einzonung von Art. 147 GB (teilweise) in die ZAI 1, im ZNP;
 - > Die Aussichtspunkte auf dem ZNP;
 - > Erschliessungsprogramm;
 - > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV und V. vorstehend): Art. 7, Art. 9 Ziff. 2, Art. 10 Ziff. 2, Art. 11 Ziff. 2, Art. 12 Ziff. 2 sowie Ziff. 3 Abs. 5, Kapitel C Spezialzonen, Art. 17 Ziff. 1, Art. 23 Ziff. 2 Abs. 2, Art. 24, Art. 25 Ziff. 1 Bst. b, Art. 26 Ziff. 1 Abs. 2, Art. 32 Ziff. 1 Bst. b, Anhang 3 Ziff. 1 Abs. 2 sowie Ziff. 5.

3. Die von der RIMU obenstehend 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 9 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden. Nach in Kraft treten der OP aller Sektoren hat die Gemeinde ein harmonisiertes Dossier über alle Sektoren der Gemeinde zu erstellen.
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., V. und VI. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Plaffeien zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 12'865.-.



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.

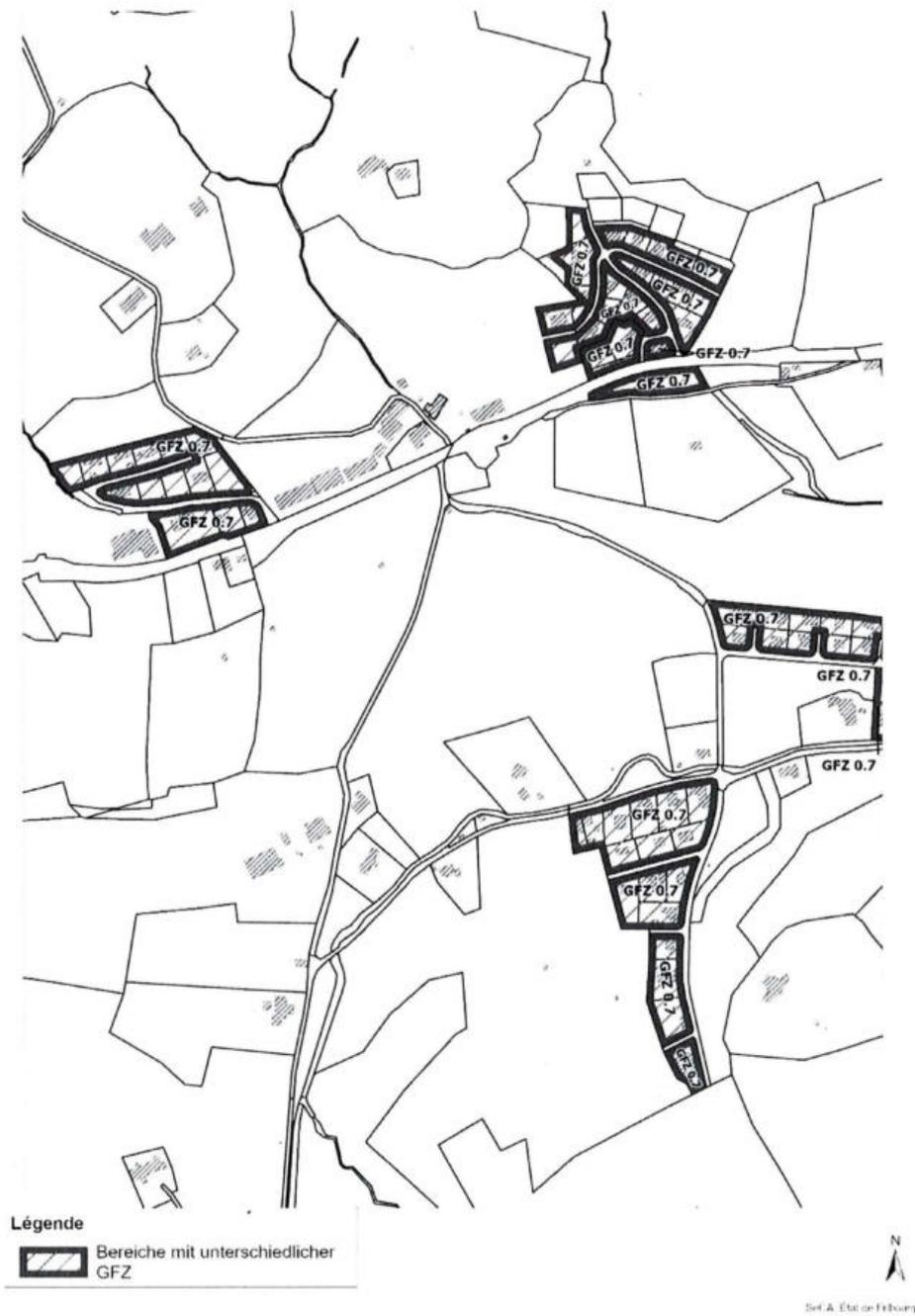
Mitteilung:

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

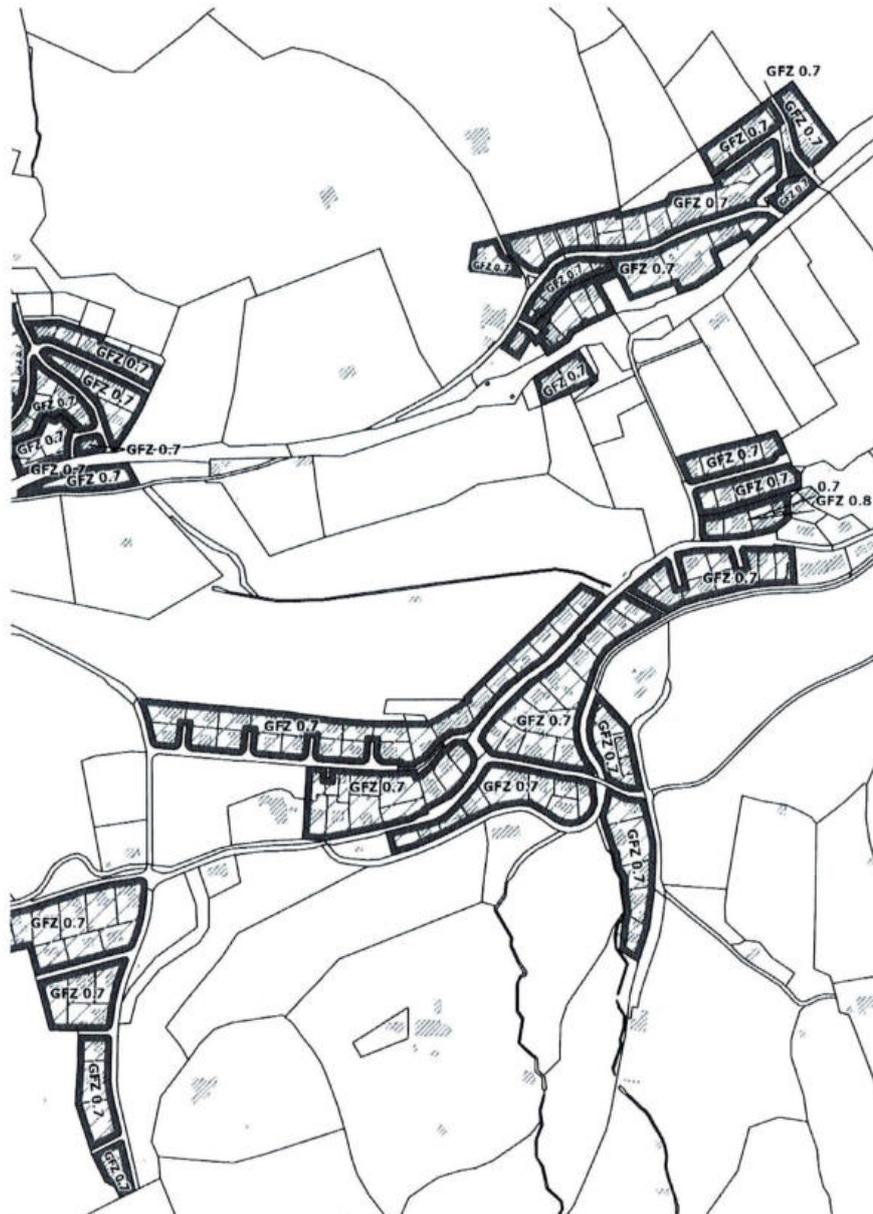
- > die Gemeinde Plaffeien, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > pbplan, Müli 12, 1716 Plaffeien (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);

- > an jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
- > 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.);
- > Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > das Tiefbauamt, Sektion Strassenprojekte, im Hause (1 Ex.);
- > Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > TPF, Rue Louis-d’Affry 2, Case postale 1536, 1701 Fribourg (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers (1 Ex., insbesondere mit Verweis auf die Erwägung betreffend Art. 147 GB auf S. 32).

Anhang 1.1



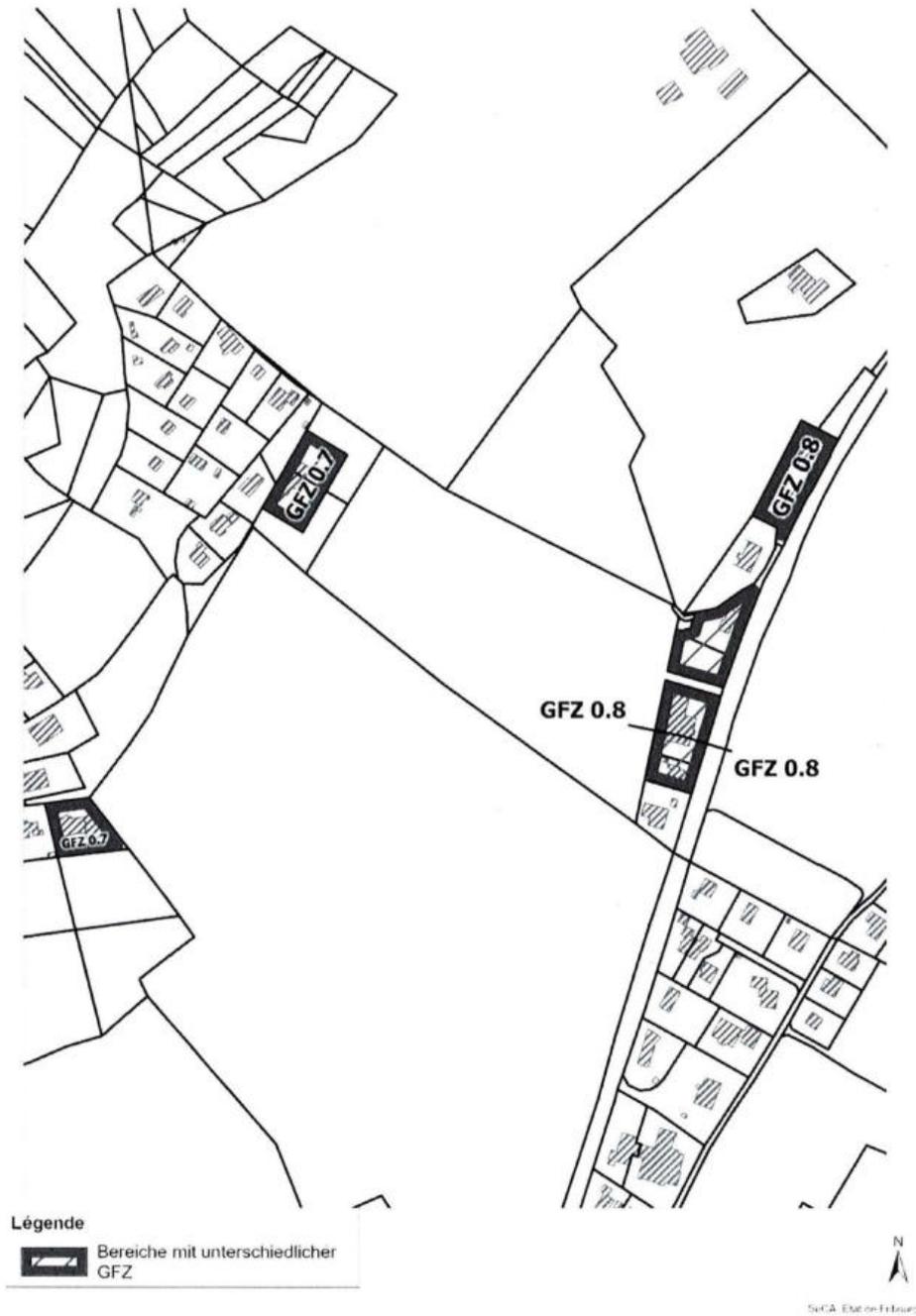
Anhang 1.2



Légende
Bereiche mit unterschiedlicher
GFZ



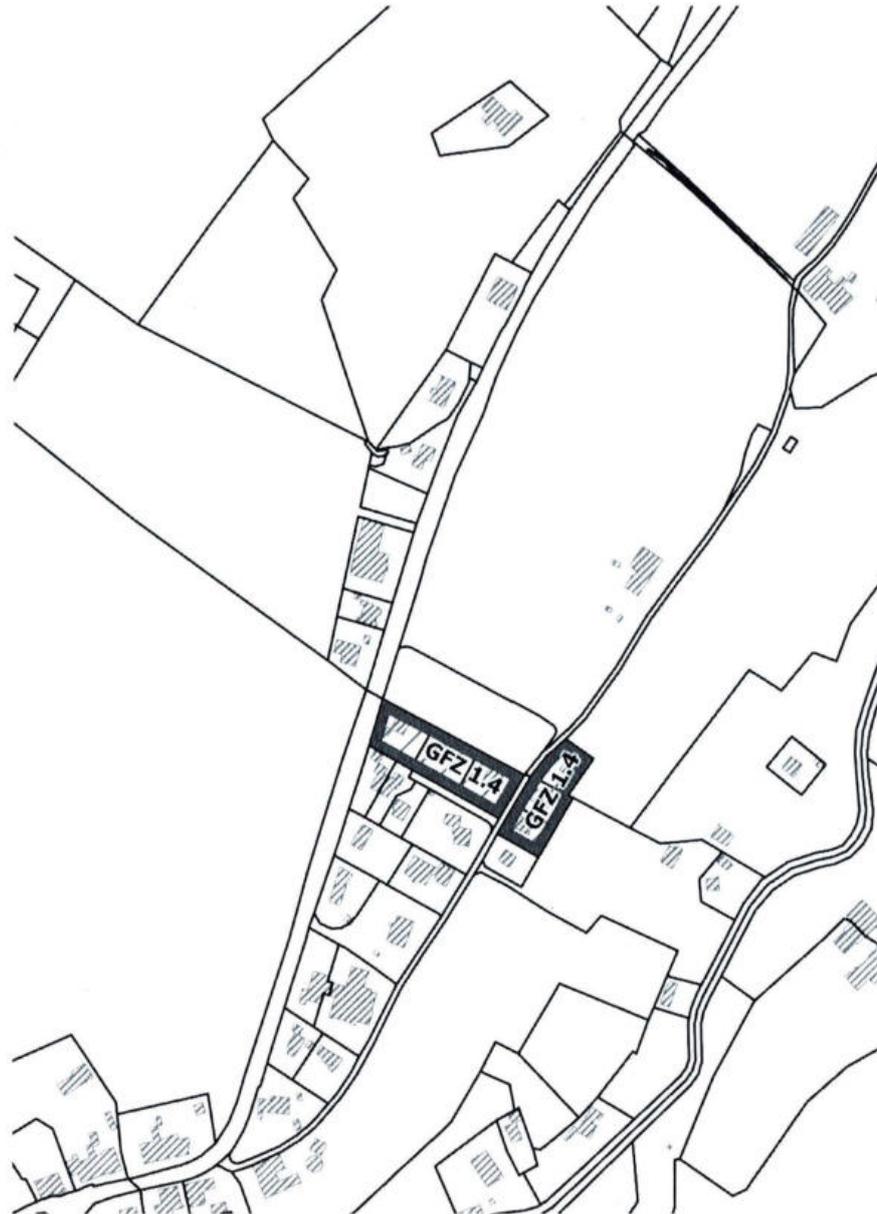
Anhang 1.3



Anhang 2.1



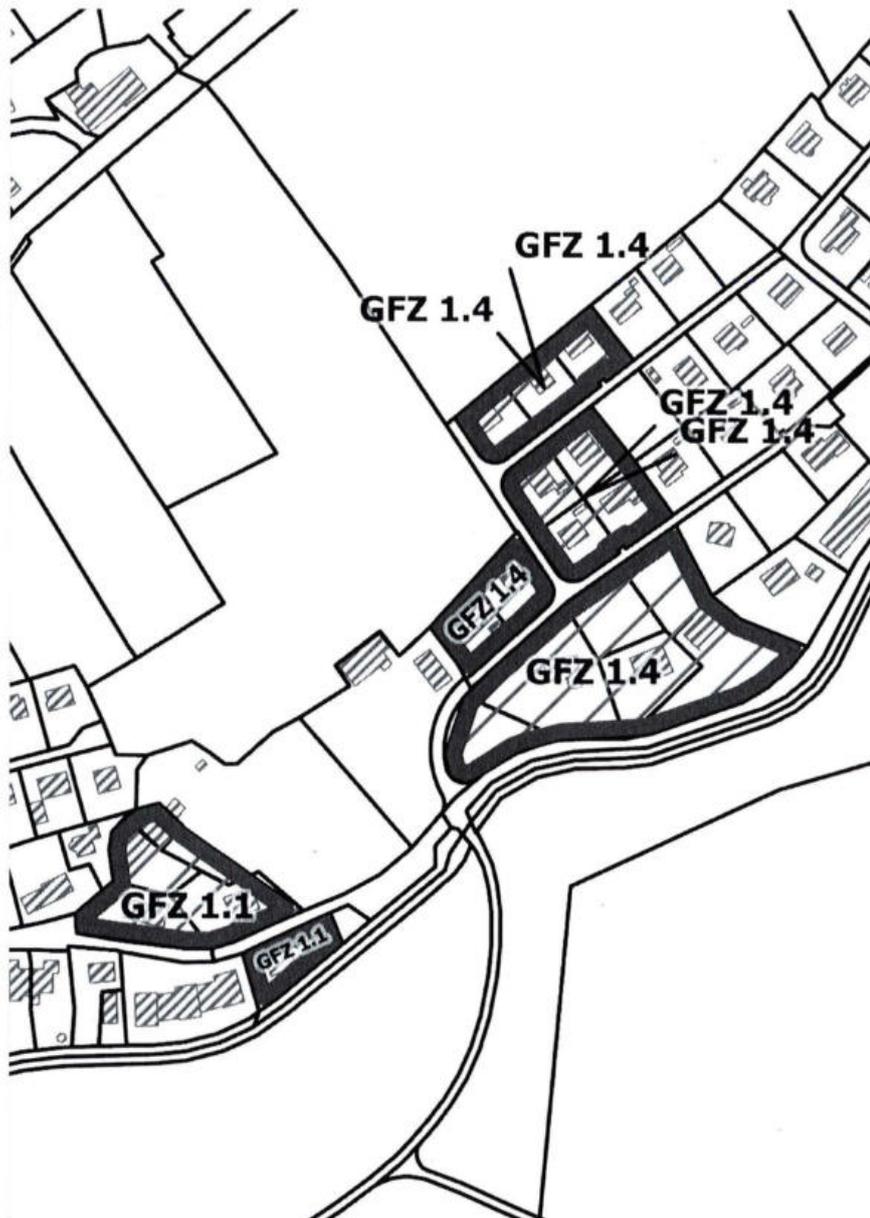
Anhang 2.2



Légende
Bereiche mit unterschiedlicher GFZ



Anhang 2.3



Légende
Bereiche mit unterschiedlicher
GFZ



