



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg

Raumplanung
www.fr.ch/brpa

—
Unser Zeichen: ChF/MaS/sh
Direkt: +41 26 305 36 24
E-Mail: christina.fuhrer@fr.ch

Freiburg, 1. September 2021

Gemeinde: Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee

**Ortsplanung
Gesamtrevision**

Gesamtgutachten zur Schlussprüfung

Gebühren: Fr. 14'300.-

1. Gegenstand	2
2. Hauptelemente	2
2.1. Allgemeines	2
2.2. Planungsziele	3
2.3. Siedlungsstrategie	3
2.4. Übergeordnete Planungen und Koordination mit den Nachbargemeinden	5
2.5. Zentrale Aspekte	5
3. Thematische Analyse	7
3.1. Siedlung	7
3.2. Energie	67
3.3. Natur, Landschaft und Umwelt	68
3.4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter	76
3.5. Mobilität	78
3.6. Tourismus	80
4. Weitere Instrumente	81
4.1. Erschliessung	81
4.2. Detailbebauungsplan (DBP) und Überbauungskonzept (ÜBK)	82
4.3. Bestimmungen der baupolizeilichen Vorschriften	85
4.4. Weitere mit der Gesamtrevision der OP zu koordinierende Verfahren	91
5. Schlussfolgerung des Gesamtgutachtens	91
Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers	98
Anhang 2: Liste der konsultierten Amtsstellen und Organe	100
Anhang 3: Zusammenfassung der Bedingungen und Bemerkungen der Ämter	101
Anhang 4: Karte mit den für die Verdichtung problematischen Sektoren	108

1. Gegenstand

Gegenstand dieser Gesamtrevision der Ortsplanung (OP) ist die OP der Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee für die nächsten 15 Jahre und die Anpassung der vom Staatsrat am 23. April 1997 (Sektoren Heimland und Schwarzsee) genehmigten OP sowie der nachträglichen Änderungen der OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

Zudem wurde die Teilrevision der OP "Burstera-Chretza-Rohrmoos" in das vorliegende Dossier integriert. Das Verfahren zur Schlussprüfung der Änderung des vorerwähnten Dossiers war noch offen. Deshalb hat das BRPA der Gemeinde im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung vom 26. Januar 2018 vorgeschlagen, die im fraglichen Gesamtgutachten enthaltenen Anpassungen der OP direkt in das Dossier zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der OP zu integrieren, damit die Vereinfachung und die Vereinheitlichung des Planungsverfahrens ermöglicht wird.

Schliesslich wurden auch die in der Genehmigung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) vom 30. August 2017 zum Dossier Änderung der OP "Obere Burstera und Zollhaus" enthaltenen Bedingungen ins vorliegende Dossier integriert.

2. Hauptelemente

2.1. Allgemeines

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.

Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) stellt generell fest, dass die in der Vorprüfung geforderten Korrekturen und Ergänzungen der OP mehrheitlich vorgenommen worden sind. Die Pläne und das Reglement sind übersichtlich und gut lesbar. Die noch nötigen Anpassungen werden somit die bereits geleistete Arbeit unterstützen und ergänzen.

Das BRPA stellt wie auch das Amt für Landwirtschaft (LWA; siehe Bemerkungen in Tabelle in Anhang 3) fest, dass im erläuternden Bericht an gewissen Stellen (z.B. S. 40) die Sätze nicht zu Ende geschrieben worden sind oder dass auf Abbildungen Richtplangebiete dargestellt werden, welche grundsätzlich gar nicht Teil des Dossiers sind. Die Gemeinde soll bei einer nächsten Revision sicherstellen, dass der erläuternde Bericht den eingereichten Plänen und Unterlagen entspricht und vollständig ist.

Bezüglich der Qualität und der Ausführlichkeit der eingereichten Unterlagen stellt das BRPA weiter folgendes fest: Im vorliegenden Dossier sind nicht alle Änderungen der OP im erläuternden Bericht enthalten und gewisse Änderungen werden nicht übersichtlich dargestellt. Bei einigen Nutzungsänderungen werden im erläuternden Bericht beispielsweise nicht die richtigen Parzellennummern angegeben. Die vorerwähnten Aspekte erschweren die Beurteilung des Dossiers insbesondere auch für die konsultierten Ämter und Organe. Im Rahmen einer nächsten OP-Revision soll sichergestellt werden, dass die Nutzungsänderungen vollständig und mit den richtigen Parzellennummern angegeben werden. Im Bereich des Sektors Plaffeien existiert ein neuer Katasterplan. Deshalb stimmen die Parzellennummern auf dem Zonennutzungsplan (ZNP) nicht

mehr mit denjenigen des neuen Katasterplans überein. Das BRPA hat deshalb zur besseren Verständlichkeit des Gesamtgutachtens die neuen Parzellennummern in Klammer angefügt.

Überdies sollen im vorliegenden Bericht unnötige Wiederholungen vermieden werden, weshalb auf Mehrfachnennungen möglichst verzichtet werden soll. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Elemente der OP trotzdem aufeinander abgestimmt werden müssen. Beispielsweise sollen bei einer Änderung im ZNP auch die Inhalte des erläuternden Berichtes und gegebenenfalls des Gemeindebaureglements (GBR) angepasst werden.

2.2. Planungsziele

Die von der Gemeinde formulierten Planungsziele werden auf S. 18 ff. des erläuternden Berichtes aufgelistet. Aufgrund seiner Prüfung hält das BRPA die von der Gemeinde vorgebrachten ausführlichen Planungsziele im Allgemeinen für stichhaltig. Das BRPA begrüsst insbesondere, dass die innere bauliche Verdichtung für den haushälterischen Umgang mit dem Boden gefördert werden soll. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde vom BRPA festgehalten, dass das Ziel "Genügend grosse Landreserven reservieren für künftige, heute noch nicht konkrete Vorhaben, welche erst in der Vorstudienphase sind" nicht mit der Massnahme "entsprechende Flächen im ZNP als Zone von allgemeinem Interesse (ZAI) ausscheiden" einher geht, da eine neue ZAI einen Nachweis eines konkreten Bedarfs benötigt, welcher üblicherweise mittels Einreichung eines Baubewilligungsgesuchs parallel zum Verfahren für die Revision oder Änderung der OP eingereicht wird oder eine Bestandsaufnahme der öffentlichen Bauten und ihrer notwendigen Entwicklung angesichts des durch die OP vorgesehenen Bevölkerungswachstums in den nächsten 15 Jahren. Zudem wird als Ziel festgelegt, dass die Siedlungsausdehnung an landschaftlich empfindlichen Standorten verhindert werden soll und deshalb Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt werden sollen. Diesbezüglich möchte das BRPA festhalten, dass die Siedlungsausdehnung einzig in Bereichen der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP möglich sind und somit keine anderen Siedlungsbegrenzungslinien definiert werden können.

Da die übergeordnete Planung ohnehin verbindlich ist und der erläuternde Bericht beim jetzigen Stand der Sachlage insgesamt schlüssig ist, soll die Überarbeitung der vorerwähnten Aspekte betreffend die Planungsziele anlässlich der nächsten Änderung der OP vorgenommen werden.

2.3. Siedlungsstrategie

Die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee verfügt im Sektor Plaffeien im Bereich des Dorfzentrums von Plaffeien sowie in den Bereichen Winkelmatta, Bühnimatta, Oberi Matta und Seeliweg über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C. Die restlichen Bereiche des Sektors Plaffeien verfügen betreffend den öffentlichen Verkehr (öV) nicht über das erforderliche Minimum der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C. Auch der gesamte Sektor Schwarzsee verfügt betreffend öV nicht über das erforderliche Minimum der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C.

Für den Bereich der Kernzone (KZ) 1 und 2, der Touristikzone (TZ) 1 bis 3, der Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) 1 und 2, der Mischzone (MIX) 1 und 2, der Arbeitszone (AZ) I, der ZAI 1 und 2 und der Zone für touristische Transportanlagen (ZTT), welcher ausserhalb des Niveaus C liegt, ist um eine unbeschränkte Verdichtung (Nutzungsänderungen / Erhöhung der baulichen

Vorschriften im GBR) anzustreben, die Verdichtung daher auf die Volumetrie desjenigen bestehenden Gebäudes in der fraglichen Zone zu beschränken, welches die höchste bestehende Dichte aufweist oder wo nachgewiesen werden kann, dass 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, vorhanden ist. Um in der Wohnzone niedriger Dichte (WZND) 2 und 3, welche nicht über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt, eine unbeschränkte Verdichtung (Nutzungsänderungen / Erhöhung der baulichen Vorschriften im GBR) anzustreben, muss nachgewiesen werden können, dass 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, vorhanden ist. Es wird an dieser Stelle präzisiert, dass auch Nutzungsänderungen (Umzonungen), welche zu einer Verdichtung führen, nur vorgenommen werden können, wenn die Kriterien des KantRP eingehalten werden.

Bezüglich der Verdichtung äussert sich die Gemeinde im vorliegenden OP-Dossier nicht speziell dazu, ob eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung gemäss den Kriterien des geltenden KantRP in Richtung eines Sektors, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt, vorhanden ist. Deshalb äussert sich das BRPA nicht zu diesem Aspekt.

Gemäss der Übersichtskarte des geltenden KantRP verfügt die Gemeinde über Siedlungsgebiet.

Der Sektor "Schwarzsee - Zollhaus" verfügt über ein Erweiterungspotential von bis zu 3 ha. Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügen die Sektoren "Plaffeien" und "Schwarzsee" über kein Erweiterungspotenzial. Folglich kann die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee in den Sektoren "Plaffeien" und "Schwarzsee" keine Einzonung in eine Wohnzone vornehmen.

In Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bundes- und Kantonsgesetzes sind zuerst die Reserven der unbebauten Bauzone zu benutzen bevor einer Erweiterung der Bauzone vorgesehen wird. Solange die bebauten Sektoren der Gemeinde über mehr Reserven verfügen als die Dimensionierungskriterien seiner durch den KantRP festgelegten Siedlungspriorität zulässt, ist keine Einzonung in die Bauzone möglich. Dieser Grundsatz entspricht der Forderung, dass die Entwicklung gegen Innen stattfinden soll, wie dies im Bundesgesetz definiert ist.

Das BRPA möchte die Gemeinde generell darauf hinweisen, dass entsprechend den Grundsätzen des KantRP in den besiedelten Sektoren, welche die Kategorie der Siedlungspriorität 4 aufweisen, während der Geltungsdauer der OP höchstens zwei Einzonungen geplant werden können. Dies bedeutet, dass eine Gemeinde ihre Bauzone in den 15 Jahren nach der Genehmigung einer Gesamtrevision nur zwei Mal erweitern kann. Zudem dürfen neue Einzonungen nicht so dimensioniert werden, dass sie eine höhere Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze aufnehmen können als die Aufnahmekapazität im bestehenden Gebiet (Akkumulierung der Bevölkerung, die in den unbebauten Zonen und mittels Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen aufgenommen werden kann).

2.4. Übergeordnete Planungen und Koordination mit den Nachbargemeinden

Das vorliegende Dossier zur Schlussprüfung weist die Konformität mit der übergeordneten Planung, insbesondere mit dem regionalen Richtplan (RegRP) des Gemeindeverbands der Region Sense auf (vgl. Kap. 4 auf S. 89 ff. des erläuternden Berichts). Auch wird im Bericht die Übereinstimmung mit dem regionalen Naturpark Gantrisch dargelegt (vgl. Kap. 5 auf S. 94 ff. des erläuternden Berichts).

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern begrüsst in seinem Gutachten betreffend den Naturpark Gantrisch, dass die Gemeinde im erläuternden Bericht in einem eigenständigen Kapitel auf diejenigen Themen eingeht, in denen sie eine grosse Relevanz des Naturparks mit ihrer eigenen Tätigkeit sieht. Das Vorgehen der Gemeinde bezüglich dem Naturpark Gantrisch sei sehr vorbildlich. Das AGR erwähnt jedoch, dass die Auswahl der parkrelevanten Themen als auch diejenigen der konzeptionellen Grundlagen noch nicht als abschliessend vorgenommen beurteilt werden, das heisst die Auswahl kann noch ausgeweitet werden. Zudem sind die Strategiepapiere bzw. die Konzepte des Naturparks, auf die verwiesen wird, teilweise nicht mehr aktuell, beziehungsweise werden diese überarbeitet. Deshalb sei ein Abgleich mit den aktuell gültigen und vorhandenen Grundlagen des Parks zu empfehlen. Schliesslich erwähnt das AGR in seinem Gutachten, dass die Planung der Gemeinde mit der Charta des Naturparks Gantrisch abgestimmt werden und dabei auf eine nachhaltige landschaftliche Entwicklung fokussiert werden soll. Dies gilt insbesondere für die touristische Nutzung im Sektor Schwarzsee. Zudem soll die Trägerschaft des Naturparks die Möglichkeit erhalten, sich zu relevanten Planungen und Projekten der Gemeinde äussern zu können, worauf in der OP hingewiesen werden soll. Das BRPA wägt zu den vorerwähnten Ausführungen des AGR ab, dass die Gemeinde bei der nächsten OP-Revision die Situation bezüglich der vorerwähnten Aspekte analysiert, mit den zuständigen Stellen Kontakt aufnimmt (z.B. Amt für Wald und Natur (WNA)) und allenfalls Präzisierungen vornimmt.

Betreffend die Koordinationspflicht mit den benachbarten Gemeinden gemäss Art. 35 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) vom 2. Dezember 2008 stellt das BRPA fest, dass die Ausführungen auf S. 99 ff. des erläuternden Berichts diese Koordination darlegen.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse weiter fest, dass die Gemeinde im erläuternden Bericht (S. 12) auf den alten KantRP von 2002 verweist. Da der geltende KantRP auf das vorliegende Dossier Anwendung findet, soll Kap. 1.4. diesbezüglich überarbeitet werden. Weiter existieren im KantRP fünf Projektblätter (P0309 "Windenergie-Standort Schwyberg", P0501 "Mountainbike-Farm Hapfere Plaffeien", P0503 "Entwicklung Skigebiet Schwarzsee", P0508 "Zentrum Schwarzsee", und P0509 "Touristische Entwicklung Raum Bad Schwarzsee"). Im erläuternden Bericht werden diese Projektblätter an verschiedenen Stellen erwähnt, es wird dabei jedoch auf den künftigen KantRP verwiesen. Es handelt sich jedoch nicht mehr um den künftigen KantRP sondern um den in Kraft stehenden. Die Gemeinde soll zudem prüfen, ob noch weitere Aspekte des geltenden KantRP im vorliegenden Dossier zu diskutieren sind und diese allenfalls in das Dossier integrieren. Da die übergeordnete Planung ohnehin verbindlich ist und der erläuternde Bericht beim jetzigen Stand der Sachlage insgesamt schlüssig ist, kann dies anlässlich der nächsten Änderung der Ortsplanung vorgenommen werden.

2.5. Zentrale Aspekte

Die zentralen Aspekte des Dossiers der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee können folgendermassen zusammengefasst werden:

Die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee verfügt gemäss der Übersichtskarte des KantRP über Siedlungsgebiet. Die Begutachtung der im vorliegenden Dossier vorhandenen Richtplangebiete wird in Kap. 3.1. eingehend diskutiert.

Der Sektor "Schwarzsee - Zollhaus" verfügt über ein Erweiterungspotential von bis zu 3 ha. Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügen die Sektoren "Plaffeien" und "Schwarzsee" über kein Erweiterungspotenzial (vgl. Kap. 3.1.). Darauf gestützt kann die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee in den Sektoren "Plaffeien" und "Schwarzsee" aktuell keine Einzonung in eine Wohnzone vornehmen. Die von der Gemeinde Plaffeien vorgenommenen Einzonungen werden im vorliegenden Gesamtgutachten trotzdem im Detail analysiert und begutachtet (vgl. Kap. 1.3.).

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ 2 / AZ 1 / TZ 1-3 und ZTT führt zu einer Verdichtung. Die betroffenen Zonen befinden sich in einem Sektor, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E besitzt. Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ 1 / WZMD 1 und 2 / WZND 2 und 3 / MIX 1 und 2 / ZAI 2 und ZAI 2 führt ebenfalls 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. Bei jenen Sektoren, die nicht mindestens über die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügen, kann das BRPA aufgrund der vorhandenen Unterlagen die Verdichtung nicht positiv begutachten (vgl. Kap. 3.1.).

Die Gemeinde sieht auch verschiedene Umzonungen vor, welche zu einer Verdichtung führen. Diese können bezüglich des Aspektes der Verdichtung nur positiv beurteilt werden, falls sie innerhalb der Erschliessungsgüteklasse C liegen oder keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung erfolgt bzw. Verdichtungs- oder Aufwertungsmassnahmen so gewählt werden, dass sie mit den Grundsätzen des geltenden KantRP konform sind.

Überdies werden einige Nutzungsänderungen im vorliegenden Dossier nicht aufgeführt und erläutert (nicht angegebene Nutzungsänderungen).

Das Amt für Kulturgüter (KGA) hat aufgrund des ungenügenden Kulturgüterschutzes ein negatives Gutachten erstellt.

Das Amt für Umwelt (AfU) hat ein negatives Gutachten erstellt, dies insbesondere aufgrund des ungenügenden Lärmschutzes und betreffend das Thema chemische und technische Risiken.

Aufgrund von fehlenden Rodungsbewilligungen, nicht korrekt eingezeichneten Waldfeststellungen und nicht genehmigungsfähigen Waldabstände hat das WNA ein negatives Gutachten erstellt.

Alle Bedingungen sind im vorliegenden Gesamtgutachten des BRPA zusammengefasst und auch in den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe enthalten. Zudem ist in Anhang 3 eine zusammenfassende Tabelle ersichtlich bezüglich jener formellen Korrekturen, Bemerkungen oder Empfehlungen, welche im vorliegenden Gesamtgutachten nicht näher erläutert werden.

3. Thematische Analyse

3.1. Siedlung

Die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee sieht im Gemeinderichtplan (GemRP) mehrere Richtplangebiete vor sowie im ZNP verschiedene Ein-, Um- und Auszonungen. Überdies werden im GBR Erhöhungen der Nutzungsziffern vorgesehen. Diese geplanten Massnahmen werden im Folgenden im Detail analysiert.

3.1.1. Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee verfügt gemäss der Übersichtskarte des KantRP, wie erwähnt, über Siedlungsgebiet.

Das BRPA möchte darauf hinweisen, dass alle Richtplangebiete im GemRP und alle allfälligen neuen Einzonungen in die Bauzone im ZNP müssen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss dem KantRP liegen.

Betreffend die nachstehend analysierten Richtplangebiete weist das BRPA darauf hin, dass eine allfällige Einzonung dieser Sektoren durch die Einhaltung des neuen Bundesgesetzes, die Einhaltung der Kriterien des KantRP sowie durch die Festlegung einer angemessenen Nutzung bedingt sein wird. Überdies soll von der Gemeinde eine Verdichtungs- und Aufwertungsstudie erstellt werden, um diese Planungsmassnahmen eingehend zu begründen.

Die eingereichte OP enthält insgesamt 10 Richtplangebiete, welche für die künftige Erweiterung der Bauzone vorgesehen sind. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde festgehalten, dass die eingereichte OP sehr viele Richtplangebiete enthält und dass die Gemeinde diese Richtplangebiete erneut überprüfen und redimensionieren soll. Das BRPA stellte zudem fest, dass gewisse dieser Richtplangebiete an Standorten gewählt worden sind, die aus raumplanerischer Sicht nicht optimal waren. Das BRPA begrüsst, dass die Gemeinde die Fläche an Richtplangebieten reduziert hat.

Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass das Ortsbild von Plaffeien im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) von nationaler Bedeutung aufgeführt ist. Künftige Einzonungen in die Bauzone sollen deshalb auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes betrachtet werden.

Laut dem Gutachten des LwA bestehen auf dem Gemeindegebiet keine Fruchtfolgeflächen, weshalb insbesondere dem Schutz der guten landwirtschaftlichen Böden (Kategorie B2) und der für Graswirtschaft geeigneten Böden (B2) Rechnung zu tragen ist.

Das AfU erwähnt in seinem Gutachten generell, dass mehrere Richtplangebiete im Einflussbereich des Strassenlärms liegen und somit bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung entsprechende Einschränkungen notwendig sein werden.

Zusätzlich zu diesen generellen Bemerkungen wird im Folgenden jedes im GemRP vorgesehene Richtplangebiet im Detail analysiert.

> **Richtplangebiet 1 "Dorf / Hauptstrasse" auf Teilen des Art. 1670 (23) des Grundbuches (GB) der Gemeinde Plaffeien, Sektor Plaffeien**

Das Richtplangebiet 1 "Dorf / Hauptstrasse" ist auf Art. 1670 (23) GB (teilweise) vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten.

Das KGA erwähnt in seinem Gutachten, dass falls Art. 1670 GB zukünftig einmal eingezont werden sollte, diese Parzelle vollständig in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden soll, um den Schutz des Ortsbildes zu gewährleisten. Dies aus dem Grund, da gemäss ISOS das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist und der fragliche Bereich mit dem Erhaltungsziel B eingestuft ist.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass das Richtplangebiet Nr. 1 keine landwirtschaftlichen Interessen tangiert und das Amt beurteilt deshalb dieses Richtplangebiet positiv.

Das BRPA nimmt die vorgenannte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Darauf gestützt wird das Richtplangebiet 1 "Dorf / Hauptstrasse" auf Art. 1670 (23) GB (teilweise) vom BRPA positiv begutachtet. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

> **Richtplangebiet 2 "Sellenweg / Fuhra" auf Art. 124 (455), 1173 (454) und 1174 (454) GB (je teilweise) sowie Art. 1759 (156), 1760 (55) und 1761 (54) GB, Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet 2 "Sellenweg / Fuhra" Art. 124 (455), 1173 (454) und 1174 (454) GB (je teilweise) sowie Art. 1759 (156), 1760 (55) und 1761 (54) GB vorgesehen. Auch dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten.

Laut dem Gutachten des LwA betrifft dieses Richtplangebiet einen landwirtschaftlichen Boden der Kategorie B1, deren eventuellen Verlust vom LwA bedauert wird. Da diese Flächen jedoch auf der Übersichtskarte des KantRP als Bereiche der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes dargestellt sind und das BRPA im Rahmen der Vorprüfung dieses Richtplangebiet positiv beurteilt hat, nimmt das LwA diesen Verlust in Kauf. Das LwA schlägt vor, die Siedlungsbegrenzungslinie nördlich des Richtplangebietes entlang der Müli-Strasse zu verlängern.

Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass die Art. 124, 1173, 1174, 1760 und 1761 GB innerhalb der Umgebungsrichtung III, welche gemäss ISOS den Vordergrund des Ortsbildes bildet und als Kulturland beschrieben ist, liegt. Das Erhaltungsziel a wurde eingestuft. Deshalb sollte die Einzonung dieser Parzellen grundsätzlich vermieden werden und andere Gebiete, die nicht im ISOS als schützenswert verzeichnet sind, sollten vorrangig eingezont werden. Sollte jedoch eine Einzonung nicht unabdingbar sein, müssen angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden um die schützenswerten Charakteristiken zu erhalten.

Das BRPA nimmt die vorgenannte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Betreffend den Vorschlag des LwA, die Siedlungsbegrenzungslinie nördlich dieses Richtplangebietes zu verlängern wägt das BRPA ab, dass dies nicht notwendig ist, da die zukünftige Siedlungsentwicklung nur in einem Bereich möglich sein wird, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen ist.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird das Richtplangebiet Richtplangebiet 2 "Sellenweg / Fuhra" auf Art. 124 (455), 1173 (454) und 1174 (454) GB (je teilweise) sowie Art. 1759 (156), 1760 (55) und 1761 (54) GB vom BRPA positiv begutachtet. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

> **Richtplangebiet 4 "Mehlbaum-Acher" auf Art. 96 (81 teilweise) und 1037 (83) GB sowie Art. 1020 (81 teilweise) GB (teilweise), Sektor Plaffeien**

Die Gemeinde sieht auf Art. 96 (81 teilweise) und 1037 (83) GB sowie Art. 1020 (81 teilweise) GB (teilweise) das Richtplangebiet 4 "Mehlbaum-Acher" vor. Auch dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung vorhanden.

Laut dem Gutachten des LwA betrifft dieses Richtplangebiet einen landwirtschaftlichen Boden der Kategorie B1, deren eventuellen Verlust vom LwA bedauert wird. Da diese Flächen jedoch auf der Übersichtskarte des KantRP als Bereiche der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes dargestellt sind und das BRPA im Rahmen der Vorprüfung dieses Richtplangebiet positiv beurteilt hat, nimmt das LwA diesen Verlust in Kauf. Das LwA schlägt vor, die Siedlungsbegrenzungslinie nördlich des Richtplangebietes entlang der Müli-Strasse zu verlängern.

Das BRPA nimmt die vorgenannte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Betreffend den Vorschlag des LwA, die Siedlungsbegrenzungslinie nördlich dieses Richtplangebietes zu verlängern wägt das BRPA ab, dass dies nicht notwendig ist, da die zukünftige Siedlungsentwicklung nur in einem Bereich möglich sein wird, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen ist. Im erläuternden Bericht wird als vorgesehene Nutzung unter anderem die AZ erwähnt. Diesbezüglich möchte das BRPA festhalten, dass die eingehende Interessensabwägung bezüglich der Bewirtschaftung der AZ in Bezug auf den RegRP im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten bleibt.

Darauf gestützt begutachtet das BRPA das Richtplangebiet 4 "Mehlbaum-Acher" auf Art. 96 (81 teilweise) und 1037 (83) GB sowie Art. 1020 (81 teilweise) GB (teilweise) positiv.

> **Richtplangebiet 5 "Dorf- / Winkelstrasse" auf Art. 1684 (263 teilweise) und 1685 (263 teilweise) GB (je teilweise) und Art. 1687 (262) GB, Sektor Plaffeien**

Das Richtplangebiet 5 "Dorf- / Winkelstrasse" ist auf Art. 1684 (263 teilweise) und 1685 (263 teilweise) GB (je teilweise) und Art. 1687 (262) GB vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war ebenfalls bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten.

Das KGA erwähnt in seinem Gutachten, dass falls die Art. 1684, 1685 und 1687 GB zukünftig einmal eingezont werden sollten, diese Parzellen vollständig in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden sollten, um den Schutz des Ortsbildes zu gewährleisten. Dies aus dem Grund, da gemäss ISOS das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist und der fragliche Bereich mit dem Erhaltungsziel B eingestuft ist.

Das LwA folgt der positiven Begutachtung des BRPA aus der Vorprüfung hält jedoch in seinem Gutachten fest, dass einer allfälligen zukünftigen Einzonung lediglich zugestimmt werden kann,

wenn der landwirtschaftliche Betrieb an der Dorfstrasse 4 zum fraglichen Zeitpunkt seine Aktivität beendet hat.

Das BRPA stellt des Weiteren fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Darauf gestützt wird das Richtplangebiet 5 "Dorf- / Winkelstrasse" auf Art. 1684 (263 teilweise) und 1685 (263 teilweise) GB (je teilweise) und Art. 1687 (262) GB vom BRPA positiv begutachtet. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes und der Landwirtschaft bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

> **Richtplangebiet 7 "Winkelmatta" auf Art. 1679 (133) GB (teilweise) und Art. 1714 (209) GB, Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet 7 "Winkelmatta" auf Art. 1679 (133) GB (teilweise) und Art. 1714 (209) GB GB vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten.

Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass die Art. 1679 und 1714 GB innerhalb der Umgebungsrichtung III, welche gemäss ISOS den Vordergrund des Ortsbildes bildet und als Kulturland beschrieben ist, liegen. Das Erhaltungsziel a wurde eingestuft. Deshalb sollte die Einzonung dieser Parzellen grundsätzlich vermieden werden und andere Gebiete, die nicht im ISOS als schützenswert verzeichnet sind, sollten vorrangig eingezont werden. Sollte jedoch eine Einzonung nicht unabdingbar sein, müssen angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden um die schützenswerten Charakteristiken zu erhalten.

Das LwA beurteilt das fragliche Richtplangebiet positiv, da keine landwirtschaftlichen Interessen tangiert werden.

Gemäss den Gutachten der Naturgefahrenkommission (NGK) und des AfU liegt dieses Richtplangebiet in einem Gefahrenhinweisgebiet und im Perimeter des Hochwasserschutzprojekts Rüti-Hapferen. Bevor diese Flächen allenfalls eingezont werden können, muss der Nachtrag der Gefahrenkarte die Gefahrenstufe detailliert festlegen. Flächen, welche einer mittleren oder erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind, dürfen nicht eingezont werden.

Das BRPA nimmt die vorgenannten technischen Begutachtungen zur Kenntnis und stellt fest, dass der Teil des fraglichen Richtplangebietes auf Art. 1714 GB innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Der Teil des Richtplangebietes auf Art. 1679 GB liegt jedoch nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP. Entsprechend dem Thema 101 "Siedlungsgebiet" des KantRP sind Erweiterungen der Bauzone im Sinne von Art. 15 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) grundsätzlich nur innerhalb des Siedlungsgebietes möglich. Dies auch aus dem Grund, da der Bund bereits mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im geltenden KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt.

Darauf gestützt wird das Richtplangebiet 7 "Winkelmatta" auf Art. 1714 (209) GB vom BRPA positiv begutachtet. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes und der Naturgefahren bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten. Der Teil des

Richtplangebietes 7 "Winkelmatta" auf Art. 1679 (133) GB wird vom BRPA hingegen negativ beurteilt.

> **Richtplangebiet 9 "Bühnimatta" auf Art. 14 (165 teilweise) GB (teilweise) und Art. 444b (127) GB, Sektor Plaffeien**

Die Gemeinde sieht auf Art. 14 (165 teilweise) GB (teilweise) und Art. 444b (127) GB das Richtplangebiet 9 "Bühnimatta" vor. Auch dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung vorhanden.

Das LWA beurteilt das fragliche Richtplangebiet positiv, da keine landwirtschaftlichen Interessen tangiert werden.

Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass die Art. 14 und 444b innerhalb der Umgebungsrichtung III, welche gemäss ISOS den Vordergrund des Ortsbildes bilden und als Kulturland beschrieben ist, liegen. Das Erhaltungsziel a wurde eingestuft. Deshalb sollte die Einzonung dieser Parzellen grundsätzlich vermieden werden und andere Gebiete, die nicht im ISOS als schützenswert verzeichnet sind, sollten vorrangig eingezont werden. Sollte jedoch eine Einzonung nicht unabdingbar sein, müssen angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden um die schützenswerten Charakteristiken zu erhalten.

Gemäss den Gutachten der NGK und des AfU liegt dieses Richtplangebiet in einem Gefahrenhinweisgebiet und im Perimeter des Hochwasserschutzprojekts Rüti-Hapferen. Bevor diese Flächen allenfalls eingezont werden können, muss der Nachtrag der Gefahrenkarte die Gefahrenstufe detailliert festlegen. Flächen, welche einer mittleren oder erheblichen Gefährdung ausgesetzt sind, dürfen nicht eingezont werden.

Das BRPA stellt des Weiteren fest, dass das fragliche Richtplangebiet innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird das Richtplangebiet 9 "Bühnimatta" auf Art. 14 (165 teilweise) GB (teilweise) und Art. 444b (127) GB vom BRPA positiv begutachtet. Die eingehende Interessenabwägung bezüglich des Kulturgüterschutzes und der Naturgefahren bleibt im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung vorbehalten.

> **Richtplangebiet 12 "Rütti / Wissmatta" auf Art. 336 (800 teilweise) GB (teilweise), Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet 12 "Rütti / Wissmatta" auf Art. 336 (800 teilweise) GB (teilweise) vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten und wurde vom BRPA im Gesamtgutachten negativ beurteilt.

Das LWA hält in seinem Gutachten fest, dass obwohl keine wesentlichen landwirtschaftlichen Interessen betroffen sind, die Einzonung an diesem Ort unrealistisch ist, da es auf der Übersichtskarte des KantRP in diesem Bereich keinen Bereich für die wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes hat.

Das BRPA stellt bei seiner vertieften Analyse tatsächlich fest, dass das fragliche Richtplangebiet nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der

Übersichtskarte des KantRP liegt. Deshalb ist aus den bereits erwähnten Gründen keine Erweiterung der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG möglich.

Drauf gestützt beurteilt das BRPA das Richtplangebiet 12 "Rütti / Wissmatta" auf Art. 336 (800 teilweise) GB (teilweise) negativ.

> **Richtplangebiet 13 "Rütti / Stäfeli" auf Art. 870d (705 teilweise) und 1047 (715 teilweise) GB (je teilweise) sowie Art. 874c (714), Sektor Plaffeien**

Die Gemeinde sieht auf Art. 870d (705 teilweise) und 1047 (715 teilweise) GB (je teilweise) sowie Art. 874c (714) GB das Richtplangebiet 13 "Rütti / Stäfeli" vor. Dieses Richtplangebiet war ebenfalls im Dossier zur Vorprüfung enthalten und wurde damals vom BRPA im Gesamtgutachten negativ beurteilt.

Das LWA beurteilt das fragliche Richtplangebiet positiv, da keine landwirtschaftlichen Interessen tangiert werden.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die Parzellen des fraglichen Richtplangebietes sich bis anhin in einer rechtsgültigen Bauzone befanden. Im Rahmen der vorliegenden Schlussprüfung sieht die Gemeinde vor, die fraglichen Flächen auszuzonen (vgl. auch Kap. 3.1.3.). 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.

Darüber hinaus befindet sich das Richtplangebiet im Übrigen aber in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E. Diese Erschliessungsgüteklasse würde den Kriterien des KantRP für Einzonungen in der Siedlungspriorität 3 nicht entsprechen, ausser eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung und eine Verbesserung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (öV) kann nachgewiesen werden. Dies bleibt im Rahmen einer allfälligen zukünftigen Einzonung dieses Richtplangebietes vorbehalten.

Darauf gestützt wird das Richtplangebiet 13 "Rütti / Stäfeli" auf Art. 870d (705 teilweise) und 1047 (715 teilweise) GB (je teilweise) sowie Art. 874c (714) GB vom BRPA positiv beurteilt. Die umfassende Interessenabwägung und rechtliche Überprüfung der Sachlage im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

> **"Spezialzone Hapfere" (Nr. 14), Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird im GemRP ein Perimeter für die Erschaffung der "Spezialzone Hapfere" vorgesehen. Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde, dass im fraglichen Bereich zukünftig einmal eine Spezialzone für einen Mountainbike-Park geschaffen werden soll, welche im Projektblatt P0501 "Mountainbike-Farm Hapfere Plaffeien" des KantRP enthalten ist.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die Gemeinde im erläuternden Bericht diesen Perimeter "Spezialzone Hapfere" nennt und auf dem GemRP eine "Spezialzone MTB-Sport" ausscheidet. Damit zwischen dem erläuternden Bericht und dem GemRP eine Kohärenz besteht, soll der Perimeter für diese zu erschaffende Spezialzone in beiden Dokumenten gleich lauten.

Laut dem Gutachten des WNA betrifft die fragliche zukünftige Spezialzone Waldgebiet. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone gilt als Rodung und Rodungen sind grundsätzlich verboten. Deshalb wird für die zukünftige "Spezialzone MTB Sport" im Bereich Hapferen eine Rodungsbewilligung benötigt werden. Aufgrund der aktuell vorliegenden Informationen kann die konkrete Standortgebundenheit als Voraussetzung für die Erteilung einer Rodungsbewilligung nicht bejaht werden und entsprechend stehen gemäss dem WNA die Chancen für die Realisierung dieser Spezialzone im geplanten Ausmass nicht gut. Das BRPA möchte bezüglich der Standortwahl noch erwähnen, dass aufgrund des Koordinationstandes "Vororientierung" des fraglichen Projektblattes der exakte Standort noch nicht genehmigt wurde und somit noch nicht abschliessend festgelegt wurde.

Das LWA hält in seinem Gutachten fest, dass ausserhalb der Bauzone grundsätzlich für die Ausübung von Mountainbikeaktivitäten eine Spezialzone vorgesehen werden kann. Die im Gemeinderichtplan ausgeschiedene Fläche für diese zukünftig zu erschaffende Spezialzone erscheint dem LWA jedoch in seiner Ausdehnung zu gross. Die Spezialzone sollte sich strikt auf die für das Projekt benötigte Fläche beschränken. Ausserdem dürfen die darin vorgesehenen Anlagen mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Böden nicht in Konflikt stehen. Deren Unterhalt würde nach der Einzonung offenbar durch einen Landwirtschaftsbetrieb erfolgen. Schliesslich weist das LWA darauf hin, dass der Anspruch auf Direktzahlungen für die Bewirtschaftung von Ackerflächen zusammen mit der Einzonung wegfallen würde. Aus den vorerwähnten Gründen empfiehlt das LWA eher einen der Landwirtschaftszone überlagerten Sportperimeter auszuschneiden.

Das BRPA möchte diesbezüglich darauf hinweisen, dass für eine zukünftig zu erschaffende Spezialzone im GemRP grundsätzlich keine Perimeter ausgeschieden werden können. Dies aus dem Grund, da gemäss dem KantRP die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG ausserhalb des Siedlungsgebietes einzig bewilligt werden kann, wenn der Nachweis ihrer Ansiedlung erbracht wird, die Ausdehnung auf den Raumbedarf des Projekts beschränkt ist und deren Nutzung auf die Ausübung der Tätigkeit beschränkt ist, für die sie genehmigt wird. Dies kann im Rahmen der Gemeinderichtplanung – noch ohne konkretes Projekt – nicht vollständig überprüft werden. Das BRPA stellt aber weiter fest, dass im KantRP, wie erwähnt, für diesen Mountainbike-Park das Projektblatt P0501 "Mountainbike-Farm Hapfere Plaffeien" vorhanden ist und darin wird die Ausscheidung einer Spezialzone vorgesehen. Dieses Projektblatt besitzt jedoch erst den Stand "Vororientierung" und somit ist der konkrete Standort wie auch die für dieses Projekt benötigte Fläche noch nicht abschliessend festgelegt worden. Insbesondere bei einer Spezialzone muss sich diese, wie das LWA festgestellt hat, strikt auf die für das Projekt benötigte Fläche beschränken. Ausserdem dürfen die darin vorgesehenen Anlagen mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Böden nicht in Konflikt stehen.

Was die Vereinbarkeit mit dem Waldgebiet anbelangt, so ist wesentlich, dass die derzeit geplante Grundlage im Gemeinderichtplan einer rechtskonformen Umsetzung des Vorhabens nicht entgegensteht. Anlässlich der konkreten Einzonung und Projektumsetzung wird von der Gemeinde insbesondere die konkrete Standortwahl und das Ausmass der Zone nochmals zu überprüfen sein. Ausserdem wird anlässlich der Einzonung ein Rodungsgesuch zu stellen sein. Im Rahmen der konkreten Einzonung wird die genaue Ausdehnung und Standortwahl der schlussendlichen Spezialzone so zu wählen sein, dass einem Rodungsvorhaben zugestimmt werden kann.

Gemäss dem Kapitel "strategischer Teil" des KantRP kann ein solches Projekt im Übrigen auf lokaler Ebene (OP) erst umgesetzt werden, wenn das Projekt vom Bund genehmigt wurde und somit auch den Koordinationsstand "Festsetzung" besitzt. Das vorliegende Projektblatt wurde vom

Bund noch nicht genehmigt und besitzt aktuell den Koordinationsstand "Vororientierung". Es kann somit noch nicht auf lokaler Ebene (OP) umgesetzt werden.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA den Perimeter für die zu erschaffende "Spezialzone Hapfere" im GemRP negativ. Die Prüfung der konkreten Ausscheidung dieser Spezialzone im Rahmen einer späteren Einzonung bleibt vorbehalten. Die entsprechende Interessenabwägung bezüglich allfälliger Problematiken, insbesondere auch in Bezug auf die Gutachten des WNA und des LWA sowie der notwendigen Nachweise bleiben ebenfalls vorbehalten.

> **Richtplangebiet 2 "Burstera" auf Art. 221aaaa GB (teilweise), Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet 2 "Burstera" auf Art. 221aaaa GB (teilweise) vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten.

Laut dem LWA tangiert dieses Richtplangebiet keine landwirtschaftlichen Interessen und wird vom LWA positiv beurteilt.

Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde das fragliche Richtplangebiet vom BRPA positiv begutachtet. Gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP stellt das BRPA bei seiner vertieften Analyse jedoch fest, dass das fragliche Richtplangebiet nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Deshalb ist aus den bereits erwähnten Gründen keine Erweiterung der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG möglich.

Drauf gestützt beurteilt das BRPA das Richtplangebiet 2 "Bustera" auf Art. 221aaaa GB (teilweise) negativ.

> **Richtplangebiet 3 "Lengels" auf Art. 1538a GB (teilweise), Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird das Richtplangebiet 3 "Lengels" auf Art. 1538a GB (teilweise) vorgesehen. Dieses Richtplangebiet war bereits im Dossier zur Vorprüfung enthalten.

Laut dem LWA ist auch diese allfällige zukünftige Erweiterung der Bauzone für die Landwirtschaft von geringer Bedeutung. Das LWA hält in seinem Gutachten jedoch fest, dass nur ein Teil der vorgesehenen Erweiterung dem Siedlungserweiterungsgebiet des KantRP entspricht und deshalb eine Verkleinerung des Richtplangebietes notwendig ist.

Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde das fragliche Richtplangebiet vom BRPA positiv begutachtet. Gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP stellt das BRPA bei seiner vertieften Analyse jedoch fest, dass nur ein Teil des fraglichen Richtplangebietes innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Bei jenem Teil des Richtplangebietes auf Art. 1538a GB, welcher nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt, ist aus den bereits erwähnten Gründen keine Erweiterung der Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG möglich.

Drauf gestützt beurteilt das BRPA einzig jener Teil des Richtplangebietes 3 "Lengels" auf Art. 1538a GB (teilweise) positiv, welcher innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Jener Teil des

Richtplangebietes auf Art. 1538a GB, welcher nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt, wird vom BRPA negativ beurteilt.

> **Erweiterung Spezialzone mit Sportperimeter im Bereich Geissalp, Sektor Schwarzsee**

Die Gemeinde sieht im Rahmen der Gesamtrevision im Bereich der Geissalp einen Perimeter für eine zukünftige Erweiterung der dortigen Spezialzone mit Sportperimeter vor. Diese Änderung wird im erläuternden Bericht nicht näher erwähnt. Einzig auf S. 73 des erläuternden Berichts wird erwähnt, dass das vorgesehene Skigebiet Geissalp gemäss dem Projektblatt "Entwicklung Skigebiet Schwarzsee" ohne Widerspruch zum Landschaftsschutz in dieser Geländemulde realisiert soll werden können.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass für die Ausübung von sportlichen Aktivitäten grundsätzlich eine Spezialzone vorgesehen werden kann. Die im Richtplan ausgeschiedene Fläche für diese zukünftig zu erschaffende Spezialzone erscheint dem LwA jedoch in seiner Ausdehnung zu gross. Die Spezialzone sollte sich strikt auf die für das Projekt benötigte Fläche beschränken. Ausserdem dürfen die darin vorgesehenen Anlagen mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Böden nicht in Konflikt stehen. Deren Unterhalt würde auch nach der Einzonung offenbar durch einen Landwirtschaftsbetrieb erfolgen. Schliesslich weist das LwA darauf hin, dass der Anspruch auf Direktzahlungen für die Bewirtschaftung von Ackerflächen zusammen mit der Einzonung wegfallen würde. Aus den vorerwähnten Gründen empfiehlt das LwA eher einen der Landwirtschaftszone überlagerten Sportperimeter.

Das BRPA möchte diesbezüglich darauf hinweisen, dass für eine zukünftig zu erschaffende Spezialzone im GemRP grundsätzlich keine Perimeter ausgeschieden werden können. Dies aus dem Grund, da gemäss dem KantRP die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG ausserhalb des Siedlungsgebietes einzig bewilligt werden kann, wenn der Nachweis ihrer Ansiedlung erbracht wird, die Ausdehnung auf den Raumbedarf des Projekts beschränkt ist und deren Nutzung auf die Ausübung der Tätigkeit beschränkt ist, für die sie genehmigt wird. Dies kann im Rahmen der Gemeinderichtplanung – noch ohne konkretes Projekt – nicht vollständig überprüft werden. Das BRPA stellt aber weiter fest, dass im KantRP unter anderem für dieses Gebiet das Projektblatt P0503 "Entwicklung Skigebiet Schwarzsee" vorhanden ist. Dieses Projektblatt besitzt jedoch erst den Stand "Vororientierung" und somit ist der konkrete Standort wie auch die für dieses Projekt benötigte Fläche noch nicht abschliessend festgelegt worden. Insbesondere bei einer Spezialzone muss sich diese, wie das LwA festgestellt hat, strikt auf die für das Projekt benötigte Fläche beschränken. Ausserdem dürfen die darin vorgesehenen Anlagen mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Böden nicht in Konflikt stehen.

Gemäss dem Kapitel "strategischer Teil" des KantRP kann ein solches Projekt im Übrigen auf lokaler Ebene (OP) erst umgesetzt werden, wenn das Projekt vom Bund genehmigt wurde und somit auch den Koordinationsstand "Festsetzung" besitzt. Das vorliegende Projektblatt wurde vom Bund noch nicht genehmigt. Das fragliche Projektblatt besitzt dementsprechend aktuell den Koordinationsstand "Vororientierung". Es kann somit noch nicht auf lokaler Ebene (OP) umgesetzt werden.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA den Perimeter für die zu erschaffende "Spezialzone mit Sportperimeter" im GemRP negativ. Die Prüfung der konkreten Ausscheidung dieser Spezialzone im Rahmen einer späteren Einzonung bleibt vorbehalten. Die

entsprechende Interessenabwägung bezüglich allfälliger Problematiken, insbesondere auch in Bezug auf das Gutachten des LwA und der notwendigen Nachweise bleibt ebenfalls vorbehalten.

> **Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung**

Die Gemeinde sieht im GemRP auf mehreren Parzellen (Art. 221aaaa, 633a (881), 1538a, 1678 (856) und 1679 (133) GB) Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung vor.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass einzig der Pfeil für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 221aaaa GB dem Siedlungsgebiet gemäss dem KantRP entspricht. Deshalb begutachtet das LwA alle Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung, ausser jener auf Art. 221aaaa GB, negativ.

Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass Art. 633a GB innerhalb der Umgebungsrichtung III, welche gemäss ISOS den Vordergrund des Ortsbildes bildet und als Kulturland beschrieben ist, liegt. Das Erhaltungsziel a wurde eingestuft. Deshalb sollte die Einzonung dieser Parzellen grundsätzlich vermieden werden und andere Gebiete, die nicht im ISOS als schützenswert verzeichnet sind, sollten vorrangig eingezont werden. Sollte jedoch eine Einzonung nicht unabdingbar sein, müssen angemessene Schutzmassnahmen getroffen werden um die schützenswerten Charakteristiken zu erhalten.

Das BRPA stellt bei seiner vertieften Analyse ebenfalls fest, dass alle fraglichen Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung, ausser der Pfeil auf Art. 221aaaa GB, nicht in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgesehen ist. Deshalb kann der Kanton einer möglichen zukünftigen Einzonung dieser Parzellen nicht zustimmen. Dies auch aus dem Grund, da der Bund mitgeteilt hat, dass der Kanton Freiburg im neuen KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, werden die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 633a (881), 1538a, 1678 (856) und 1679 (133) GB vom BRPA negativ beurteilt. Der Pfeil für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 221aaaa GB wird vom BRPA hingegen positiv beurteilt.

> **Siedlungsbegrenzungslinie**

Die Gemeinde hat auf dem GemRP in verschiedenen Sektoren eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt.

Wie bei den Erläuterungen zu den verschiedenen Richtplangebieten bereits mehrmals erwähnt, existiert im neuen KantRP eine Übersichtskarte, auf welcher die Sektoren sowie die Richtungen der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes ersichtlich sind. Gemäss dem neuen 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 neuen 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 neuen KantRP eher über zu viel Siedlungsgebiet verfügt.

Darauf gestützt kann die Siedlungsbegrenzungslinie auf dem gesamten Gemeindegebiet nicht positiv beurteilt werden.

Wie auch das LwA in seinem Gutachten festhält hat das BRPA bei seiner Analyse festgestellt, dass auf dem ZNP Landschaft die vorerwähnte Siedlungsbegrenzungslinie dargestellt ist. In der Legende fehlt jedoch die entsprechende Signatur. Da wie vorerwähnt die Siedlungsbegrenzungslinie auf dem gesamten Gemeindegebiet negativ beurteilt wird, soll diese auch auf dem ZNP Landschaft gestrichen werden.

3.1.2. Verdichtung

Der KantRP erlaubt grundsätzlich 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 Schutzzone Dorf befindet sich vollständig in Sektoren mit mindestens dem Niveau C der Erschliessungsgüteklasse und kann daher verdichtet werden.

Für die Zonen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist, passt die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee die Nutzungsziffern (Ausnutzungsziffern (AZ), GFZ und Baumassenziffer (BMZ)), wie folgt an:

Zone	Nutzungsziffern gemäss alter OP (AZ oder BMZ)	Umrechnung nach der Tabelle im RPBG	Neue Nutzungsziffern (GFZ oder BMZ)	Analyse
KZ 1+2	0.85 (KZ Sektor Plaffeien) 0.85 GFZ (alte OP Dorfzentrumszone Sektor Schwarzsee)	1.13	1.40 + 0.60 GFZ	Verdichtung
Touristikzone 1-3	0.85	1.13	2.00 GFZ	Verdichtung
WZMD 1 und 2	0.65	0.87	1.30 + 0.40 GFZ	Verdichtung
WZND 2 und 3	0.45 (freistehende Einzelwohnhäuser) / 0.55 zusammengebaute Einzelwohnhäuser GFZ (WS in alter OP)	0.60 / 0.74	1.00 + 0.40 GFZ	Verdichtung
MIX 1 und 2	Sektor Plaffeien: 0.45 (freistehende Einzelwohnhäuser) / 0.60 (Gewerbebauten und	0.60 / 0.80	1.30 + 0.70 GFZ	Verdichtung

	landwirtschaftliche Bauten) Sektor Schwarzsee: 0.60	0.80		
MIX 3	-		1.30 + 0.70 GFZ	Neue Zone
AZ 1	5.50 m ³ /m ² (Gewerbezone in alter OP)		6.50 m ³ /m ²	Verdichtung
AZ 2	6.50 m ³ /m ² (Gewerbezone in alter OP)		6.50 m ³ /m ²	Beibehaltung
ZAI 1	0.85	1.13	2.00 GFZ	Verdichtung
ZAI 2	keine		1.00 GFZ	Verdichtung¹
ZAI 3	Keine		0.50 GFZ	Beibehaltung²
ZTT	6.50 m ³ /m ²		-	Verdichtung³
Reitsportzone	2.00 m ³ /m ²		2.00 m ³ /m ²	Beibehaltung
Campingzone	-		-	Beibehaltung

Die Anpassung der Nutzungsziffer für die AZ 2, ZAI 3, Reitsportzone und die Campingzone führt nicht zu einer Verdichtung und erfüllt damit die durch den KantRP festgelegten Grundsätze.

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ 2 / AZ 1 / TZ 1-3 und ZTT führt zu einer Verdichtung. Da sich die betroffenen Zonen in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist, werden die vorerwähnten Anpassungen vom BRPA negativ beurteilt.

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ 1 / WZMD 1 und 2/ WZND 2 und 3 / MIX 1 und 2 / ZAI 1 und ZAI 2 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. Auf folgenden Parzellen kann das BRPA die Verdichtung aufgrund der vorerwähnten Gründe nicht positiv begutachten (vgl. für den Sektor Plaffeien auch die Karten in Anhang 4):

- > Alle Parzellen der KZ 1 im Sektor Schwarzsee;

^{1/2/3} Einschätzung gestützt auf die zur Verfügung stehenden Informationen.

- > Alle Parzellen der WZMD 1 im Sektor Schwarzsee sowie die Parzellen Art. 14 (126), 2085 (87), 2732 (88), 2756 (90), 2757 (89), 2880 (176), 2937 (175) und 3007 (197) GB im Sektor Plaffeien;
- > Alle Parzellen der WZMD 2 im Sektor Schwarzsee sowie die Parzellen Art. 652b (172), 2074 (612), 2075 (613), 2591 (601), 2592 (602) und 2568 (600) GB im Sektor Plaffeien;
- > Alle Parzellen der WZND 2 im Sektor Schwarzsee sowie gewisse Parzellen des Sektors Plaffeien in den Bereichen Rütli/Vogelsang, Guuhetli, Ähnematta, Plötschhubel, Chratte und Telmoos (vgl. für Details die Karten im Anhang 4);
- > Gewisse Parzellen der WZND 3 des Sektors Plaffeien in den Bereichen Rüttistrasse, Chromenstrasse, Junkerweg sowie Art. 2833 (174) GB (vgl. für Details die Karten im Anhang 4);
- > Alle Parzellen der MIX 1 im Sektor Schwarzsee (inklusive Zollhaus) sowie gewisse Parzellen des Sektors Plaffeien in den Bereichen Rütli, Grubenweg, Bexenried, Lindengraben, Müli und die Art. 897bb (608), 1188bb (432) und 2208 (115) GB (vgl. für Details die Karten im Anhang 4);
- > Alle Parzellen der MIX 2 im Sektor Schwarzsee (inklusive Zollhaus) sowie gewisse Parzellen des Sektors Plaffeien im Bereich Telmoos (vgl. für Details die Karten im Anhang 4);
- > Alle Parzellen der ZAI 1 im Sektor Schwarzsee sowie die Parzelle Art. 869 (565; P1.04) GB im Sektor Plaffeien;
- > Alle Parzellen der ZAI 2 im Sektor Schwarzsee.

Für die negativ beurteilten Sektoren und Parzellen, welche in den Zonen KZ 1 und 2 / WZMD 1 und 2 / MIX 1 und 2 / ZAI 1 und ZAI 2 / TZ 1-3 / AZ 1 und ZTT liegen, soll die Gemeinde auf die im alten Reglement festgelegten Bestimmungen zurückkommen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs kann sie aber aufzeigen, dass sich die neuen Nutzungsziffern der Volumetrie des bestehenden Gebäudes mit der höchsten Dichte in der fraglichen Zone anpassen oder aufzeigen, dass 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, vorhanden ist.

Für die Parzellen der WZND 2 und 3 soll die Gemeinde auf die im alten Reglement festgelegten Bestimmungen zurückkommen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs kann sie aber aufzeigen, dass 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, vorhanden ist.

Da die genannten Informationen derzeit nicht im Dossier enthalten sind, ist es nicht möglich, abschliessend zu beurteilen, ob die vorgeschlagenen Ziffern dem dichtesten Volumen in dem von der Verdichtungsbeschränkung betroffenen Sektor entsprechen oder ob die genannte bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung gemäss den Kriterien des geltenden KantRP in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt, vorhanden ist. Aufgrund dessen können diese Anpassungen der Nutzungsziffern derzeit nicht positiv beurteilt werden.

Betreffend den GFZ – Bonus unterstreicht das BRPA, dass die Festlegung eines solchen Bonus nicht geeignet ist, um den beabsichtigten Zweck der Förderung des Baus von Tiefgaragen zu erreichen. Die Gemeinde soll eine (höhere) pauschale GFZ einfügen, 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 (vgl. Kap. 4.3.). Zudem entsprechen die für die Parkplätze vorgesehene Anteile der GFZ teilweise mehr als ein Drittel der festgelegten GFZ, was unverhältnismässig erscheint.

3.1.3. Bauzonendimensionierung

Wohnzone

Die Gemeinde hat die Bauzonendimensionierung für alle Ortsteile der Gemeinde Plaffeien gemeinsam berechnet. Diese Berechnung wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung des Sektors Oberschrot analysiert. Gestützt auf diese Beurteilung werden für die neuen Einzonungen 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.

Die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee hat zwei bebaute Sektoren, welche sich gemäss dem KantRP in der Siedlungspriorität 3 befinden und einen bebauten Sektor, welcher sich gemäss dem KantRP in der Siedlungspriorität 4 befindet. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 3 keine Einzonung vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 1.0 ha sind. In einem Sektor der Siedlungspriorität 4 kann keine Einzonung vorgesehen werden, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 0.5 ha sind.

Das BRPA hat für die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee die genehmigten un bebauten Flächen berechnet. Diese Flächen unterscheiden sich von denen, die im Rahmen der Gesamtrevision im Dossier festgelegt worden sind, weil die Änderungen der Bauzone nicht berücksichtigt und die Flächen je nach besiedeltem Sektor berechnet worden sind.

Basierend auf diesen Zahlen kann die folgende Berechnung durchgeführt werden:

Besiedelter Sektor	Kategorie der Siedlungspriorität	Gesamte unbebaute Fläche [ha]	Erweiterungspotenzial nach KantRP
Plaffeien	3	15.80	nein
Schwarzsee – Zollhaus	3	0.80	Ja, bis zu 3 ha
Schwarzsee	4	8.40	nein

Der Sektor "Schwarzsee - Zollhaus" verfügt über ein Erweiterungspotential von bis zu 3 ha.

Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügen die Sektoren "Plaffeien" und "Schwarzsee" über kein Erweiterungspotenzial. Folglich kann die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee in den Sektoren "Plaffeien" und "Schwarzsee" keine Einzonung in eine Wohnzone vornehmen.

Der Sektor "Plaffeien - Füllmattli" verfügt über keine Wohnzone und wurde deshalb nicht berücksichtigt.

Das BRPA analysiert die von der Gemeinde vorgenommenen Änderungen wie folgt:

> **Einzonung E.P.03 von Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB in die Mischzone 3 – Sektor Plaffeien**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung von Art. 1016 (74) und 1197aa (80) in die MIX 3 vorgesehen. Für die gesamte einzuzonende Fläche sowie zwei weitere Parzellen ist zudem eine Detailbebauungsplan (DBP) -Pflicht (DBP "Oberi Matta") vorgesehen.

In einem Schreiben vom 19. Juli 2021 an die RUBD präzisiert die Gemeinde nochmals eingehend, dass verschiedene Rahmenbedingungen seit dem Einreichen des Ortsplandossiers wesentlich geändert haben und nur die beantragte Einzonung die Realisierung des von ihr beabsichtigten Vorhabens im öffentlichen Interesse und von regionaler Bedeutung möglich macht. Dabei ersucht sie neu um die Einzonung der Art. 74 und 80 GB in die ZAI. Als Nutzung ersucht sie jedoch weiterhin die Ermöglichung gemischtwirtschaftlicher Bauvorhaben.

Im Zusammenhang mit der Einzonung E.P.03 steht die Einzonung E.P.05 der Art. 1020 (81 teilweise) GB in die ZAI 1. Laut dem erläuternden Bericht stellt diese Parzelle für die Gemeinde eine wichtige strategische Fläche dar, da sie auch im RegRP Sense als ein regionaler Schwerpunkt für die Weiterentwicklung vorgesehen ist. Die Gemeinde plant auf der fraglichen Parzelle in Zukunft ein regionales Schwimm- und Badezentrum.

In ihrem Schreiben vom 19. Juli 2021 führt die Gemeinde aus, dass der Gemeindeverband Region Sense sich kürzlich für den Standort Plaffeien zur Realisierung des Regionalbades entschieden habe und die wirtschaftliche und technische Realisierbarkeit des Projekts heute anhand einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen werden könne. Ferner legt die Gemeinde nochmals eingehend jene Gründe dar, die sie als wesentlich für die Rechts- und Zweckmässigkeit des Vorhabens erachtet.

Das Gebiet Oberi Matta (Art. 74 und Art. 80 GB total 11'568 m² – im Besitz der Gemeinde Plaffeien) kommt nach Angaben der Gemeinde als einzig möglicher Standort für das geplante Vorhaben in Frage. Die Gemeinde wendet auch ein, dass die aktuellen raumplanerischen Vorgaben durch das Inkrafttreten des geltenden KantRP und den Bundesgerichtsentscheid zum Fall Avry dazu führen, dass die geplante Einzonung einer Mischzone (MZ 3) an dieser Stelle heute kaum genehmigungsfähig scheint, obwohl die Gemeinde diese Einzonung durch grossflächige Auszonungen kompensiert hätte.

Das BRPA nimmt die Erläuterungen der Gemeinde zu dieser Einzonung zur Kenntnis. Es stellt bei seiner Analyse fest, dass auf Art. 1197aa GB bis anhin eine Kiesabbauzone bestand, da sich in diesem Gebiet die Kiesabbaustelle Obere Matte befindet. Der Kiesabbau ist jedoch abgeschlossen. Da die Kiesgrube wieder aufgefüllt ist und die Bedingungen des Baugesuchs respektiert worden sind, wäre diesbezüglich grundsätzlich eine Einzonung in die Bauzone möglich.

Die Gemeinde erwähnt im erläuternden Bericht die Schaffung einer regionalen AZ. Dabei spricht sie von der Erweiterung der MIX im Bereich der Oberi Matta (E.P.03). Die Wirtschaftsförderung (WIF) hält in seinem Gutachten fest, dass sie die Schaffung einer regionalen AZ durch die Vergrösserung der AZ Oberi Matte unter Berücksichtigung des RegRP des Sensebezirks befürworten. Die kantonalen Kriterien werden trotz dieser Erweiterung weiterhin eingehalten und entsprechen nur 11% der anrechenbaren Fläche "Arbeiten". Diesbezüglich möchte das BRPA festhalten, dass es sich bei einer MIX nicht um eine AZ handelt.

Auch möchte das BRPA die Gemeinde darauf hinweisen, dass in einer ZAI keine gemischtwirtschaftliche Nutzung möglich ist, da diese dazu bestimmt ist, direkt dem Gemeinwohl zu dienen und definitionsgemäss keine Nutzung erlaubt, die mit ihrem Hauptzweck auf die Erzielung von Gewinn ausgerichtet ist. Gestützt auf den geplanten gemischtwirtschaftlichen Zweck der Zone wird daher weiterhin von der Planung einer MIX ausgegangen. Infolgedessen werden nachfolgend die Kriterien des KantRP für eine neue Wohnzone angewendet.

Die fragliche Einzonung befindet sich innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und verfügt über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV. Da jedoch der Sektor "Plaffeien" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial verfügt, ist die vorgesehene Einzonung unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich. Ebenfalls fehlt eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Gestützt auf die oben genannten Gründe kann eine allfällige Einzonung nicht als MIX vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die im Ortsplanungsdossier vorhandene Einzonung E.P.03 von Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB infolgedessen negativ.

Gestützt auf die negative Begutachtung der Einzonung E.P.03 wird auch der neue obligatorische DBP "Oberli Matta" negativ begutachtet (vgl. Kap. 4.2.).

Da sich Art. 1197aa (80) GB aktuell noch in der Kiesabbauzone befindet, soll das separate Verfahren zur Rückzonung dieser Kiesabbauzone in die Landwirtschaftszone durchgeführt werden. Dies ist jedoch in einem eigenständigen Verfahren durchzuführen.

> **Einzonung E.P.04 von Art. 1108a (76), 1108b (77) und 2898 (75) GB in die Mischzone 1**

Die Gemeinde sieht die Einzonung E.P.04 von Art. 1108a (76), 1108b (77) und 2898 (75) GB in die MIX 1 vor.

Die Einzonung E.P.04 befindet sich zwar innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und würde über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen, da jedoch der Sektor "Plaffeien" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial verfügt, ist die vorgesehene Einzonung unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die MIX 1 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.P.04 von Art. 1108a (76), 1108b (77) und 2898 (75) GB in die MIX 1 infolgedessen negativ.

> **Einzonung E.P.06 von Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) und Art. 2892f (199) GB in die Wohnzone mittlerer Dichte 1 sowie die Einzonung von Art. 181 (128) GB (teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2– Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision ist im Bereich Bühnimatta die Einzonung E.P.06 von Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) und Art. 2892f (199) GB in die WZMD 1 sowie die Einzonung auf Art. 181 (128) GB (teilweise) in die WZND 2 vorgesehen. Für die gesamte einzuzonende Fläche ist zudem eine DBP-Pflicht vorgesehen (DBP "Bühnimatta"). Im Rahmen der

Vorprüfung war diese Einzonung bereits vorhanden und wurde vom BRPA positiv mit Bemerkung begutachtet.

Das LWA hält in seinem Gutachten fest, dass die fragliche Einzonung, auch auf dem "Plan Änderungen ZNP" einzig als eine Einzonung E.P.06 aufgeführt werden soll, wie dies im erläuternden Bericht der Fall ist und nicht als E.P.06 und E.P.07. In der Tat stellt auch das BRPA bei seiner Analyse diese Unstimmigkeit zwischen Plan und Bericht fest.

Das AfU und die NGK halten in ihren Gutachten zur fraglichen Einzonung fest, dass sich diese Erweiterung der Bauzone in einem Gefahrenhinweisgebiet für Hochwasser befindet. Bei Unwetter kann oberflächlich abfliessendes Wasser zu Überschwemmungen führen. Die Gemeinde trägt diesen Gefahren Rechnung, indem sie mit Bestimmungen im GBR vorschreibt, einen Durchflusskorridor von 5m freizuhalten. Dieser Durchflusskorridor ist Bestandteil des Massnahmenkatalogs des Hochwasserschutzprojektes "Hochwasserschutz Rüti-Hapferen", welches die Gemeinde zurzeit erarbeitet. Im Anschluss an die Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes werden die Gefahrenstufen durch eine Nachführung der Gefahrenkarte detailliert festgelegt. Sowohl das AfU wie auch die NGK halten jedoch fest, da es sich beim Gebiet "Bühnimatta" um ein Schwerpunktgebiet der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Plaffeien handle, können die vorgesehenen Einzonungen akzeptiert werden. Bevor jedoch eine Überbauung bewilligt werden kann, müssen alle Massnahmen des Hochwasserschutzprojektes realisiert sein und die Gefahrenkarte nach Massnahmen vorliegen, welche die Gefahrenstufen präzisiert. Im vorliegenden Fall garantiert eine Einzonung somit noch keine Bebaubarkeit dieser Flächen. Im Anschluss an die Feststellung der Gefahrenstufen werden die Bestimmungen nach Art. 30 GBR und die Prinzipien des KantRP angewendet. Das heisst, dass Gebiete mit einer erheblichen Gefährdung, welche noch unbebaut sind, ausgezont werden müssen und bei Gebieten mit einer mittleren Gefährdung muss nachgewiesen werden, dass sich die vorgesehenen Schutzmassnahmen als zuverlässig erweisen und das Risiko als akzeptabel eingeschätzt werden kann. Zudem wird vorausgesetzt, dass das Bestehen eines überwiegenden öffentlichen Interesses nachgewiesen werden kann.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung des AfU und der NGK zur Kenntnis, wägt jedoch ab, dass es nicht sinnvoll ist, ein Gebiet einzuzonen, welches aufgrund der aktuellen unklaren Gefahrensituation nicht bebaut werden kann und allenfalls später aufgrund der neu festgestellten Gefahrenstufen wieder ausgezont werden muss. Weiter stellt das BRPA gestützt auf eine Analyse nach den Kriterien des neu geltenden KantRP fest, dass die fragliche Einzonung sich zwar innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet und über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen würde, da jedoch der Sektor "Plaffeien" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial verfügt, ist die vorgesehene Einzonung unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt kann keine neue Einzonung in die WZMD 1 und WZND 2 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.P.06 auf Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) und Art. 2892f (199) GB in die WZMD 1 sowie die Einzonung auf Art. 181 (128) GB (teilweise) in die WZND 2 infolgedessen negativ.

Gestützt auf die negative Begutachtung der Einzonung E.P.06 wird auch der neue obligatorische DBP "Bühnimatta" negativ begutachtet (vgl. Kap. 4.2.).

> **Einzonung E.P.08 auf Art. 775 (543) GB (teilweise) in die Mischzone 1 – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Einzonung von Art. 775 (543) GB (teilweise) in die MIX 1 vor. Gemäss dem erläuternden Bericht dient diese Einzonung der Arrondierung der Bauzone gemäss der effektiv bebauten Grundstücksfläche.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass grundsätzlich der gesamte Art. 775 GB eingezont bleiben soll oder falls dies einem anderen Gutachten widerspreche, zumindest der südöstliche Teil der Parzelle miteingezont werden soll.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt fest, dass die fragliche Einzonung gemäss der Übersichtskarte des KantRP innerhalb des Siedlungsgebietes befindet, da dieser Bereich bereits als rechtsgültige Bauzone dargestellt wird. Dieser Bereich war bis anhin jedoch nicht in der rechtsgültigen Bauzone und befindet sich somit nicht innerhalb des Siedlungsgebietes. Die fragliche Einzonung würde zwar über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen, da jedoch der Sektor "Plaffeien" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial verfügt, ist die vorgesehene Einzonung auch unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die MIX 1 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.P.08 auf Art. 775 (543) GB (teilweise) in die MIX 1 infolgedessen negativ.

> **Einzonung E.P.10 von Art. 862aaa (558) GB (teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 – Sektor Plaffeien**

Die Gemeinde sieht die Einzonung E.P.10 von Art. 862aaa (558) GB (teilweise) in die WZND 2 vor.

Laut dem Gutachten des AfU befindet sich auf dem Gemeindegebiet die der Störfallverordnung unterstellte Firma Extramet. Die Konsultationszone für die fragliche Firma beträgt 300 m. Die vorliegende Einzonung E.P.10 liegt innerhalb dieses Konsultationsbereichs, weshalb aufgezeigt werden muss, ob bei der Zonenänderung die Personendichte und somit auch das Risiko erhöht werden. Der Einzonung kann lediglich zugestimmt werden, wenn die Personendichte und somit das Risiko nicht erhöht werden. Die im erläuternden Bericht vorhandenen Erklärungen sind falsch, beziehungsweise ungenügend, weshalb das AfU die fragliche Einzonung negativ beurteilt.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse fest, dass die Einzonung E.P.10 über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen würde, jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt und wie erwähnt, verfügt der Sektor "Plaffeien" aufgrund ausreichend unbebauter Flächen über kein Erweiterungspotenzial. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die WZND 2 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.P.10 von Art. 862aaa (558) GB (teilweise) in die WZND 2 infolgedessen negativ.

> **Einzonung E.S.01 von Art. 2748 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 – Sektor Schwarzsee**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung E.S.01 von Art. 2748 GB in die WZND 2 vorgesehen.

Das AfU hält in seinem Gutachten fest, dass die fragliche Einzonung im Raumbedarf eines eingedolten Gewässers liegt. Da es sich jedoch lediglich um eine geringfügige Erweiterung und eine bereits bebaute Fläche handelt, kann der Einzonung zugestimmt werden. Dies aus dem Grund, da nördlich von Art. 2748 GB genügend Raum für eine allfällige Offenlegung des Gewässers vorhanden ist.

Die NGK erwähnt in ihrem Gutachten, dass Art. 2748 GB bereits in der Bauzone liegt. Falls dies nicht der Fall ist, könne der Einzonung trotzdem zugestimmt werden. Dies aus dem Grund, da die Rutschung von 2018 gezeigt hat, dass die Naturgefahrenkarte sehr genau ist und sich die messbaren Bewegungen einzig auf die Gefahrenstufe "rot" beschränken.

Auch das LwA erwähnt in seinem Gutachten, dass gemäss ihren Daten sich dieses einzuzonende Gebiet bereits in der Bauzone befindet und dieser Umstand somit nochmals überprüft werden soll.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte Begutachtung der Ämter zur Kenntnis und stellt bei seiner vertieften Analyse fest, dass es sich vorliegend tatsächlich um eine Einzonung handelt. Zwar ist auf dem ZNP, welcher 2014 im Rahmen der Änderung der OP genehmigt wurde dieser Bereich als rechtsgültige Bauzone dargestellt. Der einzuzonende Teil war jedoch nicht Gegenstand der Änderung von 2014, sondern wurde 2002 öffentlich aufgelegt, jedoch nie genehmigt. Im Rahmen der Änderung der OP von 2014 hat die Gemeinde beim ZNP den Stand der öffentlichen Auflage von 2002 dargestellt, was aber einen nie genehmigten Zustand darstellt. Deshalb gilt für diesen Bereich noch der ZNP welcher im Jahre 1997 genehmigt wurde.

Gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt dieses Gebiet innerhalb der Bauzone. Aufgrund der vorerwähnten Analyse ist jedoch festzuhalten, dass dieses Gebiet noch in der Landwirtschaftszone liegen sollte. Deshalb liegt die fragliche Einzonung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes des KantRP. Das BRPA stellt bei seiner vertieften Analyse jedoch weiter fest, dass es lediglich um eine sehr kleinflächige Einzonung handelt, bei welcher es um eine Anpassung der Bauzone an die bestehende Bausubstanz handelt. Es wird somit lediglich jener Teil des bereits bestehenden Hauses eingezont, welcher bis anhin noch nicht in der Bauzone lag. Dabei handelt es sich um 90 m². Darauf gestützt wägt das BRPA ab, dass diese Einzonung analog einer Anpassung an die Parzellengrenze angeschaut werden kann und deshalb keine Verdichtungsstudie notwendig ist.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt kann das BRPA die Einzonung E.S.01 auf Art. 2748 GB (teilweise) positiv beurteilen.

> **Einzonung E.S.02 von Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 sowie Art. 2744 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 sowie die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (teilweise) – Sektor Schwarzsee**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung E.S.02 von Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 und Art. 2744 GB (je teilweise) in die WZND 2 vorgesehen. Gleichzeitig wird auf den Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (je teilweise) die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone vorgenommen. Wie im Gesamtgutachten zur Vorprüfung erwähnt, wurde das Quartier Röhrl im Rahmen des Genehmigungsentscheids der Gesamtrevision von 1997 sistiert, 2002 erneut aufgelegt aber seitdem nie vollständig genehmigt (mit dem Entscheid vom 29. April 2014 wurden die vorerwähnten Parzellen nicht genehmigt). Bei den fraglichen Parzellen handelt es sich um bebaute Parzellen und deshalb handelt es sich bei der vorliegenden Einzonung grundsätzlich um eine Legalisierung des bestehenden Zustands. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die fragliche Einzonung positiv beurteilt.

Die NGK hält in seinem Gutachten fest, dass die Einzonung im Bereich Gerendacherli positiv beurteilt werden kann. Nach Rücksprache mit der NGK kann festgehalten werden, dass es sich dabei unter anderem um die Einzonung E.S.02 handelt. Die positive Beurteilung begründet die NGK in ihrem Gutachten unter anderem dadurch, dass bereits der Mitbericht der NGK zur Vorprüfung der Gesamtrevision der OP positiv war. Zudem hat die besonders aussergewöhnliche Aktivierung der Rutschung im Jahr 2018 gezeigt, dass die Naturgefahrenkarte, das heisst die Abgrenzung der unterschiedlichen Gefahrenstufen, in diesem Gebiet sehr genau ist. Die eindeutig messbaren Bewegungen beschränken sich auf den höhergelegenen Teil des Quartiers in der hohen Gefahrenstufe rot. Deshalb beurteilt die NGK die Einzonung E.S.02 positiv.

Das AfU hält in seinem Gutachten fest, dass in diesem Gebiet Überschwemmungsprobleme bekannt sind. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde gemäss dem AfU ein alternativer Verlauf für das betroffene Gewässer festgelegt, der es erlaubt, das Hochwasserschutzproblem zu lösen (siehe Beilage 1 des Gutachtens des AfU). Der für diesen alternativen Gewässerlauf vorgesehene Gewässerraum darf nicht einer Bauzone zugewiesen werden.

Laut dem Gutachten des AfU konnte im Bereich Gerendacherli die genaue Zonennutzung nicht bestimmt werden. Deshalb hat das AfU in seinem Gutachten verschiedene Szenarien aufgelistet. Das BRPA kann jedoch festhalten, dass es sich um die vom AfU im ersten Szenario dargestellte Situation handelt. Es handelt sich nämlich vorliegend um eine Einzonung in die Wohnzone mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III und nicht um eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone oder um eine Umzonung von einer Wohnzone zu einer Wohnzone. Entsprechend dem Gutachten des AfU bedingt die Einzonung in die Wohnzone ES III, dass die Planungswerte der ES III eingehalten sind und dass die Planungswerte der ES II nicht einhaltbar sind. Nach Rücksprache mit dem AfU kann festgehalten werden, dass es sich dabei um die Art. 2060 und 2038 GB sowie die Art. 2093 und 2744 GB (je teilweise) der vorliegenden Einzonung handelt. Bei den fraglichen Parzellen sind im vorliegenden Fall die Immissionspegel bei den einzelnen Immissionspunkten nicht ausgewiesen. Es ist daher nicht möglich zu bestimmen, ob die geplante Einzonung auf den vorerwähnten Parzellen mit erhöhter ES III den Anforderungen entspricht. Die Aufstufung von ES II auf ES III im Bereich Gerendacherli soll deshalb sachgemäss dokumentiert werden und die mögliche Lärmsanierung der Strasse wegen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) an der Rohrmatta muss dabei mitberücksichtigt werden.

Betreffend die fehlende Beurteilung des Lärmimmissionspegels hält das AfU in seinem Gutachten noch als Hinweis fest, dass sowohl die Wohnhäuser an der Rohrmatta und diejenige auf der Ostseite

der Kantonsstrasse in einem gleichen Abstand zu Strassenachse liegen und somit einem gleichen Lärmpegel ausgesetzt sind. Eine mögliche Lärmsanierung durch einen Flüsterbelag würde auf beiden Strassenseiten zu gleichmässigen Lärmreduktionen führen und eine unterschiedliche ES wäre daher nicht angebracht. Zudem vermerkt das AfU in seinem Gutachten, dass die ES schliesslich für alle Lärmarten (z.B. Luft-Wasser Wärmepumpen) gelten wird.

Gemäss dem Gutachten des Tiefbauamtes (TBA) führt die Einzonung auf den Art. 2038, 2060 und 2093 GB in die WZND 2 zu einer Änderung der ES von ES III zu Es II. Der Plan 35319 D2 zeigt jedoch auf, dass diese Grundstücke in einem Perimeter mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe liegen. Das TBA hält in seinem Gutachten fest, dass die Werte an den dem Lärm der Kantonsstrasse am stärksten ausgesetzten Fassaden mit einer ES II oder ES III eingehalten werden. Zudem schützt der Perimeter mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe III die neue Wohnzone mit ES II vor dem Lärm der Kantonsstrasse, weshalb das TBA in diesem Sektor keine Strassenlärmsanierung plant.

Das LWA beurteilt die fragliche Einzonung positiv mit der Bedingung, dass die gesamten betroffenen Parzellen eingezont werden sollen.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse fest, dass es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt und diese Gebäude seit Jahrzehnten stehen. Dieser Bereich war bis anhin jedoch nicht in der rechtsgültigen Bauzone und befindet sich somit nicht innerhalb des Siedlungsgebietes. Gestützt auf die Analyse des neu geltenden KantRP stellt das BRPA weiter fest, dass die E.S.02 zwar über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen würde, jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet. Zudem verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial, weshalb die vorgesehene Einzonung auch unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich nicht möglich wäre. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Die Einzonung von Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 sowie Art. 2744 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 kann somit nicht positiv begutachtet werden.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch um ein Gebiet, welches weitgehend bebaut ist. Auf diesen Parzellen wurde somit bereits der Bau von Wohnhäusern gestattet. Darauf gestützt und da sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine rechtsgültige Bauzone befindet und das betreffende Quartier somit nicht zu einem isolierten Bereich führt, kann das BRPA vorliegend die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters befürworten. Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 sowie Art. 2744 GB (je teilweise) sollen somit in der Landwirtschaftszone verbleiben, aber mit einem Erhaltungsperimeter überlagert werden, ausser auf jenen Flächen, welche gemäss dem AfU als alternativen Gewässerlauf für den vorgesehenen Gewässerraum vorgesehen sind.

Der Erhaltungsperimeter soll den Erhalt der mit Bewilligung erstellten Bauten erlauben, aber keine Erweiterung der nicht altrechtlichen, nicht landwirtschaftlichen Bauten zulassen. Es soll somit ein Perimeter mit besonderen Vorschriften festgelegt werden, der gewährleistet, dass Umbauarbeiten sowie der Abbruch und Neubau hinsichtlich der mit Bewilligung erstellten, nicht altrechtlichen und nicht landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen einzig im bestehenden Volumen der Bauten und Anlagen erlaubt sind. Mit Ausnahme dieser speziellen Regelung der Besitzstandsgarantie sollen sich die weiteren Baumöglichkeiten nach den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone richten.

Eine weitere Analyse der Lärmempfindlichkeitsstufe ist angesichts des Verbleibs in der Landwirtschaftszone nicht erforderlich.

Im Übrigen wird die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (je teilweise) vom BRPA positiv beurteilt.

- > **Einzonung E.S.03 von Art. 183b, 681ba, 681bb, 2171, 2248, 2437, 2444, 2473, 2474, 2476, 2477, 2494, 2495, 2496, 2498, 2308, 2514, 2515, 2516, 2517, 2538, 2539, 2540, 2541, 2600 und 2688 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 und in die Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 – Sektor Schwarzsee**

Die Gemeinde sieht die Einzonung E.S.03 von Art. 183b, 2171, 2248, 2444, 2308 und 2498 GB sowie Art. 2494 GB (teilweise) in die WZND 2, von Art. 681bb, 2495, 2496, 2600 und 2688 GB sowie Art. 2494 GB (teilweise) in die WZMD 1 sowie von Art. 681ba GB (teilweise) und Art. 2437, 2473, 2474, 2476, 2477, 2514, 2515, 2516, 2517, 2538, 2539, 2540 und 2541 GB in die WZMD 2 vor. Laut dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde die Einzonung dieses Gebietes im Rahmen der Gesamtrevision von 1997 sistiert, 2002 erneut aufgelegt aber seitdem nie vollständig genehmigt (mit Entscheid vom 29. April 2014 wurde der Sektor im erheblichen Gefahrenbereich der Erhaltungszone zugewiesen, der restliche Teil aber nicht genehmigt). Im Rahmen der Vorprüfung wurde die fragliche Einzonung positiv beurteilt.

Die NGK hält in seinem Gutachten fest, dass die Einzonung im Bereich Gerendacherli positiv beurteilt werden kann. Nach Rücksprache mit der NGK kann festgehalten werden, dass es sich dabei unter anderem um die Einzonung E.S.03 handelt. Die positive Beurteilung begründet die NGK in ihrem Gutachten unter anderem dadurch, dass bereits der Mitbericht der NGK zur Vorprüfung der Gesamtrevision der OP positiv war. Zudem hat die besonders aussergewöhnliche Aktivierung der Rutschung im Jahr 2018 gezeigt, dass die Naturgefahrenkarte, das heisst die Abgrenzung der unterschiedlichen Gefahrenstufen, in diesem Gebiet sehr genau ist. Die eindeutig messbaren Bewegungen beschränken sich auf den höhergelegenen Teil des Quartiers in der hohen Gefahrenstufe rot. Deshalb beurteilt die NGK die Einzonung E.S.03 positiv. Einzig die Einzonung von Art. 2494 GB beurteilt die NGK negativ, da es sich um eine unbebaute Parzelle handelt, welche sich innerhalb eines mittleren Gefahrenbereichs für Rutschungen befindet.

Laut dem Gutachten des AfU konnte im Bereich Gerendacherli die genaue Zonennutzung nicht bestimmt werden. Deshalb hat das AfU in seinem Gutachten verschiedene Szenarien aufgelistet. Das BRPA kann jedoch festhalten, dass es sich um die vom AfU im ersten Szenario dargestellte Situation handelt. Es handelt sich nämlich vorliegend um eine Einzonung in die Wohnzone mit einer ES III und nicht um eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone oder um eine Umzonung von einer Wohnzone zu einer Wohnzone. Entsprechend dem Gutachten des AfU bedingt die Einzonung in die Wohnzone ES III, dass die Planungswerte der ES III eingehalten sind und dass die Planungswerte der ES II nicht einhaltbar sind. Nach Rücksprache mit dem AfU kann festgehalten werden, dass es sich dabei um die Art. 2248, 2444, 2477 und 2476 GB sowie die Art. 681ba und 2171 GB (je teilweise) der vorliegenden Einzonung handelt. Bei den fraglichen Parzellen sind im vorliegenden Fall die Immissionspegel bei den einzelnen Immissionspunkten nicht ausgewiesen. Es ist daher nicht möglich zu bestimmen, ob die geplante Einzonung auf den vorerwähnten Parzellen mit erhöhter ES III den Anforderungen entspricht. Die Aufstufung von ES II auf ES III im Bereich Gerendacherli soll deshalb sachgemäss dokumentiert werden und die mögliche Lärmsanierung der Strasse wegen Überschreitung der IGW an der Rohrmatta muss dabei mitberücksichtigt werden.

Betreffend die fehlende Beurteilung des Lärmimmissionspegels hält das AfU in seinem Gutachten noch als Hinweis fest, dass sowohl die Wohnhäuser an der Rohrmatta und diejenige auf der Ostseite der Kantonsstrasse in einem gleichen Abstand zu Strassenachse liegen und somit einem gleichen Lärmpegel ausgesetzt sind. Eine mögliche Lärmsanierung durch einen Flüsterbelag würde auf beiden Strassenseiten zu gleichmässigen Lärmreduktionen führen und eine unterschiedliche ES wäre daher nicht angebracht. Zudem vermerkt das AfU in seinem Gutachten, dass die ES schliesslich für alle Lärmarten (z.B. Luft-Wasser Wärmepumpen) gelten wird.

Gemäss dem Gutachten des TBA führt die Einzonung auf den Art. 681ba, 2248, 2444, 2476 und 2477 GB in die Wohnzone zu einer Änderung der ES von ES III zu Es II. Der Plan 35319 D2 zeigt jedoch auf, dass diese Grundstücke in einem Perimeter mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe liegen. Das TBA hält in seinem Gutachten fest, dass die Werte an den dem Lärm der Kantonsstrasse am stärksten ausgesetzten Fassaden mit einer ES II oder ES III eingehalten werden. Zudem schützt der Perimeter mit erhöhter Lärmempfindlichkeitsstufe III die neue Wohnzone mit ES II vor dem Lärm der Kantonsstrasse, weshalb das TBA in diesem Sektor keine Strassenlärmsanierung plant.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse fest, dass es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt und diese Gebäude seit Jahrzehnten stehen. Dieser Bereich war bis anhin jedoch nicht in der rechtsgültigen Bauzone und befindet sich somit nicht innerhalb des Siedlungsgebietes. Gestützt auf die Analyse des neu geltenden KantRP stellt das BRPA weiter fest, dass die E.S.03 ausser Art. 183b (GB) zwar über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen würde, jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Zudem verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial, weshalb die vorgesehene Einzonung auch unter diesem Gesichtspunkt grundsätzlich nicht möglich wäre. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Betreffend die Erschliessungsgüteklasse des Art. 183b (GB) ist noch zu erwähnen, dass Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E des öV in den Sektoren mit der Siedlungspriorität 4 nur möglich sind, wenn sich diese Einzonung in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone befindet, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist. Insgesamt kann die Einzonung von Art. 183b, 681ba, 681bb, 2171, 2248, 2437, 2444, 2473, 2474, 2476, 2477, 2494, 2495, 2496, 2498, 2308, 2514, 2515, 2516, 2517, 2538, 2539, 2540, 2541, 2600 und 2688 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 und in die Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 somit nicht positiv begutachtet werden.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch um ein Gebiet, welches weitgehend bebaut ist. Auf diesen Parzellen wurde somit bereits der Bau von Wohnhäusern gestattet. Darauf gestützt und da sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine rechtsgültige Bauzone befindet und das betreffende Quartier somit nicht zu einem isolierten Bereich führt, kann das BRPA vorliegend die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters befürworten. Art. 183b, 681ba, 681bb, 2171, 2248, 2437, 2444, 2473, 2474, 2476, 2477, 2494, 2495, 2496, 2498, 2308, 2514, 2515, 2516, 2517, 2538, 2539, 2540, 2541, 2600 und 2688 GB sollen somit in der Landwirtschaftszone verbleiben, aber mit einem Erhaltungsperimeter überlagert werden.

Der Erhaltungsperimeter soll den Erhalt der mit Bewilligung erstellten Bauten erlauben, aber keine Erweiterung der nicht altrechtlichen, nicht landwirtschaftlichen Bauten zulassen. Es soll somit ein Perimeter mit besonderen Vorschriften festgelegt werden, der gewährleistet, dass Umbauarbeiten sowie der Abbruch und Neubau hinsichtlich der mit Bewilligung erstellten, nicht altrechtlichen und

nicht landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen einzig im bestehenden Volumen der Bauten und Anlagen erlaubt sind. Mit Ausnahme dieser speziellen Regelung der Besitzstandsgarantie sollen sich die weiteren Baumöglichkeiten nach den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone richten.

Betreffend Art. 2494 GB wird an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass Einschränkungen bezüglich der Naturgefahrensituation in jedem Fall vorgehen.

Eine weitere Analyse der Lärmempfindlichkeitsstufe ist angesichts des Verbleibs in der Landwirtschaftszone nicht erforderlich.

> **Einzonung E.S.05 von Art. 2842 GB sowie Art. 2736, 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 – Sektor Schwarzsee**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung der Art. 2842 GB sowie der Art. 2736, 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die WZND 2 vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht waren diese Einzonungen bereits im ZNP von 2002 vorhanden und wurden teilweise unter der Vorwirkung der Pläne bebaut oder als Bauland erschlossen, verkauft und belehnt. Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde diese Einzonung, obwohl sie nicht im Bericht erläutert wurde, vom BRPA positiv begutachtet.

Betreffend die Ausführungen der Gemeinde stellt das BRPA bei seiner Analyse fest, dass die einzuzonenden Flächen der Art. 2842, 2952 und 2971 GB noch nicht bebaut sind. Für das Einfamilienhaus auf Art. 2736 GB wurde im Jahre 2000 erteilt. Das BRPA stellte unter der Vorwirkung der Pläne für dieses Baugesuch ein positives Gutachten mit Bedingungen aus. Darauf gestützt wurde Art. 2736 GB vom BRPA bereits als in der Bauzone liegend betrachtet.

Gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP stellt das BRPA weiter fest, dass sich die fragliche Einzonung zwar innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet, der Bereich in welchem sich diese Einzonung befindet jedoch nur über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E verfügt. Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E des öV sind in den Sektoren mit der Siedlungspriorität 4, in welcher sich diese Einzonung befindet, jedoch nur in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone möglich, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist. Die fragliche Einzonung befindet sich jedoch am Rand der rechtskräftigen Bauzone und erfüllt deshalb das vorerwähnte Kriterium nicht. Zudem verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Ebenfalls fehlend für die Einzonung wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Die Einzonung von Art. 2842 GB sowie Art. 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 kann somit nicht positiv begutachtet werden.

Was Art. 2736 GB anbelangt, so befindet sich das Hauptgebäude der Parzelle ausserhalb der rechtsgültigen Bauzone. Die Zonengrenze der Bauzone verläuft mitten durch die Parzelle knapp am Hauptgebäude vorbei. Wie erwähnt, wurde die Baubewilligung für das Einfamilienhaus auf Art. 2736 GB im Jahre 2000 erteilt und das BRPA schaute diese Parzelle als in der Bauzone liegend an. Die Planungsmassnahme der Gemeinde ist hier als Angleichung der Zonengrenze an die Parzellengrenze und -nutzung zu betrachten. Eine solche Anpassung ist eine geringfügige Änderung der Bauzone, mit der eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit der Parzellengrenze

erreicht werden soll. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Dies ist vorliegend der Fall. Die Zuteilung von Art. 2736 GB als Ganzes zur Bauzone wird dementsprechend positiv begutachtet.

> **Einzonung E.S.06 von Art. 1969, 2045, 2998 und 2999 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 sowie von Art. 3001 GB und Art. 1932 GB (teilweise) in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone – Sektor Schwarzsee**

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung E.S.06 von Art. 1969, 2045, 2998 und 2999 GB (je teilweise) in die WZND 2 sowie von Art. 3001 GB und Art. 1932 GB (teilweise) in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht waren diese Einzonungen bereits im ZNP von 2002 vorhanden und wurden teilweise unter der Vorwirkung der Pläne bebaut oder als Bauland erschlossen, verkauft und belehnt. Diese Einzonung war bereits Teil des Dossiers zur Vorprüfung und wurde damals vom BRPA positiv beurteilt.

Gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP stellt das BRPA fest, dass sich die fragliche Einzonung nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet. Zudem verfügt der Bereich dieser Einzonung nur über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E. Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E des öV sind in den Sektoren mit der Siedlungspriorität 4, in welcher sich diese Einzonung befindet, jedoch nur in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone möglich, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist. Die fragliche Einzonung befindet sich jedoch am Rand der rechtskräftigen Bauzone und erfüllt deshalb das vorerwähnte Kriterium nicht. Zudem verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Ebenfalls fehlend für die Einzonung wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Die Einzonung von Art. 1969, 2045, 2998 und 2999 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 sowie von Art. 3001 GB und Art. 1932 GB (teilweise) in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone kann somit nicht positiv begutachtet werden.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse ferner fest, dass die einzuzonenden Flächen der Art. 1969, 2999 und 2998 GB noch nicht bebaut sind. Auf Art. 2999 GB wurde 2009 zwar einmal eine Baubewilligung bewilligt, diese wurde jedoch nie realisiert. Aktuell liegt auf dieser Parzelle wieder ein Baugesuch vor, dessen Beurteilung ist jedoch noch ausstehend. Die Baubewilligung für das Einfamilienhaus auf Art. 2045 GB wurde im Jahre 2003 erteilt, somit nach der öffentlichen Auflage des ZNP im Jahre 2002, es handelt sich somit um eine Vorwirkung der Pläne. Darauf gestützt und aufgrund des Umstandes, dass sich diese Parzelle direkt an eine rechtsgültige Bauzone anschliesst, kann das BRPA vorliegend die Ausscheidung eines Erhaltungssperimeters auf der betreffenden Parzelle befürworten. Art. 2045 GB soll somit in der Landwirtschaftszone verbleiben, aber mit einem Erhaltungssperimeter überlagert werden.

Der Erhaltungssperimeter soll den Erhalt der mit Bewilligung erstellten Baute erlauben, aber keine Erweiterung der nicht altrechtlichen, nicht landwirtschaftlichen Baute zulassen. Es soll somit ein Perimeter mit besonderen Vorschriften festgelegt werden, der gewährleistet, dass Umbauarbeiten sowie der Abbruch und Neubau hinsichtlich des mit Bewilligung erstellten, nicht altrechtlichen und nicht landwirtschaftlichen Gebäudes einzig im bestehenden Volumen des Gebäudes erlaubt sind. Mit Ausnahme dieser speziellen Regelung der Besitzstandsgarantie sollen sich die weiteren Baumöglichkeiten nach den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone richten.

> **Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die Touristikzone 3 und die Freihaltezone sowie Umzonungen U.S.09 und U.S.010 von Art. 2968, 3029 GB, Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die Touristikzone 3 und die Gewässerschutzzone – Sektor Schwarzsee**

Weiter werden mit der vorliegenden Revision die Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die TZ 3 und die Freihaltezone (FZ) vorgenommen. Zudem werden in diesem Bereich die Umzonungen U.S.09 von Art. 2868, 3029 GB, Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) von der Hotelzone, der ZAI 3 und der ZTT in die TZ 3 und die Umzonung U.S.010 von Art. 606baaaa GB von der Naturschutzzone, der ZAI 3 und der ZTT in die Gewässerschutzzone vorgenommen. Diese Ein- und Umzonungen werden für die Neugestaltung des Gypseraareals benötigt. Über das gesamte Gebiet ist ein Überbauungskonzept (ÜBK) vorgesehen.

Gemäss dem Gutachten des WNA überschneidet sich die Nutzungszone (TZ 3) auf Teilen des Art. 607 GB mit dem Waldareal. Für diese dem Waldareal zugewiesene Nutzungszone liegt jedoch keine Rodungsbewilligung vor und es liegen dem OP-Dossier auch keine Rodungsgesuche bei. Vom 12. Juli bis 12. August 2019 lag ein Rodungsgesuch öffentlich auf, welches die nachträgliche Legalisierung des IST-Zustandes beabsichtigte. Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass es diesem Vorhaben der Legalisierung grundsätzlich zustimmend gegenübersteht und die Erteilung der Rodungsbewilligung in Aussicht stellen kann. Zudem wurde ein zweites Rodungsgesuch, welches die zukünftigen Entwicklungen im Gebiet Gypsera berücksichtigt, für eine informelle Vorprüfung beim 2. Forstkreis eingereicht. Auch für dieses Gesuch kann das WNA eine Erteilung der Rodungsbewilligung in Aussicht stellen. Ohne Vorliegen der benötigten Rodungsbewilligungen ist eine Genehmigung des ZNP im Bereich Gypsera jedoch derzeit nicht möglich.

Das AfU erwähnt in seinem Gutachten, dass für den Lauf des Baches, der vom Gypserawald in Richtung Sense fliesst, ein Raumbedarf von 12 m (beidseitig 6 m) gilt. Im Rahmen des DBP "Gypsera" wurde ein alternativer Verlauf Richtung Schwarzsee festgelegt. Solange der alternative Verlauf Richtung See nicht realisiert ist, kann der Gewässerraum des bestehenden Bachlaufs nicht aufgehoben werden (siehe Beilage 3 im Anhang des Gutachtens des AfU). Die in der vorerwähnten Beilage 3 gezeigten geltenden Gewässerräume im Bereich Gypsera können nicht einer Bauzone zugewiesen werden. Zudem erinnert das AfU daran, dass im Rahmen der Schlussprüfung des DBP "Gypsera" vom 21. Dezember 2006 festgelegt wurde, dass die Bachoffenlegung im Freihaltesektor 4 gleichzeitig mit der Umlegung des Bachwassers realisiert werden muss und dass diese Arbeiten spätestens 10 Jahre nach der Genehmigung des DBP ausgeführt werden müssen.

Entsprechend dem Gutachten des AfU sichert die FZ im Bereich der Mündung des alternativen Bachlaufs in den Schwarzsee lediglich den Raumbedarf des projektierten Gewässers. Das GBR sieht keinen Bauabstand zur FZ oder projektierten Gewässern vor, weshalb die FZ so vergrössert werden soll, dass sie den Raumbedarf von 11m und zusätzlich den Bauabstand von beidseitig je 4 m abdeckt (vgl. Beilage 3 des Gutachtens des AfU).

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Analyse zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse fest, dass sich die fraglichen Einzonungen auf Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die TZ 3 und die FZ nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befinden. Da diese Einzonungen jedoch innerhalb des Perimeters des Projektblattes P0508 "Zentrum Schwarzsee" des KantRP liegen, kann den Einzonungen aus Sicht des Aspektes "Siedlungsgebiet" grundsätzlich trotzdem zugestimmt werden. Gemäss dem Kapitel "strategischer Teil" des KantRP kann das betreffende Projekt auf lokaler

Ebene (OP) jedoch erst umgesetzt werden, wenn es vom Bund genehmigt wurde und somit auch den Koordinationsstand "Festsetzung" besitzt. Das vorliegende Projektblatt wurde vom Bund noch nicht genehmigt. Das fragliche Projektblatt besitzt dementsprechend aktuell den Koordinationsstand "Vororientierung" und kann noch nicht auf lokaler Ebene (OP) umgesetzt werden. Überdies verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Dies wäre jedoch für die Einzonung in die TZ 3 notwendig. Ebenfalls notwendig für die genannte Einzonung wäre entsprechend den Kriterien des KantRP eine Verdichtungsstudie. Darauf gestützt kann die Einzonung in die TZ 3 auch aus diesen Gesichtspunkten nicht genehmigt werden. Nach Gesagtem können die Einzonungen auf Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die TZ 3 und die FZ nicht positiv begutachtet werden.

Hinsichtlich der Umzonungen U.S.09 und U.S.010 präzisiert das BRPA, dass es sich bei der Umzonung U.S.010 von der Naturschutzzone in die Gewässerschutzzone grundsätzlich nicht um eine Umzonung sondern um die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone handelt, da die Naturschutzzone neu als Naturschutzperimeter ausgeschieden werden sollen, welche der Landwirtschaftszone überlagert sind. Weiter stellt das BRPA fest, dass es sich bei Teilen der U.S.09 (Hotelzone und ZAI 3 in die TZ 3) um eine Verdichtung handelt. Diese Anpassung befindet sich jedoch in einem Sektor, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen daher nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Schliesslich sieht die Gemeinde in diesem Sektor ein ÜBK vor. Grundsätzlich begrüsst das BRPA eine einheitliche Planung im Gypseraareal, einem für den Kanton wichtigen Tourismusstandort. Dies insbesondere auch deshalb, da für diesen Bereich bereits einmal ein DBP erarbeitet und beim Kanton zur Genehmigung eingereicht wurde. Bis anhin bestand in diesem Bereich denn auch eine DBP-Pflicht. Gewisse Gebäude auf diesem Gebiet wurden auf der Grundlage dieses DBP unter Bejahung einer positiven Vorwirkung der Pläne bereits erstellt. Aufgrund verschiedener Konfliktpunkte konnte dieser DBP jedoch bis jetzt nicht genehmigt werden. In Art. 7 Ziff. 2 GBR werden nun die Ziele des neu vorgesehenen ÜBK "Gypsera" genannt. Nach eingehender Analyse stellt das BRPA fest, dass das Konzept für die Umsetzung der vorgesehenen Ziele kein genügendes Planungsinstrument darstellt. Insbesondere ist nicht klar, wann und von wem dieses ÜBK erstellt werden soll und für welchen Zeitraum dieses Konzept in Kraft steht. Mit dem von der Gemeinde vorgesehenen ÜBK können auch die zu erwartenden Baugesuche nicht zuverlässig überprüft werden. Damit die Einhaltung der anwendbaren Regeln, auch jene der TZ 3 betreffend die Zweiwohnungen, effektiv überprüft und kontrolliert werden kann, ist ein DBP notwendig. Ein blosses Konzept reicht nicht aus. Auch ist durch das ÜBK nicht gewährleistet, dass die künftige Entwicklung des Areals geordnet verläuft und die Ziele auch auf längere Sicht gewährleistet bleiben. Auch die Eingabe eines Projektblattes im KantRP zeigt die Wichtigkeit einer einheitlichen, verbindlichen Planung für diesen Bereich der Gemeinde.

Für die Umsetzung der von der Gemeinde im GBR festgehaltenen Ziele (z.B. Anordnung der Parkplätze, Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände, Etappierung der Bauten usw.) ist eine Planung über das gesamte Areal notwendig, welche auf längere Dauer verbindlich in einem Plan festgelegt wird. Die Gemeinde erwähnt im Bericht, dass sie unter anderem auf einen DBP verzichten möchte, weil die Bauten schrittweise entstehen sollen und es deshalb eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung braucht. Diesbezüglich möchte das BRPA festhalten, dass ein DBP nicht verhindert, dass eine Quartierüberbauung schrittweise entstehen kann. Der DBP bezweckt dabei aber im Gegensatz zum Instrument eines Konzepts eine verbindliche Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung und längerfristigen

Entwicklung der Anlagen und Bauten im Perimeter. Vorliegend ist dies unerlässlich aufgrund der diversifizierten Nutzung durch den Tourismus und auch aufgrund der Einschränkungen durch den Raumbedarf der Gewässer. Deshalb wird das ÜBK "Gypsera" vom BRPA negativ beurteilt. Anstelle dieses ÜBK soll ein Perimeter mit DBP-Pflicht ausgeschieden werden. Aufgrund der negativen Beurteilung des ÜBK "Gypsera" wird auch Art. 7 Ziff. 2 GBR vom BRPA negativ beurteilt. Für die neu auszuscheidende DBP-Pflicht sollen im GBR klare Ziele und Grundsätze formuliert werden, die sich an den gewählten Zielsetzungen orientieren können.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt können die Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die TZ 3 und die FZ vom BRPA nicht positiv beurteilt werden. Auch die Teile der Umzonung U.S.09, nämlich die Umzonung von Art. 3029 GB und 606baaa sowie 2968 GB (je teilweise) von der Hotelzone und der ZAI 3 in die TZ 3 können vom BRPA beim derzeitigen Stand des Dossiers nicht positiv begutachtet werden, da sie eine Verdichtung bedeuten. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden. Die Teile der Umzonung U.S.09, nämlich die Umzonung von Art. 3029 GB und 606baaa sowie 2968 GB (je teilweise) von der Hotelzone und der ZAI 3 in die TZ 3 könnten vom BRPA dann positiv beurteilt werden, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnutzung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Die restliche Umzonung von U.S.09, die Umzonung von Art. 2968 und 606baaaa GB (je teilweise) von der ZTT in die TZ 3 sowie die U.S.010 von Art. 608baaaa GB von der Naturschutzzone, der ZAI 3 und der ZTT in die Gewässerschutzzone können teilweise positiv mit Bedingungen beurteilt werden. Die Bauzone, welche sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befindet, muss negativ beurteilt werden. Sie soll von der Gemeinde einer Gewässerschutzzone zugeordnet werden. Was die Genehmigung der FZ im Bereich der Mündung des alternativen Bachlaufs in den Schwarzsee anbelangt, so soll diese so vergrössert werden, dass sie den Raumbedarf von 11m und zusätzlich den Bauabstand von beidseitig je 4 m abdeckt. Schliesslich wird das ÜBK "Gypsera" vom BRPA negativ beurteilt. Die Gemeinde soll einen Perimeter mit obligatorischem DBP ausscheiden. Darauf gestützt wird auch Art. 7 Ziff. 2 GBR vom BRPA negativ beurteilt. Diese Bestimmung soll gänzlich aus dem GBR gestrichen werden, an deren Stelle sollen die Zielsetzungen und Bestimmungen des auszuscheidenden DBP ausgearbeitet werden.

Vollständigkeitshalber verweist das BRPA darauf, dass im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung gefordert wurde, dass in Art. 7 Ziff. 2 GBR das Ziel "Bedürfnisse des Tourismus, insbesondere der touristischen Transportanlagen berücksichtigen" besser umschrieben und die gewünschten Ziele und Massnahmen ausformuliert werden sollen. Diese Anpassung soll bei einer allfälligen Beibehaltung dieses Ziels im Rahmen des auszuscheidenden DBP vorgenommen werden.

> E.S.11. auf Art. 608aaa GB (teilweise) in die Kernzone 1 – Sektor Plaffeien

Im eingereichten Dossier wird ebenso die Einzonung E.S.11 von Art. 608aaa GB (teilweise) in die KZ 1 vorgenommen. Im erläuternden Bericht wird nicht näher ausgeführt, weshalb diese Einzonung vorgenommen wird.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass es sich lediglich um eine kleinflächige Einzonung handelt. Aufgrund der fehlenden Erläuterung im Bericht ist jedoch nicht klar, weshalb die Gemeinde diese Einzonung vornimmt, da es sich weder um eine Anpassung an die Parzellengrenze noch um eine Zonenanpassung an die bereits bestehende Bausubstanz handelt. Gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP stellt das BRPA fest, dass sich die fragliche Einzonung nicht

innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet. Zudem verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Ebenfalls fehlend für die Einzonung wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die KZ 1 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.S.11 von Art. 608aaa GB (teilweise) in die KZ 1 infolgedessen negativ.

- > **Einzonung E.S.12 von Art. 2769 GB in die Touristikzone 3, von Art. 1090ab und 2947 GB (je teilweise) in die Touristikzone 2, von Art. 2910, 2911, 2913, 2914 und 2950 GB in die Touristikzone 3 sowie von Art. 1825 GB (teilweise) und Art. 2918, 2919, 2921, 2922, 2923, 2938, 2942, 2945, 2946, 2951, 2979, 2980, 2981, 2982, 3005, 3006 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 und von Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone – Sektor Schwarzsee**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde die Einzonung E.S.12 von Art. 2769 GB in die TZ 3, von Art. 1090ab und 2947 GB (je teilweise) in die TZ 2, von Art. 2910, 2911, 2913, 2914 und 2950 GB in die TZ 3 sowie von Art. 1825 GB (teilweise) und Art. 2918, 2919, 2921, 2922, 2923, 2938, 2942, 2945, 2946, 2951, 2979, 2980, 2981, 2982, 3005 und 3006 GB in die ZND 2 und von Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone vor. Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung handelte es sich dabei um eine nicht angegebene Einzonung, welche schliesslich vom BRPA jedoch positiv beurteilt wurde.

Gemäss dem erläuternden Bericht war diese Einzonung bereits Teil der öffentlichen Auflage von 2002, wurde jedoch nie genehmigt.

Das AfU hält in seinem Gutachten zu den Art. 2947 und 1090ab GB fest, dass diese Parzellen bereits bebaut und erschlossen sind und somit der ZNP der tatsächlichen Bodennutzung angepasst wird. Durch die fragliche Einzonung wird jedoch die ES III beibehalten und deshalb bleiben die lärmverbundenen Anforderungen unverändert.

Wie im erläuternden Bericht erwähnt, wurde das mit der öffentlichen Auflage von 2002 vorgesehene Quartier Gassera nie genehmigt. In diesem Bereich wurde 2004 gestützt auf die 2002 öffentlich aufgelegte Planung der DBP "Gassera" genehmigt. Darauf gestützt wurden einige der Parzellen bebaut. Anhand der Kriterien des geltenden KantRP stellt das BRPA fest, dass sich nur ein Teil der fraglichen Einzonung innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet. Zudem verfügt der Sektor "Schwarzsee" über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Für eine Einzonung erforderlich wäre ebenfalls eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Gestützt auf die neu geltende Rechtslage kann die Einzonung von Art. 2769 GB in die Touristikzone 3, von Art. 1090ab und 2947 GB (je teilweise) in die Touristikzone 2, von Art. 2910, 2911, 2913, 2914 und 2950 GB in die Touristikzone 3 sowie von Art. 1825 GB (teilweise) und Art. 2918, 2919, 2921, 2922, 2923, 2938, 2942, 2945, 2946, 2951, 2979, 2980, 2981, 2982, 3005, 3006 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 und von Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone somit nicht positiv begutachtet werden.

Wie vorerwähnt wurden jedoch auf der Grundlage der 2002 öffentlich aufgelegten OP und des 2004 genehmigten DBP "Gassera" für gewisse Parzellen Baubewilligungen erteilt, wodurch gewisse Parzellen im fraglichen Sektor bereits bebaut sind. Diese Parzellen wurden im Rahmen der Baubewilligung somit bereits einmal als in einer Bauzone liegend angesehen. Darauf gestützt und da sich dieses Gebiet direkt an eine rechtsgültige Bauzone anschliesst, kann das BRPA vorliegend die Ausscheidung eines Erhaltungsperrimeters befürworten auf denjenigen Parzellen, für welche aufgrund des genehmigten DBP "Gassera" eine Baubewilligung erteilt wurde und welche anschliessend bebaut worden sind.

Art. 1090ab und 2947 GB (je teilweise), Art. 2913 GB, Art. 1825 GB (teilweise) und Art. 2918, 2919, 2921, 2922, 2923, 2938, 2942, 2946, 2951, 2979, 2982, 3005 und 3006 GB sowie Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB sollen somit in der Landwirtschaftszone verbleiben, aber mit einem Erhaltungsperrimeter überlagert werden.

Der Erhaltungsperrimeter soll den Erhalt der mit Bewilligung erstellten Bauten erlauben, aber keine Erweiterung der nicht altrechtlichen, nicht landwirtschaftlichen Bauten zulassen. Es soll somit ein Perimeter mit besonderen Vorschriften festgelegt werden, der gewährleistet, dass Umbauarbeiten sowie der Abbruch und Neubau hinsichtlich der mit Bewilligung erstellten, nicht altrechtlichen und nicht landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen einzig im bestehenden Volumen der Bauten und Anlagen erlaubt sind. Mit Ausnahme dieser speziellen Regelung der Besitzstandsgarantie sollen sich die weiteren Baumöglichkeiten nach den Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone richten.

Der DBP "Gassera" soll, weil die betroffenen Parzellen in der Landwirtschaftszone verbleiben, aufgehoben werden. Da die Gemeinde dessen Aufhebung bereits ohnehin vorsieht, erübrigen sich weitergehende Ausführungen.

> Umzonung U.P.03 der Art. 2823 (60), 2997 (144) und 3033 (299) GB in die Mischzone 3 – Sektor Plaffeien

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde auf den Art. 2823 (60), 2997 (144) und 3033 (299) GB eine Umzonung von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 vor. Gemäss dem erläuternden Bericht wird diese Umzonung vorgenommen, da in den ehemaligen Gewerbebezonen oft Gewerbebetriebe mit mehreren Wohnungen vorhanden sind, welche somit eher einer MIX als einer Gewerbezone entsprechen. Gemäss der Gemeinde handelt es sich bei der vorerwähnten Umzonung eher um eine Änderung der Zonenbezeichnung, weshalb auf die DBP-Pflicht gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG verzichtet wird.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die fragliche Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Sinn macht. Gemäss der Analyse des BRPA handelt es sich bei der Nutzungsänderung von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 um eine tatsächliche Umzonung und nicht nur um eine Änderung der Zonenbezeichnung. Laut Art. 52 Abs. 2 RPBG muss für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX einzig bei Art. 2997 (144) GB um eine bebaute Parzelle, die anderen Parzellen sind noch unbebaut. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend die Notwendigkeit eines DBP.

Weiter ist festzuhalten, dass aufgrund der im alten und neuen GBR vorhandenen Nutzungsziffern nicht abgeschätzt werden kann, ob es sich bei der vorliegenden Umzonung tatsächlich um eine Verdichtung handelt oder nicht. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich die Umzonung U.P.03 in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befindet und somit bei einer allfälligen Verdichtung den vom KantRP festgelegten Grundsätzen entsprechen würde.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Umzonung der Art. 2823 (60), 2997 (144) und 3033 (299) GB in die MIX 3 positiv mit der Bedingung, dass über die drei Parzellen einen DBP ausgeschieden wird.

> Umzonung U.P.04 der Art. 1802 (56) und 1909 (58) GB sowie Art. 2825 (45) GB (teilweise) in die Mischzone 3 – Sektor Plaffeien

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde auf den Art. 1802 (56) und 1909 (58) GB sowie Art. 2815 (45) GB (teilweise) eine Umzonung von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 vor. Im erläuternden Bericht wird bei dieser Umzonung anstatt Art. 1802 GB der Art. 2802 GB und anstatt Art. 2825 GB der Art. 2828 GB erwähnt.

Das AfU hält in seinem Gutachten zu Art. 1802 GB fest, dass durch die Umzonung die ES III beibehalten wird und deshalb die lärmverbundenen Anforderungen unverändert bleiben.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die fragliche Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Sinn macht, da es sich um eine Anpassung der Zone an die tatsächliche Nutzung handelt. Wie vorerwähnt handelt es sich gemäss der Analyse des BRPA bei der vorliegenden Nutzungsänderung von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 um eine tatsächliche Umzonung und nicht nur um eine Änderung der Zonenbezeichnung. Weiter ist festzustellen, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX jedoch um zwei vollständig bebaute Parzellen. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend keine Notwendigkeit eines DBP. In der Vergangenheit hat die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt. Deshalb soll die Gemeinde im GBR im Artikel zur MIX eine Bestimmung festlegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 4.3.).

Weiter ist festzuhalten, dass aufgrund der im alten und neuen GBR vorhandenen Nutzungsziffern nicht abgeschätzt werden kann, ob es sich bei der vorliegenden Umzonung tatsächlich um eine Verdichtung handelt oder nicht. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich die Umzonung U.P.04 in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befindet und somit bei einer allfälligen Verdichtung den vom KantRP festgelegten Grundsätzen entsprechen würde.

Darauf gestützt wird die Umzonung der Art. 1802 (56) und 1909 (58) GB sowie Art. 2825 (45) GB (teilweise) in die MIX 3 vom BRPA positiv begutachtet, wenn die Gemeinde im GBR die vorerwähnten notwendigen Massnahmen ergreift.

> **Umzonung U.P.05 der Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69), 2622 (64), 2818 (65), 2819 (73), 2820 (72), 2821 (71), 2835 (70), 2879 (67) und Art. 2825 (84) GB (teilweise) in die Mischzone 3 – Sektor Plaffeien**

Weiter sieht die Gemeinde mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP die Umzonung U.P.05 auf den Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69), 2622 (64), 2818 (65), 2819 (73), 2820 (72), 2821 (71), 2835 (70), 2879 (67) und Art. 2825 (84) GB (teilweise) von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 vor. Wie bereits vorerwähnt wird auch diese Umzonung vorgenommen, da in den ehemaligen Gewerbebezonen oft Gewerbebetriebe mit mehreren Wohnungen vorhanden sind, welche somit eher einer MIX als einer Gewerbezone entsprechen. Gemäss der Gemeinde handelt es sich auch bei dieser Umzonung eher um eine Änderung der Zonenbezeichnung, weshalb auf die DBP-Pflicht gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG verzichtet wird.

Das AfU hält in seinem Gutachten zu Art. 1195, 2622 und 2879 GB fest, dass durch die Umzonung die ES III beibehalten wird und deshalb die lärmverbundenen Anforderungen unverändert bleiben.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die fragliche Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Sinn macht. Gemäss der Analyse des BRPA handelt es sich bei der Nutzungsänderung von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 um eine tatsächliche Umzonung und nicht nur um eine Änderung der Zonenbezeichnung. Laut Art. 52 Abs. 2 RPBG muss für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX einzig bei den Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69), 2820 (72), 2821 (71), 2835 (70) und 2879 (67) GB um bebaute Parzellen, die restlichen Parzellen sind noch fast vollständig unbebaut. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend die Notwendigkeit eines DBP's.

Weiter ist festzuhalten, dass aufgrund der im alten und neuen GBR vorhandenen Nutzungsziffern nicht abgeschätzt werden kann, ob es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung handelt oder nicht. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich nur Teile der Umzonung U.P.05 innerhalb eines Sektors mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden. Dabei handelt es sich um die Art. 2622 (64), 2818 (65), 2819 (73), 2820 (72), 2821 (71), 2835 (70) und Art. 2825 (84) GB (teilweise). Die restlichen Parzellen liegen ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C. Bei einer allfälligen Verdichtung würde somit nur die Umzonung der Parzellen, welche innerhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C entsprechen, den vom KantRP festgelegten Grundsätzen entsprechen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Umzonung U.P.05 auf den Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69), 2622 (64), 2818 (65), 2819 (73), 2820 (72), 2821 (71), 2835 (70), 2879 (67) und Art. 2825 (84) GB (teilweise) in die MIX 3 positiv mit der Bedingung, dass über das Gebiet dieser Parzellen eine DBP-Pflicht festgelegt wird. Was die Umzonungen auf den Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69) und 2879 (67) GB jedoch im Konkreten anbelangt, so kann das BRPA vorderhand nicht abschliessend gewährleisten, dass es sich dabei um keine Verdichtung handelt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim derzeitigen Stand des Dossiers können die Umzonungen auf den Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69) und 2879 (67) GB nicht positiv beurteilt werden. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden. Sollte die Gemeinde darlegen, dass keine Verdichtung erfolgt, gilt die oben genannte positive Begutachtung mit der Bedingung, dass über das Gebiet dieser Parzellen eine DBP-Pflicht festgelegt wird.

> **Umzonungen U.P.06, U.P.07 und U.P.08 – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Umzonungen U.P.06 (Umzonung gewisser Parzellen von der MIX I in die WZND 3), U.P.07 (Umzonung gewisser Parzellen von der WZND in die WZND 3) und U.P.08 (Umzonung des Art. 3015 (198) GB von der MIX I in die WZMD 1) vorgenommen.

Die Umzonungen an sich erscheinen raumplanungsrechtlich sinnvoll. Das BRPA stellt bei seiner Analyse aber des Weiteren fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen in der Tat auch um Verdichtungen handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich jedoch in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen daher den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen werden die Umzonungen U.P.06, U.P.07 und U.P.08, vom BRPA positiv beurteilt.

> **Umzonung U.P.09 des Art. 2928 (185) GB (teilweise) in die Mischzone 1 – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP wird die Umzonung U.P.09 des Art. 2928 (185) GB (teilweise) von der WZND in die MIX 1 vorgenommen. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass diese Umzonung aufgrund einer Umparzellierung vorgenommen wird.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung tatsächlich nur um eine kleinflächige Umzonung aufgrund einer Umparzellierung handelt. Weiter ist festzustellen, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX nur um einen kleinen Teil einer Parzelle, welche bereits in der MIX besteht. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend keine Notwendigkeit eines DBP's. In der Vergangenheit hat die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt. Deshalb soll die Gemeinde im GBR im Artikel zur MIX eine Bestimmung festlegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 4.3.).

Überdies stellt das BRPA fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung handelt. Die vorliegende Anpassung befindet sich jedoch in einem Sektor, welcher über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entspricht daher den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Folglich wird die Umzonung U.P.09 von Art. 2928 (185) GB (teilweise) in die MIX 1 vom BRPA positiv begutachtet, wenn die Gemeinde im GBR die vorerwähnten notwendigen Massnahmen ergreift.

> **Umzonungen U.P.10 der Art. 179 (125), 442 (124) und 598 (122) GB sowie des Art. 631 (123) GB (teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 3 und des Art. 14 (126) GB (teilweise) in die Wohnzone mittlerer Dichte 1 – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.P.10 der Art. 179 (125), 442 (124) und 598 (122) GB sowie des Art. 631 (123) GB (teilweise) von der MIX I in die WZND 3 und des Art. 14 (126) GB (teilweise) von der MIX I in die WZMD 1 vorgenommen.

Art. 14 GB liegt gemäss dem Gutachten des AfU und der NGK in einem Gefahrenhinweisgebiet und im Perimeter des Hochwasserschutzprojektes Rüti-Hapferen. Die beiden Ämter gehen davon aus, dass die Parzelle nach der Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen keiner Gefährdung mehr ausgesetzt ist. Im Anschluss an die Feststellung der Gefahrenstufen werden die Bestimmungen nach Art. 30 GBR und die Prinzipien des KantRP angewendet.

Das LwA hält in seinem Gutachten zu Art. 14 GB fest, dass gemäss ihrer Analyse dieses Grundstück noch nicht in der rechtsgültigen Bauzone liegt und somit diese Nutzungsänderung als Einzonung angesehen werden sollte. Es beurteilt diese Einzonung schliesslich jedoch positiv.

Das BRPA nimmt die vorgenannten technischen Beurteilungen zur Kenntnis und stellt bei seiner vertieften Analyse fest, dass im Gesamtgutachten zur Vorprüfung tatsächlich festgehalten worden ist, dass es sich beim vorliegenden umzuzonenden Teil des Art. 14 GB um eine Einzonung handelt. Nach erneuter Überprüfung durch das BRPA kann jedoch festgestellt werden, dass die fragliche Parzelle bereits in der Bauzone liegt (vgl. ZNP genehmigt am 4. April 2007). Somit handelt es sich beim umzuzonenden Teil auf Art. 14 GB tatsächlich um eine Um- und nicht um eine Einzonung.

Die Umzonung U.P.10 an sich erscheint raumplanungsrechtlich sinnvoll. Das BRPA stellt bei seiner Analyse aber fest, dass es sich bei dieser Umzonung in der Tat auch um eine Verdichtung handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich nicht in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen daher nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt kann die Umzonung U.P.10 der Art. 179 (125), 442 (124) und 598 (122) GB sowie des Art. 631 (123) GB (teilweise) in die WZND 3 und des Art. 14 (126) GB (teilweise) in die WZMD 1 vom BRPA nur dann positiv beurteilt werden, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung und somit Verdichtung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim derzeitigen Stand des Dossiers ist die Umzonung negativ zu begutachten. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden.

> **Umzonung U.P.11 der Art. 1866 (92), 2019 (97), 2039 (99), 2222 (115), 2224 (113), 2225 (102), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB in die Mischzone 2 und 3 – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP wird die Umzonung U.P.11 der Art. 2039 (99), 2225 (102), 2243 (100), 2798 (95) und 2799 (98) GB von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3, der Art. 2019 (97) und 2630 (96) GB von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 2, der Art. 2222 (115) und 2224 (113) GB von der MIX 2 in die MIX 3 und des Art. 1866 (92) von der WS in die MIX 2 vorgenommen. Gemäss dem erläuternden Bericht handelt es sich um eine Anpassung der Nutzungszone an die tatsächlich vorhandene Nutzung.

Das AfU hält in seinem Gutachten zu Art. 2019, 2039 und 2799 GB fest, dass durch die Umzonung die ES III beibehalten wird und deshalb die lärmverbundenen Anforderungen unverändert bleiben.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die fragliche Umzonung raumplanungsrechtlich sinnvoll erscheint. Gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG ist jedoch grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP auszuarbeiten. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX jedoch nur bei Art. 1866 GB um eine nicht bebaute Parzelle. Bei Art. 2225 GB, welcher ebenfalls neu einer MIX zugeordnet wird, handelt es sich um eine Lagerfläche des danebenstehenden Unternehmens und die

Parzelle kann somit als belegt angeschaut werden. Beim unbebauten Art. 2222 GB handelt es sich lediglich um eine Umzonung von der MIX 2 in die MIX 3 und somit nicht um eine neue MIX. Die restlichen Parzellen dieser Umzonung sind allesamt bereits bebaut. Deshalb sieht das BRPA vorliegend keine Notwendigkeit eines DBP's. In der Vergangenheit hat die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt. Deshalb soll die Gemeinde im GBR im Artikel zur MIX eine Bestimmung festlegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 4.3.).

Weiter kann festgehalten werden, dass es sich bei der Umzonung auf den Art. 2222 (115) und 2224 (113) GB von der MIX 2 in die MIX 3 und des Art. 1866 (92) von der WZND in die MIX 2 um eine Verdichtung handelt. Diese Parzellen befinden sich in Sektoren, die nicht über mindestens eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügen, weshalb sie nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen betreffend Verdichtung entsprechen. Bei den Art. 2019 (97), 2039 (99), 2225 (102), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB, welche von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 2 und 3 umgezont werden, kann aufgrund der im alten und neuen GBR vorhandenen Nutzungsziffern nicht abgeschätzt werden kann, ob es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung handelt oder nicht. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich auch diese Parzellen ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden und somit bei einer allfälligen Verdichtung nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen entsprechen würden.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt kann die Umzonung U.P.11 der Art. 2039 (99), 2222 (115) und 2224 (113), 2225 (102), 2243 (100), 2798 (95) und 2799 (98) GB in die MIX 3 und der Art. 1866 (92), 2019 (97) und 2630 (96) GB in die MIX 2 vom BRPA grundsätzlich positiv begutachtet werden, wenn die Gemeinde im GBR die vorerwähnten notwendigen Massnahmen ergreift. Was jedoch die Umzonung der Art. 2222 (115), 2224 (113) und 1866 (92) GB im Konkreten betrifft, so darf keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung erfolgen. Es darf keine Verdichtung erfolgen. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Weiter kann bei der Umzonung der Art. 2019 (97), 2039 (99), 2225 (102), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB nicht abschliessend gewährleistet werden, dass damit keine Verdichtung erfolgen würde. Dies kann ebenfalls noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde dargelegt werden. Beim jetzigen Stand des Dossiers müssen die Umzonung der Art. 2222 (115), 2224 (113) und 1866 (92) GB sowie die Umzonung der Art. 2019 (97), 2039 (99), 2225 (102), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB negativ begutachtet werden. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden. Sollte die Gemeinde darlegen, dass keine Verdichtung erfolgt, gilt die oben genannte positive Begutachtung.

> **Umzonung U.P.12 gewisser Parzellen in die Wohnzone niederer Dichte 3 sowie von Art. 2208 (114) GB in die Mischzone 1 – Sektor Plaffeien**

Bei dieser weiteren Nutzungsänderung handelt es sich um eine Umzonung gewisser Parzellen in die WZND 3. Gemäss dem erläuternden Bericht waren die fraglichen Parzellen bereits in der Wohnzone, in der neuen WZND 3 sind jedoch zusätzlich Mehrfamilienhäuser möglich, weshalb die Gemeinde die Zuteilung der fraglichen Parzellen zur WZND 3 als Nutzungsänderung angegeben hat. Einzig Art. 2208 GB wird von der WZND in die MIX 1 umgezont.

Gemäss dem Gutachten des AfU liegen einige Parzellen dieser Umzonung U.P.12 im Konsultationsbereich der Firma Extramet, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Bei den von diesem Konsultationsbereich betroffenen Grundstücken handelt es sich um die Art. 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2229, 2230, 2231, 2233, 2234, 2235, 2236, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806 und

2807 GB. Innerhalb des Konsultationsbereiches muss aufgezeigt werden, ob bei einer Nutzungsänderung die Personendichte und somit auch das Risiko erhöht werden. Der Umzonung auf den vorerwähnten Parzellen kann somit nur zugestimmt werden, wenn aufgezeigt wird, dass die Personendichte kleiner bzw. gleichbleibt. Falls eine solche Erklärung nicht möglich ist, muss ein Risikobericht die Risikosituation aufzeigen. Gemäss dem Gutachten des AfU sind die Erklärungen im erläuternden Bericht falsch, bzw. liegt kein Risikobericht vor, weshalb die Umzonung auf den fraglichen Parzellen vom AfU negativ begutachtet werden. Bei Fragen bezüglich des Risikoberichts lädt das BRPA die Gemeinde ein, sich direkt mit dem AfU in Verbindung zu setzen.

Das BRPA nimmt die technische Begutachtung des AfU zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse fest, dass die gesamte Umzonung U.P.12 raumplanungsrechtlich an sich sinnvoll erscheint. Das BRPA stellt aber des Weiteren fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung um Verdichtung handelt. 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.

Schliesslich handelt es sich bei der Umzonung auf Art. 2208 (114) GB um eine neue MIX. Wie vorhin bereits mehrfach erwähnt, ist gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP auszuarbeiten. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX jedoch um eine bereits bebaute Parzelle. Deshalb sieht das BRPA vorliegend keine Notwendigkeit eines DBP. In der Vergangenheit hat die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt. Deshalb soll die Gemeinde im GBR im Artikel zur MIX eine Bestimmung festlegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 4.3.).

Darauf gestützt wird die Umzonung der Art. 2214 (365), 2215 (364), 2216 (373), 2217 (372), 2218 (371), 2229 (353), 2230 (352), 2231 (351), 2233 (362), 2234 (361), 2235 (360), 2236 (359), 2802 (334), 2803 (335), 2804 (336), 2805 (331), 2806 (332) und 2807 (333) GB in die WZND 3 negativ beurteilt. Die Umzonung der restlichen Artikel der Umzonung U.P.12 in die WZND 3 und in die MIX 1 kann vom BRPA nur dann positiv beurteilt, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung und somit Verdichtung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim derzeitigen Stand des Dossiers kann die Umzonung der restlichen Artikel der Umzonung U.P.12 in die WZND 3 und in die MIX 1 ebenfalls nicht positiv begutachtet werden. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden. Betreffend Art. 2208 (114) GB soll die Gemeinde im GBR im Übrigen die vorerwähnten notwendigen Massnahmen bezüglich dem Gewerbeanteil ergreifen, falls keine Verdichtung erfolgt.

> **Umzonung U.P.13 der Art. 865ab (310) und 2978 (309) GB in die Wohnzone niederer Dichte 3 – Sektor Plaffeien**

Im eingereichten Dossier wird die Umzonung U.P.13 der Art. 865ab und 2978 GB von der MIX II in die WZND 3 vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht handelt es sich bei den vorerwähnten Umzonung um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung.

Das AfU hält in seinem Gutachten fest, dass Art. 865ab GB im Konsultationsbereich der Firma Extramet liegt, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Innerhalb des Konsultationsbereiches muss aufgezeigt werden, ob bei einer Nutzungsänderung die Personendichte und somit auch das Risiko erhöht werden. Der Umzonung auf Art. 865ab GB kann somit nur zugestimmt werden, wenn aufgezeigt wird, dass die Personendichte kleiner bzw. gleichbleibt. Falls eine solche Erklärung nicht

möglich ist, muss ein Risikobericht die Risikosituation aufzeigen. Gemäss dem Gutachten des AfU sind die Erklärungen im erläuternden Bericht falsch, bzw. liegt kein Risikobericht vor, weshalb die Umzonung auf der fraglichen Parzelle vom AfU negativ begutachtet wird. Bei Fragen bezüglich des Risikoberichts lädt das BRPA die Gemeinde ein, sich direkt mit dem AfU in Verbindung zu setzen.

Auch hier nimmt das BRPA die technische Begutachtung des AfU zur Kenntnis und stellt bei seiner Analyse fest, dass die Umzonung raumplanungsrechtlich an sich sinnvoll erscheint. Das BRPA stellt aber des Weiteren fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung handelt. 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.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird die Umzonung U.P.13 des Art. 865ab GB in die WZND 3 vom BRPA negativ beurteilt. Die Umzonung U.P.13 auf Art. 2978 GB in die WZND 3 kann vom BRPA nur dann positiv beurteilt werden, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung und somit Verdichtung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim derzeitigen Stand des Dossiers ist die Umzonung U.P.13 auf Art. 2978 GB in die WZND 3 ebenfalls negativ zu beurteilen. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden.

> **Umzonung U.P.14, U.P.15, U.P.16 und U.P.19 (teilweise) – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Umzonungen U.P.14 (Umzonung von gewissen Parzellen von der MIX 2 in die WZND 3), Umzonung U.P.15 (Umzonung gewisser Parzellen von der MIX 1 und 2 in die WZND 3), die Umzonung U.P.16 (Umzonung gewisser Parzellen von der WZND in die WZND 3) und die Umzonung U.P.19 (Umzonung des Art. 904bb (806) GB von der MIX 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.

Gemäss dem Gutachten des AfU liegen die Umzonungen U.P.14, U.P.15, U.P.16 und U.P.19 (teilweise) gesamthaft im Konsultationsbereich der Firma Extramet, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Innerhalb des Konsultationsbereiches muss aufgezeigt werden, ob bei einer Nutzungsänderung die Personendichte und somit auch das Risiko erhöht werden. Den vorerwähnten Umzonungen kann somit nur zugestimmt werden, wenn aufgezeigt wird, dass die Personendichte kleiner bzw. gleichbleibt. Falls eine solche Erklärung nicht möglich ist, muss ein Risikobericht die Risikosituation aufzeigen. Gemäss dem Gutachten des AfU sind die Erklärungen im erläuternden Bericht falsch, bzw. liegt kein Risikobericht vor, weshalb die fraglichen Umzonungen vom AfU negativ begutachtet werden. Bei Fragen bezüglich des Risikoberichts lädt das BRPA die Gemeinde ein, sich direkt mit dem AfU in Verbindung zu setzen.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Analyse des AfU zur Kenntnis. Die Umzonungen an sich erscheinen raumplanungsrechtlich sinnvoll. Das BRPA stellt bei seiner Analyse aber des Weiteren fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen in der Tat auch um Verdichtungen handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich jedoch in einem Sektor, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen aufgrund dessen nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt werden die Umzonungen U.P.14, U.P.15, U.P.16 und U.P.19 (teilweise) vom BRPA, insbesondere aufgrund der technischen Begutachtung des AfU, negativ beurteilt.

> **Umzonung U.P.17 der Art. 2686 (408), 2687 (409), 2701 (407) und 2702 (406) GB in die Mischzone 3 – Sektor Plaffeien**

Im eingereichten Dossier wird die Umzonung U.P.17 der Art. 2686 (408), 2687 (409), 2701 (407) und 2702 (406) GB von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 vorgesehen. Die Gemeinde erwähnt im erläuternden Bericht, dass in den bisherigen Gewerbebezonen oft Gewerbebetriebe mit mehreren Wohnungen vorhanden sind. Wohnungen sind grundsätzlich nicht mit der AZ konform, da gemäss Art. 54 RPBG nur die betriebsnotwendigen Wohnungen zugelassen werden können. Deshalb ist die AZ keine Lösung für die bestehenden Betriebe, weshalb eine Umzonung in die MIX 3 vorgenommen wird.

Gemäss dem Gutachten des AfU liegt die fragliche Umzonung gesamthaft im Konsultationsbereich der Firma Extramet, welche der Störfallverordnung unterstellt ist. Innerhalb des Konsultationsbereiches muss aufgezeigt werden, ob bei einer Nutzungsänderung die Personendichte und somit auch das Risiko erhöht werden. Der vorerwähnte Umzonung kann somit nur zugestimmt werden, wenn aufgezeigt wird, dass die Personendichte kleiner bzw. gleichbleibt. Falls eine solche Erklärung nicht möglich ist, muss ein Risikobericht die Risikosituation aufzeigen. Gemäss dem Gutachten des AfU sind die Erklärungen im erläuternden Bericht falsch, bzw. liegt kein Risikobericht vor, weshalb die fragliche Umzonung vom AfU negativ begutachtet wird. Bei Fragen bezüglich des Risikoberichts lädt das BRPA die Gemeinde ein, sich direkt mit dem AfU in Verbindung zu setzen.

Das BRPA nimmt auch hier die technische Begutachtung des AfU zur Kenntnis. Bei seiner vertieften Analyse stellt das BRPA fest, dass die Umzonung an sich raumplanungsrechtlich sinnvoll erscheint, da es eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung ist. Weiter ist festzustellen, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX jedoch um bereits vollständig bebaute Parzellen. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend keine Notwendigkeit eines DBP. In der Vergangenheit hat die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt. Deshalb soll die Gemeinde im GBR im Artikel zur MIX eine Bestimmung festlegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 4.3.).

Weiter ist festzuhalten, dass aufgrund der im alten und neuen GBR vorhandenen Nutzungsziffern nicht abgeschätzt werden kann, ob es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung handelt oder nicht. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich die gesamte Umzonung U.P.17 nicht innerhalb eines Sektors mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befindet. Falls es sich bei der Umzonung tatsächlich um eine Verdichtung handelt, entspricht sie nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen, da sich die fraglichen Parzellen ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befinden.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Umzonung U.P.17 der Art. 2686 (408), 2687 (409), 2701 (407) und 2702 (406) GB in die MIX 3 zum aktuellen Zeitpunkt insbesondere aufgrund der technischen Beurteilung des AfU negativ.

> **Umzonung U.S.01 von Art. 1275b GB (teilweise) und Art. 2052 GB in die Mischzone 1 – Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.S.01 von Art. 1275b GB (teilweise) und Art. 2052 GB von der ZTT in die MIX 1 vorgenommen. Die Gemeinde erwähnt im Bericht, dass sich durch die Aufgabe des ehemaligen Skiliftes die Nutzungsperspektiven ändern und deshalb an diesem Ort keine ZTT mehr benötigt wird.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die vorliegenden Umzonung raumplanungsrechtlich grundsätzlich sinnvoll ist. Weiter ist festzustellen, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX um ein bereits bebautes Gebiet. Da ein DBP insbesondere die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend grundsätzlich keine Notwendigkeit eines DBP's. Das BRPA weist die Gemeinde aber darauf hin, dass auf Art. 1275b GB auch die Umzonung U.S.02 vorgenommen wird, bei welcher ebenfalls eine neue MIX 1 entsteht und bei der ein DBP erforderlich ist. Die Gemeinde soll im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen prüfen, ob nicht ein DBP über die gesamte MIX in diesem Bereich sinnvoll wäre. Dies ist im erläuternden Bericht dann eingehend zu erläutern.

Darauf gestützt beurteilt das BRPA die Umzonung U.S.01 von Art. 1275b GB (teilweise) und Art. 2052 GB in die MIX 1 positiv mit der Bedingung, dass die Gemeinde die Festlegung eines DBP prüft.

> **Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) in die Mischzone 1 und 2 und Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB in die Mischzone 2 – Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) von der ZAI 3 in die MIX 1 und 2 vorgenommen sowie die Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB von der MIX 1 in die MIX 2. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass es sich bei der Umzonung U.S.02 teilweise um Art. 2052 GB handelt. Dieser ist jedoch Teil der U.S.01 und nicht der U.S.02. Bei der vorliegenden Umzonung fehlt im erläuternden Bericht jedoch die Angabe des Art. 784 GB. Die Gemeinde erwähnt im Bericht, dass sich durch die Aufgabe des ehemaligen Skiliftes die Nutzungsperspektiven ändern und deshalb an diesem Ort keine ZAI mehr benötigt wird. Mit der Umzonung U.S.03 entstehen erweiterte Nutzungsmöglichkeiten.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass die vorliegenden Umzonungen raumplanungsrechtlich grundsätzlich sinnvoll sind. Weiter ist festzustellen, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MIX ein DBP ausgearbeitet werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MIX der Umzonung U.S.02 um einen Teil, welcher bereits bebaut ist, der andere Teil ist jedoch noch nicht bebaut. Da ein DBP insbesondere die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, sieht das BRPA vorliegend die Notwendigkeit

eines DBP. Obwohl es sich bei der Umzonung U.S.03 nicht um eine neue MIX handelt, wägt das BRPA ab, dass die Art. 784 GB (teilweise) und Art. 2557 GB, welche in die MIX 2 umgezont werden, ebenfalls in den DBP-Perimeter integriert werden sollen. Dies aus dem Grund, da die verschiedenen Parzellen dem gleichen Grundeigentümer gehören und somit eine einheitliche Planung vorgesehen werden soll.

Überdies stellt das BRPA fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen in der Tat auch um Verdichtungen handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich nicht in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen daher nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt kann das BRPA die Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) in die MIX 1 und 2 und die Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB in die MIX 2 nur dann positiv beurteilen, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung und somit keine Verdichtung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim jetzigen Stand des Dossiers muss die Umzonung negativ begutachtet werden. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden. Sollte keine Verdichtung erfolgen, kann die Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) in die MIX 1 und 2 und die Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB in die MIX 2 positiv begutachtet werden mit der Bedingung, dass auf den vorerwähnten Parzellen eine DBP-Pflicht ausgeschieden wird.

> **Umzonungen U.S.05, U.S.06, U.S.07, U.S.011 und U.S.013 (teilweise) – Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Umzonungen U.S.05 (Umzonung gewisser Parzellen von der ZAI 1 in die WZND 2), U.S.06 (Umzonung von der Dorfzentrumszone in die KZ 1), U.S.07 (Umzonung gewisser Parzellen von der Dorfzentrumszone in die KZ 2), U.S.011 (Umzonung der Art. 2447 und 2705 GB von der WZND und der Hotelzone in die TZ 3) und U.S.013 (teilweise, Umzonung von Art. 2027 GB von der WZMD II in die WZND 2) vorgenommen. Bei seiner Analyse stellt das BRPA fest, dass die Umzonung U.S.013 (teilweise) zwar im erläuternden Bericht erwähnt wird, jedoch nicht auf dem Plan "Änderungen ZNP Sektor Schwarzsee" dargestellt wird.

Die Umzonungen an sich erscheinen raumplanungsrechtlich sinnvoll. Das BRPA stellt bei seiner Analyse aber fest, dass es sich bei den vorliegenden Umzonungen in der Tat auch um Verdichtungen handelt. Die vorliegenden Anpassungen befinden sich nicht in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen daher nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt werden die Umzonungen U.S.05, U.S.06, U.S.07, U.S.011 und U.S.013 (teilweise) vom BRPA nur dann positiv beurteilt, wenn keine Erhöhung der beschriebenen Ausnützung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim derzeitigen Stand des Dossiers müssen die Umzonungen negativ begutachtet werden. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden.

> **Umzonung U.S.012 der Art. 2801 (2800) und 2768 (1833) GB sowie Art. 1086 GB (teilweise) in die Touristikzone 3 – Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.S.012 der Art. 2801 (2800) und 2768 (1833) GB sowie Art. 1086 GB (teilweise) von der ZAI 3 in die TZ 3 vorgenommen. Gemäss dem erläuternden Bericht handelt es sich dabei um eine Vereinheitlichung der Zonenzugehörigkeit und damit die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Projektblattes P509 "Touristische Entwicklung Raum Bad Schwarzsee" geschaffen werden. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung unter anderem um die Art. 2768 und 2801 GB handelt.

Das BRPA beurteilt die fragliche Umzonung aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und begrüsst, dass eine Vereinheitlichung der Zonenzugehörigkeit, insbesondere auch für die Umsetzung des Projektblattes P509 des KantRP, geschaffen wird. Überdies stellt das BRPA fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung auch um eine Verdichtung handelt. Die vorliegende Anpassung befindet sich nicht in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entspricht daher nicht den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird die Umzonung U.S.012 der Art. 2801 (2800) und 2768 (1833) GB sowie Art. 1086 GB (teilweise) in die TZ 3 vom BRPA nur dann positiv beurteilt, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnützung erfolgt. Dies kann noch im Rahmen des rechtlichen Gehörs von der Gemeinde behandelt werden. Beim derzeitigen Stand des Dossiers muss die Umzonung negativ begutachtet werden. Die ehemalige Nutzungsmöglichkeit soll beibehalten werden.

Im Übrigen wird hinsichtlich des Projekts "Touristische Entwicklung Raum Bad Schwarzsee" darauf hingewiesen, dass die ersuchte Anpassung des Projektblatts im kantonalen Richtplan 2021 nicht mit dem Projekt übereinstimmt, welches konkret erarbeitet und dem Kanton präsentiert worden ist. Die ersuchte Anpassung des Projektblatts ist in ihrem Perimeter kleiner gefasst und mit weniger Aktivitäten beschrieben als das Projekt, welches umgesetzt werden soll. Es ist nicht sinnvoll, wenn die ersuchte Änderung des kantonalen Richtplans nicht mit dem umzusetzenden Projekt übereinstimmt. Die beiden Instrumente sollten korrigiert werden.

> **Nicht angegebene Nutzungsänderungen**

Das BRPA stellt im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung fest, dass von der Gemeinde weitere Nutzungsänderungen vorgenommen worden sind, ohne dass diese im Bericht erläutert werden. Auch für kleinflächige Änderungen unterstreicht das BRPA die Notwendigkeit, sie in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen, 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.

Einzonung E.P.09 von Art. 137 (848), 293 (835), 296 (835), 482 (726), 489 (726), 505b (835), 506a (836), 506b (835) und 1444 (835) GB (je teilweise) in die Zone für touristische Transportanlagen – Sektor Plaffeien

In der vorliegenden Gesamtrevision wurde auf den Art. 137 (848), 293 (835), 296 (835), 482 (726), 489 (726), 505b (835), 506a (836), 506b (835) und 1444 (835) GB (je teilweise) eine Einzonung in

die ZTT vorgenommen. Diese Nutzungsänderung wurde im Dossier nicht näher erläutert, einzig auf dem Plan "Änderungen ZNP Sektor Plaffeien" wird sie als Einzonung E.P.09 dargestellt. Das BRPA hat sie trotzdem anhand der Kriterien des geltenden KantRP analysiert. Bei der vorliegenden Nutzungsänderung handelt es sich um eine Ausscheidung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG. Diese Nutzungsänderung war im Rahmen des Dossiers zur Vorprüfung im erläuternden Bericht vorhanden und wurde vom BRPA grundsätzlich positiv beurteilt, da es sich um die Legalisierung eines bestehenden Skilifts im Gebiet "Hapfere" handelt.

Das LWA erwähnt in seinem Gutachten, dass es der Ansicht sei, dass lediglich die Tal- und Bergstation eingezont werden sollten, falls rundherum Bebauungsabsichten bestehen. Grundsätzlich könne die gesamte Bahn jedoch auch als standortgebundene Einrichtung in der Landwirtschaftszone bleiben. Überdies sollte die Einzonung mit dem Mountainbike-Projekt Hapfere koordiniert werden, da ohnehin eine Anpassung der Spezialzone nötig sein wird. Schliesslich nimmt das LWA die positive Begutachtung des BRPA aus der Vorprüfung zur Kenntnis.

Gestützt auf eine Analyse nach den Kriterien des neu geltenden KantRP ist festzustellen, 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 kann die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG jedoch auch ausserhalb des Siedlungsgebietes bewilligt werden, sofern ein Nachweis ihrer Ansiedlung erbracht wird, die Ausdehnung der Zone auf den Raumbedarf des Projekts beschränkt ist und deren Nutzung auf die Ausübung der Tätigkeit beschränkt ist, für die sie genehmigt wird. Da der Skilift Hapfere bereits bestehend ist, wird der Nachweis der Ansiedlung im vorliegenden Fall erbracht. Zudem kann festgestellt werden, dass die Ausdehnung der Spezialzone auf den Raumbedarf des existierenden Skilifts beschränkt ist. Überdies kann festgehalten werden, dass die Bestimmungen in Art. 19 (Zone für touristische Transportanlagen) des GBR festlegen, dass die Zone einzig für Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit den touristischen Transportanlagen bestimmt ist. Auf diese Ausführungen gestützt werden die Kriterien des KantRP betreffend die Ausscheidung von Spezialzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes erfüllt. Das BRPA stellt bei seiner Analyse weiter fest, dass die fragliche Einzonung im Perimeter des Projektblattes P0501 "Mountainbike-Farm Hapfere Plaffeien" liegt, welches aktuell im KantRP den Stand der Koordination "Vororientierung" besitzt. Gemäss dem Kapitel "strategischer Teil" des KantRP kann ein solches Projekt auf lokaler Ebene (OP) jedoch erst umgesetzt werden, wenn es vom Bund genehmigt wurde und somit auch den Koordinationsstand "Festsetzung" besitzt. Da der Skilift jedoch nicht einzig für diese MTB-Farm benutzt wird, sondern seit Jahren besteht und insbesondere für die Winteraktivitäten gebaut wurde, erwägt das BRPA, dass die fragliche Einzonung trotz des Projektblattes mit dem Koordinationsstand "Vororientierung" positiv beurteilt werden kann.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Einzonung E.P.09 auf Art. 137 (848), 293 (835), 296 (835), 482 (726), 489 (726), 505b (835), 506a (836), 506b (835) und 1444 (835) GB (je teilweise) in die ZTT positiv.

Einzonung von Art. 1867 (567) GB (teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 – Sektor Plaffeien

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde auf Art. 1867 (567) GB eine teilweise Einzonung vor. Diese Nutzungsänderung wurde 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 BRPA hat sie trotzdem anhand der Kriterien des geltenden KantRP analysiert.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass es sich grundsätzlich um eine Anpassung an die Parzellengrenze handelt. Eine Anpassung an die Parzellen ist eine geringfügige Änderung der Bauzone, mit der eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit der Parzellengrenze erreicht werden kann. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, braucht eine Anpassung an die Parzellengrenze nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Bei der fraglichen Einzonung wird einzig eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert, damit die Bauzone die bestehende Parzellengrenze erreicht. Das vorerwähnte Kriterium würde somit eingehalten, weshalb keine Verdichtungsstudie notwendig wäre. Das BRPA stellte jedoch fest, dass im ZNP von 1997 der fragliche Teil Waldareal zugefügt war. Auch auf dem ZNP des vorliegenden Dossiers ist auf Art. 1867 GB eine Waldfeststellungslinie eingezeichnet und der einzuzonende Teil kommt somit innerhalb des Waldareals zu liegen. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone gilt als Rodung und Rodungen sind grundsätzlich verboten. Das BRPA hatte diesbezüglich mit dem WNA Rücksprache. Gemäss dem WNA kann dieser im Waldareal liegende Teil des Art. 1867 GB nicht innerhalb der Bauzone liegen.

Darauf gestützt kann die Einzonung von Art. 1867 (567) GB (teilweise) in die WZND 2 vom BRPA nicht positiv beurteilt werden.

Einzonung von Art. 1888 und 2312 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 – Sektor Schwarzsee

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde die erneute Einzonung von Art. 1888 und 2312 GB in die WZND 2 ein. Diese Nutzungsänderung wurde 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 BRPA hat sie trotzdem anhand der Kriterien des geltenden KantRP analysiert. Im Rahmen der Teilrevision des ZNP Schwarzsee, welcher am 29. April 2014 durch die RUBD genehmigt worden ist, wurde Art. 1888 GB einer Erhaltungszone zugewiesen und Art. 2312 wurde ausgezont. Deshalb handelt es sich vorliegend auf Art. 1888 und 2312 GB um eine Einzonung in die WZND 2.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse gemäss den Kriterien des neu geltenden KantRP fest, dass die Einzonung nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt und der Sektor "Schwarzsee" aufgrund ausreichend un bebauter Flächen über kein Erweiterungspotenzial verfügt. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist. Zudem befindet sich die fragliche Einzonung in einem Bereich, welcher nur über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E verfügt. Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E des öV sind in den Sektoren mit der Siedlungspriorität 4, in welcher sich diese Einzonung befindet jedoch nur in den Lücken innerhalb der rechtskräftigen Bauzone möglich, sofern eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist. Die fragliche Einzonung befindet sich jedoch am Rand der rechtskräftigen Bauzone und erfüllt deshalb auch das vorerwähnte Kriterium nicht.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Einzonung von Art. 1888 und 2312 GB in die WZND 2 negativ.

In der vorliegenden Gesamtrevision wurde auf den Art. 3032 (298) und 3036 (296) GB (je teilweise) eine Umzonung von der ehemaligen Gewerbezone in die WZMD 2 vorgenommen. Diese Nutzungsänderung wurde 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 BRPA hat sie trotzdem anhand der Kriterien des geltenden KantRP analysiert.

Das BRPA stellt fest, dass mit der fraglichen Umzonung die Zuordnung der gesamten vorerwähnten Parzellen zur WZMD 2 erreicht wird. Es handelt sich somit um eine Anpassung der Nutzungszone an die Parzellengrenze, weshalb eine Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich sinnvoll erscheint. Bei der vorliegenden Anpassung kann keine Abschätzung der Verdichtung vorgenommen werden, da im alten und neuen GBR nicht genügend Nutzungsziffern vorhanden sind, welche diese Analyse ermöglicht. Es kann jedoch festgehalten werden, dass sich die vorliegende Nutzungsänderung in einem Sektor mit mindestens einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C befindet und somit bei einer allfälligen Verdichtung den vom KantRP festgelegten Grundsätzen entsprechen würden.

Darauf gestützt wird die Umzonung der Art. 3032 (298) und 3036 (296) GB (je teilweise) in die WZMD 2 vom BRPA positiv beurteilt.

Umzonung von Art. 1879 GB (teilweise) in die WZND 2 und Einzonung von Art. 1885 GB (teilweise) in die WZND 2 – Sektor Schwarzsee

Der Art. 1879 GB (teilweise) liegt gemäss dem ZNP vom 23. April 1997 in der TZ. Gemäss dem ZNP der vorliegenden Gesamtrevision der OP soll nun der grösste Teil entlang der Kantonsstrasse in der TZ bleiben, während ein weiterer Teil in die WZND 2 zu liegen kommt. Diese Nutzungsänderung war auch Inhalt der öffentlichen Auflage 2002, welche jedoch nie genehmigt wurde. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung der vorliegenden Gesamtrevision wurden festgehalten, dass durch die Genehmigung eines DBP die übergeordnete Zonennutzungsplanung nicht geändert werden kann, weshalb die Genehmigung vom 27. Februar 2008 des DBP "Pürrena" keinen Einfluss auf die darunterliegende Zone habe. Das BRPA stellt bei der erneuten Überprüfung der Zonenart dieser Parzelle jedoch fest, dass im Rahmen der Genehmigung der Änderung der OP vom 29. April 2014 von der RUBD festgehalten wurde, dass die Umzonung eines Teils des Art. 1879 GB von der TZ in die WZND im Rahmen des Entscheids der RUBD vom 23. April 2008 bezüglich des DBP "Pürrena" genehmigt wurde. Dadurch wurde die Umzonung eines Teils der Art. 1879 GB von der TZ in die WZND 2 bereits mit der Genehmigung vom 23. April 2008 genehmigt.

Das AfU hält in seinem Gutachten zur vorerwähnten Umzonung fest, dass durch die fragliche Nutzungsänderung die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III zu ES II wechselt. Unter Berücksichtigung der Baulimite und der Daten bezüglich der Kantonalstrasse werden die IGW gemäss dem AfU möglicherweise nicht eingehalten. Darauf gestützt wird vom AfU betreffend die ES II einen genaueren Hinweis verlangt.

Weiter beurteilt das TBA die vermeintliche Umzonung auf Art. 1879 GB negativ, da das TBA keine Änderung der ES infolge einer Umzonung von bebauten oder unbebauten aber erschlossenen Parzellen akzeptiert, wenn diese Änderung einen Einfluss auf die Sanierung der Kantonsstrasse nach Art. 12 der Ausführungsverordnung vom 17. März 2009 zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes (AVLSV) hat. Die fragliche Nutzungsänderung hätte jedoch einen Einfluss auf die Sanierung der Kantonsstrasse.

Das BRPA nimmt die fachliche Begutachtung des AfU und des TBA zur Kenntnis wägt diesbezüglich jedoch ab, dass die ES II bereits mit der Genehmigung der Umzonung im Jahre 2008 genehmigt wurde und deshalb vorliegend nicht nochmals in Frage gestellt werden kann.

Weiter wird auf Art. 1885 GB eine kleine Erweiterung der WZND 2 vorgesehen. Auch diese Nutzungsänderung war Teil der öffentlichen Auflage von 2002, wurde jedoch nie genehmigt. Auf dem DBP "Pürrena", welcher am 27. Februar 2008 genehmigt wurde, liegt der fragliche Teil in der WZND. Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung der vorliegenden Gesamtrevision wurden festgehalten, dass durch die Genehmigung eines DBP die übergeordnete Zonennutzungsplanung nicht geändert werden kann, weshalb die Genehmigung vom 27. Februar 2008 des DBP "Pürrena" keinen Einfluss auf die darunterliegende Zone habe. Im Gegensatz zur vorerwähnten Umzonung wird die vorliegende kleinflächige Einzonung im Genehmigungsentscheid von 2014 zur Änderung der OP nicht erwähnt. Darauf gestützt beurteilt das BRPA diese Fläche als aktuell in der Landwirtschaftszone liegend, welche mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP eingezont wird. Das BRPA hält an der Beurteilung aus der Vorprüfung fest: Eine Bauzonenerweiterung am Rande dieses Quartiers kommt einer Zersiedelung in die Landwirtschaftszone und in die Landschaft gleich, so klein die Erweiterung sein mag. Zudem liegt diese kleinflächige Erweiterung nicht innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP, die Gemeinde verfügt in diesem Sektor über kein Erweiterungspotenzial und es ist auch keine Verdichtungsstudie vorliegend.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Umzonung auf Art. 1879 GB (teilweise) als bereits genehmigt und es handelt sich somit um eine rechtskräftige WZND 2. Die kleinflächige Einzonung auf Art. 1885 GB (teilweise) in die WZND 2 wird vom BRPA hingegen negativ beurteilt.

Auf die vorerwähnte negative Begutachtung der Einzonung auf Art. 1885 GB (teilweise) ist der DBP "Pürrena" (vgl. auch Kap. 4.2.) anzupassen.

> Weitere Nutzungsänderungen

Einzonung E.P.01 von Art. 412 (563), 413 (563), 414 (499) GB sowie Art. 415 a (484), 415 b (484), 416 (484) und 417 (484) GB (je teilweise) in die Spezialzone Camping Füllmattli – Sektor Plaffeien

Im eingereichten Dossier sieht die Gemeinde vor, die Spezialzone des Camping Füllmattlis zu vergrössern. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Spezialzone nach Art. 18 RPG mit einer Anpassung des bestehenden DBP "Füllmattli" (vgl. dazu Kap. 4.2).

Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass im Bereich der fraglichen Spezialzone Waldareal einer Nutzungszone zugewiesen wird. Die Zuweisung von Waldareal zu einer Nutzungszone gilt als Rodung (Art. 12 WaG). Rodungen sind verboten und Ausnahmen von diesem Verbot können nur erteilt werden, wenn wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Dafür ist jedoch ein Rodungsgesuch einzureichen. Für die dem Waldareal zugewiesene Nutzungszone im Bereich des Camping Füllmattli liegt keine Rodungsbewilligung vor, auch liegt dem OP-Dossier kein Rodungsgesuch bei. Der Perimeter der Spezialzone soll deshalb auf Art. 416 GB an die festgestellte Waldgrenze angepasst werden, damit dem Waldareal keine Nutzungszone mehr zugewiesen wird.

Überdies erwähnt das WNA in seinem Gutachten, dass der reduzierte Waldabstand von 10 m im Bereich dieser Spezialzone nicht durchgehend im ZNP eingetragen ist und dies noch vorgenommen werden soll. Andernfalls ist der gesetzliche Waldabstand von 20 m anwendbar.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass es die Begutachtung des BRPA aus der Vorprüfung teilt, wonach die Art. 415b und 417 GB nicht eingezont werden sollten.

Das BRPA nimmt die vorgenannten technischen Begutachtungen zur Kenntnis und stellt fest, dass im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung festgestellt wurde, dass einerseits die Zonenerweiterung vertiefter zu begründen sei und andererseits die Zone auf Art. 415b und 417 GB aufgrund des Abstandes zur Hochspannungsleitung und der kleinen Fläche auf Art. 417 GB angepasst werden soll. Insgesamt wurde die Erweiterung der fraglichen Spezialzone jedoch positiv mit Bedingung begutachtet. Bei seiner erneuten Analyse stellt das BRPA fest, dass die Gemeinde auf Art. 415b GB eine kleinflächige Anpassung der Spezialzone vorgenommen hat und auch auf Art. 415a GB wurde eine Anpassung der Zone vorgenommen, auf Art. 417 GB kommt jedoch immer noch ein kleiner Teil der Spezialzone zu liegen. Die Zone wurde im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung nur geringfügig vertiefter begründet. Im Bericht wird erwähnt, dass der Teil welcher aktuell durch die neue Anpassung der Zone noch innerhalb des Abstandes von 45m zur Hochspannungsleitung befindet, ausschliesslich für die Erschliessung benötigt werde.

Aufgrund der isolierten Lage des Campings handelt es sich bei der fraglichen Zone, wie von der Gemeinde im Bericht richtigerweise erwähnt, um eine Spezialzone nach Art. 18 RPG. Gestützt auf die Analyse nach den Kriterien des geltenden KantRP ist festzustellen, 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 kann die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG jedoch auch ausserhalb des Siedlungsgebietes bewilligt werden, sofern ein Nachweis ihrer Ansiedlung erbracht wird, die Ausdehnung der Zone auf den Raumbedarf des Projekts beschränkt ist und deren Nutzung auf die Ausübung der Tätigkeit beschränkt ist, für die sie genehmigt wird. Aufgrund des bestehenden Campingplatzes wird der Nachweis der Ansiedlung erbracht. Im erläuternden Bericht wird zwar kein konkretes Projekt erwähnt, aufgrund dessen man die Ausdehnung der Zone auf den Raumbedarf des Projektes überprüfen könnte, es wird jedoch erwähnt, dass es eine laufende Nachfrage durch Touristen gibt und deshalb eine massvolle Erweiterung des Campings notwendig ist. Dies insbesondere auch deshalb, da Plaffeien für den Tourismus ein wichtiger kantonaler Standort darstellt. Darauf gestützt wurde im Rahmen der Vorprüfung diese Erweiterung der Zone positiv mit Bedingung beurteilt. Durch die Wichtigkeit des Standortes Plaffeien als Tourismusort kann deshalb der Erweiterung grundsätzlich zugestimmt werden. In der Tat ist die bereits genehmigte Zone auch bereits durch Nutzungen zahlreich belegt, sodass von einem grundsätzlichen Bedarf ausgehen kann.

In Art. 21 (Campingzone) GBR wird festgelegt, dass die Campingzone für Camping- und Mobilheimanlagen bestimmt ist, dass die Gestaltungsvorschriften jedoch im Reglement des DBP "Camping Füllmattli" geregelt sind. Die Bestimmungen im GBR sind somit offen formuliert und sehen keine Spezifizierung der Nutzung vor. Das DBP-Reglement konkretisiert die Nutzung, es legt fest, dass unter anderem Wohnwagen und Mobilheime mit Überdachungen und dazugehörige angebaute oder freistehende Unterkünfte und Nebenanlagen zugelassen sind. Diese Bauten und Anlagen entsprechen jedoch prinzipiell nicht dem eher temporären Charakter eines allgemeinüblichen Campingplatzes. Zudem soll gewährleistet werden, dass diese Zone keiner dauerhaften Wohnnutzung oder Zweitwohnnutzung dient. Deshalb kann Art. 21 GBR in der vorliegenden Form nicht positiv beurteilt werden.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass Campinghäuser als solche in jedem Fall grundsätzlich baubewilligungspflichtig sind. Wohnwagen und Mobilheime sind nach Art. 87 Abs. 1 Bst. f laut Ausführungsreglement zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR) in den von der OP dafür vorgesehenen Zonen nicht bewilligungspflichtig. Es stellt sich in Zusammenhang mit den weiteren gemäss dem Reglement erlaubten Bauten und Anlagen aber die Frage, wo die Grenze zu einem nicht bewilligungspflichtigen Wohnwagen oder Mobilheim zu ziehen ist. Die Festverbauung und die Errichtung von Vorbauten oder Überdachungen sowie Ähnlichem fällt grundsätzlich nicht unter die Befreiung von der Bewilligungspflicht.

Weiter ist festzuhalten, dass für die für den Betrieb notwendigen Bauten, wie beispielsweise Büro, Kiosk oder sanitäre Einrichtungen, im ZNP explizit bebaubare Bereiche ausgeschieden werden sollen.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Erweiterung der Spezialzone Camping Füllmattli auf den Art. 412 (563), 413 (563), 414 (499) GB sowie Art. 415 a (484), 415 b (484) und 416 (484) GB (je teilweise) positiv mit der Bedingung, dass der Perimeter der Spezialzone auf Art. 416 GB an die festgestellte Waldgrenze angepasst werden soll und dass der reduzierte Waldabstand von 10 m im Bereich dieser Spezialzone durchgehend auf dem ZNP eingetragen werden soll. Die kleine Fläche auf Art. 417 GB wird vom BRPA hingegen negativ beurteilt. Zudem kann Art. 21 GBR in der vorliegenden Form nicht positiv beurteilt werden. Die Gemeinde soll die Nutzung dieser Spezialzone präziser ausformulieren und in Art. 21 GBR die genauen Zonenbestimmungen festlegen, welche mit einer Spezialzone zur Nutzung als Campingplatz konform sind. Darauf gestützt ist auch der bestehende DBP "Füllmattli" aufgrund der Zonenerweiterung und der Überarbeitung der Zonenbestimmungen zu überarbeiten und an die neuen kantonalen gesetzlichen Bestimmungen anzupassen (vgl. Kap. 4.2.). Schliesslich sind im ZNP innerhalb dieser Zone die bebaubaren Bereiche zu definieren.

Einzonung E.S.15 von Art. 2640 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Seeweid – Sektor Schwarzsee

Mit der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde eine Erweiterung der Spezialzone des Campings Seeweid vor. Es handelt sich dabei um eine teilweise Einzonung von Art. 2640 GB. Im Rahmen der Vorprüfung wurde diese Einzonung positiv beurteilt. Über die gesamte Spezialzone Camping Seeweid ist der DBP "Camping Seeweid" vorgesehen.

Laut dem Gutachten der NGK hat sich die NGK im Rahmen der Vorprüfung zum DBP "Camping Seeweid" günstig zur fraglichen Einzonung geäussert, obwohl sich der betroffene Teil in einem Sektor mit einer mittleren Gefährdung für Rutschungen befindet. Dies aufgrund von umgesetzten Massnahmen, welche das Areal vor möglichen Hangmuren schützt. Dadurch wurde das Risiko reduziert, so dass die Nutzung im betroffenen Gebiet auch für Zelte möglich ist. Der Grad der Gefährdung durch langsame Massenbewegungen, welche für die aktuelle und geplante Nutzung jedoch unproblematisch ist, wurde durch diese bauliche Massnahme nicht verändert. Aus diesem Grund wurde die Gefahrenkarte nach der Erstellung des neuen Schutzdammes nicht geändert. Ein Teil des Campingplatzes liegt somit nach wie vor in einem Sektor mit mittlerer Gefährdung für Hanginstabilitäten, die Risikoanalyse der NGK hat aber ergeben, dass das Risiko akzeptabel ist. Die NGK erwähnt in ihrem Gutachten jedoch, dass in das Reglement des Campings ein Notfallplan integriert werden muss. Dieser soll die Benutzer des Campings auf die verbleibende Gefährdung aufmerksam machen und das Vorgehen im Falle einer Evakuierung erläutern.

Wie vorerwähnt wird in Art. 21 GBR festgelegt, dass die Campingzone für Camping- und Mobilheimanlagen bestimmt ist, dass die Gestaltungsvorschriften jedoch im Reglement des DBP "Camping Seeweid" geregelt sind. Die Bestimmungen im GBR sind somit offen formuliert und sehen keine Spezifizierung der Nutzung vor. Der DBP "Camping Seeweid" ist noch nicht genehmigt. Das zur Vorprüfung eingereichte DBP-Reglement konkretisierte die Nutzung und legte fest, dass unter anderem Campinghäuser sowie Wohnwagen und Mobilheime mit Überdachung und Vorbau zugelassen sind. Diese Bauten und Anlagen entsprechen prinzipiell nicht dem eher temporären Charakter eines allgemeinüblichen Campingplatzes. Deshalb soll auch gewährleistet werden, dass diese Zone keiner dauerhaften Wohnnutzung oder Zweitwohnnutzung dient. Zudem möchte das BRPA darauf hinweisen, dass die dauerhafte Nutzung aufgrund der Naturgefahrensituation gefährlich ist, da die NGK erwähnt, dass die Nutzung des von der Naturgefahren betroffenen Gebietes für Zelte möglich ist. Darauf gestützt kann Art. 21 GBR in der vorliegenden Form nicht positiv beurteilt werden.

Aufgrund der Lage dieser Zone nach dem neuen Bundesrecht und dem geltenden KantRP soll geprüft werden, ob die Spezialzone auch tatsächlich die korrekte Zone für diesen Campingplatz darstellt. Die Gemeinde soll gestützt auf die erfolgte Rechtsänderung überprüfen, ob im fraglichen Bereich nicht allenfalls eine Bauzone nach Art. 15 RPG vorliegt. Unabhängig von der gewählten und vom kantonalen Recht definierten Zone muss in jedem Fall der Grundsatz der Trennung vom Bau- und Nichtbaugebiet beachtet werden.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass Campinghäuser als solche in jedem Fall grundsätzlich baubewilligungspflichtig sind. Wohnwagen und Mobilheime sind nach Art. 87 Abs. 1 Bst. f laut RPBR in den von der OP dafür vorgesehenen Zonen nicht bewilligungspflichtig. Es stellt sich in Zusammenhang mit den weiteren gemäss dem Reglement erlaubten Bauten und Anlagen aber die Frage, wo die Grenze zu einem nicht bewilligungspflichtigen Wohnwagen oder Mobilheim zu ziehen ist. Die Festverbauung und die Errichtung von Vorbauten oder Überdachungen sowie Ähnlichem fällt grundsätzlich nicht unter die Befreiung von der Bewilligungspflicht.

Weiter ist festzuhalten, dass für die für den Betrieb notwendigen Bauten, wie beispielsweise Büro, Kiosk oder sanitäre Einrichtungen, im ZNP explizit bebaubare Bereiche ausgeschieden werden sollen.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen beurteilt das BRPA die Einzonung auf Art. 2640 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Seeweid wie auch die gesamte bereits bestehende Spezialzone auf Art. 2640 GB negativ, da die Gemeinde den Zonentypus in diesem Bereich allgemein überprüfen soll. Im Übrigen soll bei einer Beibehaltung der Zone die Reglementierung im GBR angepasst werden. Die Gemeinde soll die Nutzung dieser Zone präziser ausformulieren und in Art. 21 GBR die genauen Zonenbestimmungen festlegen, welche mit einer Spezialzone zur Nutzung als Campingplatz konform sind. Art. 21 GBR kann in der aktuellen Form vom BRPA nämlich nicht positiv beurteilt werden. Schliesslich sind im ZNP die bebaubaren Bereiche zu definieren.

Gestützt auf die negative Beurteilung der Einzonung E.S.15 sowie die negative Beurteilung der Spezialzone Camping Seeweid auf Art. 2640 GB (teilweise) soll auch der DBP "Camping Seeweid" von der Gemeinde neu überdacht werden. Angesichts der derzeitigen Lage der Zone muss die Ausscheidung des betreffenden DBP-Perimeters negativ begutachtet werden.

Das BRPA hält ergänzend noch fest, dass der aktuell im ZNP eingezeichnete DBP-Perimeter auch einen Grünbereich beinhaltet. Grundsätzlich sollte ein DBP-Perimeter einzig die Bauzone

umfassen. Beim vorliegenden DBP-Perimeter sollte dies somit einzig jener Bereich sein, welcher als Camping benutzt werden kann. Der DBP-Perimeter soll bei einer Beibehaltung entsprechend angepasst werden.

Umzonung U.P.01 von Art. 848 und 1754 GB (je teilweise) im Sektor Plaffeien und Umzonung U.S.08 von Art. 608aaa GB (teilweise) in die Gewässerschutzzone im Sektor Schwarzsee

Diese vorgesehene Umzonungen sind eigentlich Einzonungen in die GSZ. Da es sich bei einer GSZ um eine Schutzzone nach Art. 17 RPG handelt, unterliegen diese Einzonungen nicht den Kriterien des KantRP betreffend Bauzonen.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 die Ausscheidung auf den Art. 848 und 1754 GB (je teilweise) sowie Art. 608aaa GB (teilweise) raumplanerisch sinnvoll ist und beurteilt die GSZ auf den Art. 608aaat, 848 und 1754 GB (je teilweise) positiv.

Ausscheidung von Gewässerschutzzonen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde verschiedene Auszonungen von Teilen von Parzellen vor, welche sich im Raumbedarf der Gewässer befinden und scheidet anschliessend in den fraglichen Bereichen eine Gewässerschutzzone aus (z.B. Art. 1664a (17) und 1667 (18) GB). Diese Nutzungsänderungen werden im Bericht bei den Auszonungen erwähnt sowie auf S. 79 des erläuternden Berichts wird diese Änderung allgemein erwähnt. Da es sich bei einer GSZ um eine Schutzzone nach Art. 17 RPG handelt, unterliegen diese Einzonungen nicht den Kriterien des KantRP betreffend Bauzonen.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass gemäss dem GSchG die Ausscheidung dieser Gewässerschutzzonen raumplanerisch sinnvoll ist und auch das AfU äussert sich nicht negativ dazu. Deshalb beurteilt das BRPA die nach einer Auszonung ausgeschiedenen Gewässerschutzzonen im Raumbedarf der Gewässer positiv.

Umzonung U.P.02 der Art. 1412 (46) GB (teilweise) in die Freihaltezone – Sektor Plaffeien

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung U.P.02 des Art. 1412 (46) GB (teilweise) von der WZMD 2 in die FZ vorgenommen.

Die Umzonung an sich erscheint raumplanungsrechtlich sinnvoll.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen wird die Umzonung U.P.02 des Art. 1412 (46) GB (teilweise) in die FZ vom BRPA positiv beurteilt.

Geringfügige Anpassungen – Verkehrsflächen U.P.20, U.S.14 und U.S.20

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde einige geringfügige Umzonungen (U.P.20, U.S.14 und U.S.20) von einer Bauzone nach Art. 15 RPG in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" vor.

Das BRPA stellt fest, dass die "Verkehrszonen 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.

Darauf gestützt beurteilt das BRPA die Umzonungen U.P.20, U.S.14 und U.S.20 in die "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" positiv.

Sportperimeter

Auf den ZNP der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee sind verschiedene Sportperimeter festgelegt.

Entsprechend dem Gutachten des WNA ist im Bereich "Gypsera" eine Skipiste (Sportperimeter) durch Waldareal eingetragen. Im Bereich "Campus" ist an zwei Stellen eine Langlaufloipe (Sportperimeter) durch Waldareal eingetragen. Wie das WNA bereits im Rahmen der Vorprüfung festgehalten hat, bedarf die Einrichtung von solchen überlagernden Nutzungen einer Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes (Art. 31 des Gesetzes über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen vom 2. März 1999). Aktuell liegen jedoch keine solche Bewilligungen vor. Deshalb sollen für die fraglichen Sportperimeter beim WNA Bewilligungen für eine nachteilige Nutzung des Waldes eingeholt werden. Eine positive Begutachtung und Genehmigung dieser Sportperimeter ist nur unter Vorbehalt der Erteilung dieser Bewilligung möglich.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt beurteilt das BRPA die Sportperimeter positiv ausser jene im Bereich "Gypsera" und im Bereich "Campus", welche durch Waldareal eingetragen sind, können aufgrund der fehlenden Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes zum aktuellen Zeitpunkt vom BRPA nicht positiv beurteilt werden. Damit auch diese Bereiche positiv beurteilt werden könnten, müsste eine Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes eingereicht werden.

Weiter soll Art. 42 Ziff. 6 (Sportperimeter) des GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden, da diese Bestimmung nicht in jedem Fall Anwendung findet. Die korrekte Bewilligungsbehörde gilt ohnehin von Gesetzes wegen.

Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft auf Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise) – Sektor Plaffeien

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde auf den Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise) die Ausscheidung eines Perimeters für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) vor. Im erläuternden Bericht erwähnt die Gemeinde, dass an diesem Standort eine Geflügelmasthalle geplant ist, weshalb ein PDL ausgeschieden wird.

Gemäss dem KantRP sind die PDL der Landwirtschaftszone überlagert. Sie sind für die Aufnahme mehrerer Einrichtungen oder für den Bedarf einer Gemeinschaft von Landwirten zu dimensionieren und liegen in Gebieten, für welche die Erschliessung wirtschaftlich tragbar ist. Sie dürfen nicht in geschützten Landschaften oder in Landschaften, welche in einem Inventar von nationaler oder kantonaler Bedeutung vorkommen, ausgeschieden werden und dürfen prinzipiell weder in Grundwasserschutzzonen noch in Gebieten, welche Naturgefahren ausgesetzt sind, ausgeschieden werden. Solche Perimeter sollten, wenn möglich zudem in der Nähe von Industrie- und Gewerbebezonen ausgeschieden werden, um eine gute Eingliederung von neuen Bauten und Anlagen zu garantieren. Sie müssen über folgende Erschliessungsanlagen verfügen: ausreichende Strassenzufahrt, ausreichende Wasserversorgung und erforderliche Anlagen zur Ableitung und Reinigung des Abwassers. Sie sind ausserdem in erster Linie auf Flächen vorzusehen, die sich weniger zum Ackerbau eignen, um damit die besten Flächen für den herkömmlichen Ackerbau zu erhalten.

Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass ein PDL innerhalb eines Landschaftsschutzperimeters nicht angemessen sei. Sollte der PDL jedoch am aktuellen Standort beibehalten werden, wären begleitende Massnahmen notwendig, um die grossflächigen Bauten gut in die schützenswerte Landschaft zu integrieren. Der Standort des PDL soll deshalb überprüft werden.

Gemäss dem Gutachten des LWA wird der PDL im Bericht genügend dokumentiert und wird vom LWA als sinnvoll und deshalb positiv beurteilt.

Das AfU hält in seinem Gutachten als Bemerkung fest, dass der vorgesehene Geflügelmaststall am Holiebiweg 7 in einer minimalen Distanz zum Wald geplant werden muss. Das Vorhaben darf jedoch keine übermässigen Belastungen durch atmosphärische Stickstoffeinträge im angrenzenden Waldgebiet verursachen.

Das BRPA nimmt die vorerwähnten fachlichen Analysen zur Kenntnis. Die Gemeinde erläutert in den eingereichten Unterlagen, dass die Ausscheidung eines PDL im vorliegenden Fall der Realisierung eines Projektes für eine Geflügelmasthalle dient. In der Gemeinde gibt es bereits einige ältere Geflügelmasthallen, diese befinden sich jedoch entweder in der Landwirtschaftszone oder in einer MIX. Da in der Landwirtschaftszone neue Hallen nur im Rahmen der inneren Aufstockung zugelassen sind, sieht die Gemeinde im fraglichen Bereich einen PDL vor. Gemäss dem KantRP sollte ein PDL für die Aufnahme von mehreren Einrichtungen oder für den Bedarf einer Gemeinschaft von Landwirten dimensioniert werden. Der vorliegende PDL soll jedoch nur einer Geflügelmasthalle dienen. Im erläuternden Bericht wird dieser Umstand damit begründet, dass gemäss dem Vertragspartner Micarna eine Konzentration von mehreren Hallen von verschiedenen Anbietern aus Gründen der Hygiene und Seuchengefahr nicht möglich ist. Dies wird in den eingereichten Unterlagen genügend begründet. Weiter kann festgehalten werden, dass es gemäss dem erläuternden Bericht in den Nachbargemeinden keinen Bedarf für einen PDL gibt. Weshalb der fragliche PDL jedoch exakt auf Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise) ausgeschieden werden soll ist im Bericht nicht erklärt. Es stellt sich insbesondere aufgrund des Gutachtens des WNA die Frage, weshalb die Gemeinde gerade innerhalb eines Landschaftsschutzperimeters diesen PDL ausscheiden will. Bei diesem Landschaftsschutzperimeter handelt es sich nach Rücksprache mit dem WNA zwar lediglich um einen Perimeter von kommunaler Bedeutung. Trotzdem wird die in diesem PDL vorgesehene Baute einen grossen Einfluss auf die Landschaft haben, weshalb die Planung in diesem Bereich nicht konsistent ist.

Schliesslich kann festgehalten werden, dass mit Bezug auf die Aspekte der Existenz von Grundwasserschutzzonen und Naturgefahren von den Ämtern keine Bedingungen oder negative Begutachtungen eingereicht worden sind. Auch bezüglich der erforderlichen Anlagen zur Erschliessung (für eine hinreichende Strassenzufahrt), zur hinreichenden Wasserversorgung und zur Ableitung und Reinigung des Abwassers äussern sich die Ämter nicht weiter dazu. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass diese Aspekte der Ausscheidung des Perimeters nicht entgegenstehen.

Auf die vorerwähnte Begutachtung gestützt beurteilt das BRPA die Ausscheidung eines PDL auf den Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise) in der aktuellen Form, insbesondere aufgrund der unzureichenden Begründung des Standortes, negativ. Aufgrund der negativen Beurteilung des PDL wird auch Art. 43 (Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft) des GBR negativ beurteilt, da es ansonsten auf dem Gemeindegebiet keinen PDL gibt.

Vollständigkeitshalber weist das BRPA betreffend Art. 43 GBR noch auf folgende Aspekte hin. Bei einer Beibehaltung des Perimeters sollen bei Art. 43 GBR folgende Korrekturen vorgenommen werden:

- > *Ziff. 2, Grenzabstand:* Es soll "min. h/2, jedoch mindestens 4m" heissen.
- > *Ziff. 3 Abs. 1:* Die Gemeinde soll diese Bestimmung umformulieren, da der Umweltschutz nichts mit der Landwirtschaftszone zu tun hat oder umgekehrt.
- > *Ziff. 3 Abs. 2:* Diese Bestimmung ist zu vage und soll deshalb aus dem GBR gestrichen werden.

Arbeitszone (AZ)

Die Gemeinde hat die Bauzonendimensionierung für die AZ lokaler Bedeutung für alle Ortsteile der Gemeinde Plaffeien gemeinsam berechnet. Diese Berechnung wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung des Sektors Oberschrot analysiert. Gestützt auf diese Beurteilung werden für die neuen Einzonungen die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung angewendet.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision, sieht die Gemeinde Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee keine neuen AZ vor. In Zukunft vorgenommene Erweiterungen müssen den Kriterien des geltenden KantRP entsprechen.

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Obwohl die Berechnung der Dimensionierung der ZAI nicht explizit verlangt ist, soll die Gemeinde im Rahmen einer Gesamtrevision der OP genaue Überlegungen betreffend die rationelle Nutzung der ZAI formulieren. Das BRPA verlangt insbesondere, dass die Rechtmässigkeit für die Beibehaltung aller der ZAI zugewiesenen Flächen begründet wird.

Im Gesamtgutachten zur Vorprüfung wurde gefordert, dass die Gemeinde eine Einheitliche Aufarbeitung, gestützt auf den nachgewiesenen Bedarf und die Planungsziele vornimmt. Im vorliegenden Dossier zur Schlussprüfung hat die Gemeinde nun im Dokument "B05 Einheitliche Aufarbeitung ZAI-Flächen" die verschiedenen ZAI mit der aktuellen oder zukünftigen Nutzung dargestellt. Gemäss dem Dokument B05 existieren im vorliegenden Dossier zur Schlussprüfung 34 ZAI. Etliche davon sind bereits bebaut oder es ist ein Projekt geplant, wie beispielsweise diejenigen unbebauten ZAI, die innerhalb eines Projektblattes des KantRP liegen. Das BRPA begrüsst, dass die Gemeinde im Rahmen der Dossiers zur Schlussprüfung die ZAI-Flächen überarbeitet hat und beispielsweise Auszonungen von ZAI-Flächen, die als Hilfsparkplätze genutzt worden sind, oder verschiedene Umzonungen in die MIX oder TZ vorgenommen hat (vgl. dazu entsprechende Beurteilung der Nutzungsänderungen in Kap. 3.1.). Insgesamt können die beibehaltenen ZAI vom BRPA grundsätzlich positiv beurteilt werden. Die Formulierung gewisser Nutzungen in Art. 17 GBR von noch unbebauten ZAI, beurteilt das BRPA jedoch als zu vage und zu unpräzise oder, beim jetzigen Stand des erläuternden Berichts, als nicht mit einer ZAI konform, wenn auf den erläuternden Bericht abgestellt wird, der hierzu keine Anhaltspunkte liefert. Mangels gegenteiliger Darlegung durch die Gemeinde kann das BRPA die aktuell in Art. 17 GBR festgelegte Nutzung folgender ZAI nicht positiv beurteilen:

- > *Ziff. 2, ZAI 1, P1.02:* Künftige öffentliche Bauten. Die Gemeinde soll klare verbindliche Angaben zur vorgesehenen Nutzung festlegen.

- > *Ziff. 2, ZAI 1 P1.03:* Alterswohnungen. Alterswohnungen sind an sich in einer ZAI nicht erlaubt.
- > *Ziff. 2 ZAI 1 S1.02:* Zentrum Schwarzsee. Die Gemeinde soll klare verbindliche Angaben zur vorgesehenen Nutzung festlegen.
- > *Ziff. 2 ZAI 1 S1.03:* Tourismus Bad. Die Gemeinde soll klare verbindliche Angaben zur vorgesehenen Nutzung festlegen.
- > *Ziff. 2 ZAI 2 S2.06:* Gartenterrasse und Parkplatz Hostellerie/Pürrena. Diese Nutzung ist, soweit sich dies anhand des Dossiers beurteilen lässt, nicht mit einer ZAI konform, da es sich nicht um eine öffentliche Nutzung handelt.

Weiter soll die Gemeinde in Art. 17 des GBR noch folgende Anpassungen vornehmen:

- > *Allgemeines:* Das AfU erwähnt in seinem Gutachten, dass die Gemeinde in Art. 17 des GBR für alle Bereiche der ZAI eine ES bestimmt hat. Viele Bereiche (z.B. S3.07 oder S2.02) bewilligen jedoch gar keine lärmempfindlichen Räume im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Es ist daher grundsätzlich nicht notwendig lärmspezifische Anforderungen zu bestimmen. Nach Rücksprache mit dem AfU können diese bereits im GBR festgelegten ES so belassen werden.
- > *Ziff. 1, ZAI 1:* Allgemeine Wohnnutzungen, insbesondere ohne Spezifizierung z.B. zu einem Pflegeheim, sind in der ZAI grundsätzlich nicht erlaubt, weshalb in Ziff. 1 des Art. 17 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.

Das BRPA möchte zusätzlich darauf hinweisen, dass ohne detaillierte Erläuterung und Begründung zukünftig keine Erweiterung der ZAI möglich ist.

Das BRPA analysiert die von der Gemeinde vorgenommene Änderung der ZAI folgendermassen:

- > **Einzonung E.P.05 von Art. 1020 (81 teilweise) GB in die Zone von allgemeinem Interesse 1 – Sektor Plaffeien**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Einzonung E.P.05 von Art. 1020 (81 teilweise) GB in die ZAI 1 vor. Diese steht, wie erwähnt in Zusammenhang mit der Einzonung E.P.03 und wurde im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung neu vorgesehen. Wie erwähnt, stellt die betreffende Parzelle der E.P.05 laut dem erläuternden Bericht für die Gemeinde eine wichtige strategische Fläche dar. Die Gemeinde plant auf der fraglichen Parzelle in Zukunft ein regionales Schwimm- und Badezentrum. Die bestehenden Bäder im Sensebezirk können den aktuellen Bedarf nicht abdecken. Deshalb soll im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Plaffeien-Schwarzsee ein attraktives, öffentlich zugängliches, ganzjährig nutzbares Badeangebot geschaffen werden, welches sowohl dem Tourismus wie auch der einheimischen Bevölkerung dient.

Das BRPA nimmt die Erläuterungen der Gemeinde im Revisionsdossier und in ihrem Schreiben vom 19. Juli 2021 zur Kenntnis und stellt fest, dass die ZAI gemäss dem KantRP vorwiegend auf der Grundlage des Nachweises eines konkreten Bedarfs an öffentlichen Einrichtungen im Sinne des RPBG in den nächsten 15 Jahren zu dimensionieren sind, abhängig von den bestehenden Infrastrukturen und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum. Entspricht das Projekt einem nachgewiesenen Bedarf auf regionaler Ebene, muss der erläuternde Bericht die

angewandten Kriterien für die Standortwahl und die anerkannten Qualitäten des für die Einzonung vorgeschlagenen Standorts angeben.

In ihrem Schreiben vom 19. Juli 2021 führt die Gemeinde wie erwähnt aus, dass der Gemeindeverband Region Sense sich kürzlich für den Standort Plaffeien zur Realisierung des Regionalbades entschieden habe und die wirtschaftliche und technische Realisierbarkeit des Projekts heute anhand einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen werden könne. Die Gemeinde hat jedoch keine entsprechenden Dokumente eingereicht.

Es fehlt auch eine Darlegung der optimalen Nutzung der Zonen von allgemeinem Interesse der Gemeinde bezogen auf den Horizont von 15 Jahren, mit der aufgezeigt wird, dass die Erweiterung auch unter Berücksichtigung der bestehenden ZAI notwendig ist. Falls jedoch der Standort und der Bedarf nachgewiesen werden können, erachtet das BRPA den Standort Plaffeien für ein regionales Schwimm- und Badezentrum grundsätzlich positiv.

Mit Bezug auf die Kriterien des geltenden KantRP stellt das BRPA fest, dass die fragliche Einzonung sich zwar innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet und über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügt, jedoch keine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist, erstellt worden ist, deren Ergebnisse in den ZNP und das GBR übernommen werden. Im Rahmen der Verdichtungsstudie muss insbesondere auch aufgezeigt werden, dass es nicht möglich ist, den Bedarf an der ersuchten Einzonung durch eine Nutzungsänderung der bereits genehmigten Bauzone zu decken. Die vorgesehene Einzonung kann auch unter diesem Gesichtspunkt zumindest derzeit nicht positiv beurteilt werden.

Von der Pflicht, eine Verdichtungsstudie zu erstellen, wäre die Gemeinde nur befreit, wenn sie lediglich die Zonengrenzen der bereits bestehenden ZAI bereinigen würde. Eine solche Anpassung, wenn sie eine geringfügige Änderung der Bauzone bedeutet, würde nur eine leichte Verschiebung der Bauzone bedeuten. Auch hier wäre aber der Nachweis erforderlich, dass an der Verschiebung der Bauzone ein tatsächlicher Bedarf besteht und die Darlegung der optimalen Nutzung der ZAI der Gemeinde bezogen auf den Horizont von 15 Jahren, mit der aufgezeigt wird, dass die Verschiebung auch unter Berücksichtigung der bestehenden ZAI notwendig ist.

Im Übrigen weist das BRPA darauf hin, dass die Gemeinde im Anhang des erläuternden Berichts ein Projektblatt für dieses regionale Schwimmbad eingefügt hat. Darin steht, dass es sich um ein Projektblatt des KantRP handelt. Die aktuelle Version des KantRP verfügt jedoch nicht über ein entsprechendes Projektblatt.

Nach Gesagtem beurteilt das BRPA die Einzonung E.P.05 von Art. 1020 (81 teilweise) GB in die ZAI 1 zum derzeitigen Stand des Dossiers negativ.

> Einzonung E.S.04 von Art. 1591 GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse 1 und 3 – Sektor Schwarzsee

Mit der vorliegenden Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Einzonung E.S.04 von Art. 1591 GB (teilweise) in die ZAI 1 und ZAI 3 vor. Diese Einzonung war bereits im Dossier zur Änderung der OP Burstera – Chretza – Rohrmoos vorhanden, welches seinerzeit sistiert wurde. Die Gemeinde sieht diese Einzonung vor, um die Anpassung der Zonengrenze aufgrund der bestehenden Bausubstanz und Nutzungen zu vollziehen.

Gemäss Art. 17 (Zone von allgemeinem Interesse) GBR ist die ZAI S2.01 für den bestehenden Spielplatz Rohr und die ZAI 3.07 für den Parkplatz Rohrmatta vorgesehen. Somit handelt es sich gemäss dem GBR nicht wie im erläuternden Bericht erwähnt um eine Einzonung in die ZAI 1, sondern in die ZAI 2.

Das AfU hält in seinem Gutachten fest, dass gemäss seinem Gutachten zur Änderung der OP Burstera – Chretza – Rohrmoos vom 17. Dezember 2013 für die Sense ein Raumbedarf von mindestens 41 m freigehalten werden muss (siehe Beilage 2 des Gutachtens des AfU). Die fragliche Einzonung ragt teilweise jedoch in diesen Gewässerraum hinein. Die Einzonung auf Art. 1591 GB soll deshalb so angepasst werden, dass der Gewässerraum der Sense frei bleibt. Dies wurde bereits im Gesamtgutachten zur Vorprüfung vom BRPA erwähnt.

Entsprechend dem Gutachten des AfU werden die Planungswerte bei der fraglichen Einzonung nicht eingehalten und dies bedingt einen genaueren Nachweis.

Das TBA erwähnt in seinem Gutachten, dass die ZAI 2 der ES II und die ZAI 3 der ES III zugeordnet wird. Da die ZAI 3 an der Kantonsstrasse (Achse 3000) liegt, führt diese Einzonung zu keiner Senkung der ES.

Das BRPA nimmt die vorgenannte technische Analyse des AfU und des TBA zur Kenntnis und stellt gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP fest, dass der Bereich dieser Einzonung zwar über eine genügende Erschliessungsgüteklasse des öV verfügen würde, jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP befindet. Ebenfalls fehlend wäre eine Verdichtungsstudie, welche bei neuen Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die ZAI 2 und 3 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.S.04 von Art. 1591 GB (teilweise) in die ZAI 2 und ZAI 3 infolgedessen negativ.

> **Einzonung E.S.08 von Art. 607 GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse 3 – Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der OP wird die Einzonung E.S.08 von Art. 607 GB (teilweise) in die ZAI 3 (S.3.10) vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht wird diese Einzonung vorgenommen, da es sich um eine Fläche handelt, welche seit Jahren als Parkplatz genutzt wird, dies insbesondere an Tagen mit einem hohen Gästeaufkommen.

Gemäss dem Gutachten des WNA wurde auf Teilen des Art. 607 GB dem Waldareal eine Nutzungszone zugewiesen (ZAI 3). Für diese dem Waldareal zugewiesene Nutzungszone liegt jedoch keine Rodungsbewilligung vor und es liegen dem OP-Dossier auch keine Rodungsgesuche bei. Vom 12. Juli bis 12. August 2019 lag ein Rodungsgesuch öffentlich auf, welches die nachträgliche Legalisierung des IST-Zustandes beabsichtigt. Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass es diesem Vorhaben der Legalisierung grundsätzlich zustimmend gegenübersteht und die Erteilung der Rodungsbewilligung in Aussicht stellen kann. Nach Rücksprache mit dem WNA kann festgehalten werden, dass das Rodungsgesuch, welches im August 2019 öffentlich auflag, unter anderem die Einzonung der ZAI 3 betrifft. Dieses Rodungsgesuch wurde gemäss WNA mittlerweile bewilligt weshalb aus waldrechtlicher Sicht dieser Einzonung grundsätzlich zugestimmt werden könnte.

Das AfU und die NGK halten in ihren Gutachten fest, dass die fragliche Einzonung ausserhalb des Raumbedarfs des Riggisalpaches liegt. Der geplante Parkplatz liegt jedoch zwischen einem Hochwasserschutzdamm und einem Gewässer und ist einer Restgefährdung durch Hochwasser ausgesetzt. Damit der Damm wirksam bleibt, dürfen keine Anpassungen vorgenommen werden, welche die Schutzfunktion des Dammes vermindern.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP fest, dass der Bedarf grundsätzlich nachgewiesen werden kann, da es sich um einen bereits existierenden Parkplatz für Touristen handelt, welcher seit Jahren besteht und insbesondere an Tagen mit einem Hohen Gästeaufkommen notwendig ist. Das fragliche Gebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und es fehlt eine Verdichtungsstudie, welche bei Einzonungen gemäss den Kriterien des geltenden KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die ZAI 3 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.S.08 auf Art. 607 GB (teilweise) in die ZAI 3 infolgedessen negativ.

> **Einzonung E.S.13 von Art. 1803 GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse 1 – Sektor Schwarzsee**

Ebenso wird im vorliegenden Dossier zur Gesamtrevision die Einzonung E.S.13 von Art. 1803 GB (teilweise) in die ZAI 1 vorgesehen. Dabei handelt es sich um drei kleinere Bereiche, welche der Bauzone zugewiesen werden sollen. Die betreffende Parzelle gehört dem Kanton, welcher darauf auch ein kantonales Projekt plant.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass sich der fragliche Bereich grundsätzlich nicht innerhalb des Siedlungsgebietes befindet, jedoch mindestens über eine GFZ von 1.0 und über eine genügende Erschliessungsgüteklasse verfügt.

Nach Rücksprache mit dem kantonalen Hochbauamt kann ferner festgehalten werden, dass auf den betreffenden Flächen bereits verschiedene Lager- und Garagegebäude sowie Sporteinrichtungen vorhanden sind und für die Entwicklung des Campus und die damit verbundenen baulichen Massnahmen notwendig sind. Damit kann festgehalten werden, dass die fragliche Planungsmassnahme für die Umsetzung eines kantonalen Interesses notwendig ist.

Die Planungsmassnahme der Gemeinde ist dementsprechend als Angleichung der Zonengrenze der bereits bestehenden ZAI S1.05. an die Parzellengrenze und -nutzung zu betrachten. Eine solche Anpassung ist eine geringfügige Änderung der Bauzone, mit der eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit der Parzellengrenze erreicht werden soll. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, braucht eine Anpassung an die Parzellengrenze nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Dies ist vorliegend der Fall. Bei der fraglichen Einzonung wird einzig eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert, damit die Bauzone die bestehende Parzellengrenze erreicht. Das vorerwähnte Kriterium wird eingehalten, weshalb keine Verdichtungsstudie notwendig ist.

Darauf gestützt beurteilt das BRPA die Zuweisung von Art. 1803 GB (teilweise) entsprechend der dargestellten E.S.13 in die ZAI I positiv.

> **Einzonung E.S.16 von Art. 210a GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse 3 – Sektor Schwarzsee**

Die Gemeinde sieht die Einzonung einer Teilfläche von Art. 210a GB in die ZAI 3 (S.03.05) vor. Laut dem erläuternden Bericht erfolgt diese Einzonung um die rechtliche Sicherung der bisherigen Nutzung als Parkplatz für das bestehende Hotel zu sichern. Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde die fragliche Einzonung vom BRPA negativ beurteilt.

Die NGK hält in seinem Gutachten fest, dass die Einzonung im Bereich Mösli positiv beurteilt werden kann. Nach Rücksprache mit der NGK kann festgehalten werden, dass es sich dabei unter anderem um die Einzonung E.S.16 handelt. Die positive Beurteilung begründet die NGK in ihrem Gutachten unter anderem dadurch, dass sie in ihrem Gutachten vom 7. Oktober 2013 zur Änderung des ZNP Schwarzsee die Einzonung des Quartiers Mösli günstig begutachtet hat und da bereits der Mitbericht der NGK zur Vorprüfung der Gesamtrevision positiv war. Zudem hat die besonders aussergewöhnliche Aktivierung der Rutschung im Jahr 2018 gezeigt, dass die Naturgefahrenkarte, das heisst die Abgrenzung der unterschiedlichen Gefahrenstufen, in diesem Gebiet sehr genau ist. Die eindeutig messbaren Bewegungen beschränken sich auf den höhergelegenen Teil des Quartiers in der hohen Gefahrenstufe rot. Deshalb beurteilt die NGK die Einzonung E.S.16 positiv.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass falls die anderen Ämter diese Einzonung positiv begutachten, die eingezonte Fläche bis zum Strassenrand ziehen soll.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung zur Kenntnis und stellt gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP fest, dass der Bedarf grundsätzlich nachgewiesen werden kann, da es sich um einen bereits existierenden Parkplatz für das danebenstehende Restaurant handelt. Gemäss der Berechnung der Gemeinde braucht das Restaurant 20 Parkplätze, auf dem Vorplatz des Restaurants hat es jedoch nur 5 Parkplätze, weshalb dieser zusätzliche Parkplatz notwendig ist. Das fragliche Gebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und es fehlt eine Verdichtungsstudie, welche bei Einzonungen gemäss den Kriterien des geltenden KantRP notwendig ist. Zudem befindet sich diese Einzonung in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E. Einzonungen in Sektoren mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E sind in der Siedlungspriorität nur möglich, wenn sich der einzuzonende Bereich in einer Lücke innerhalb der rechtskräftigen Bauzone befindet und eine sichere und effiziente Langsamverkehrsverbindung besteht oder geplant ist. Die Einzonung auf Art. 210a GB (teilweise) befindet sich jedoch nicht in einer Lücke innerhalb einer rechtskräftigen Bauzone, sondern am Rande der Bauzone.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die ZAI 3 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.S.16 von Art. 210a GB (teilweise) in die ZAI 3 infolgedessen negativ.

> **Einzonung E.Zo.01 von Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) in die Zone von allgemeinem Interesse 3 – Sektor Zollhaus / Schwarzsee**

Schliesslich wird im vorliegenden Dossier zur Gesamtrevision die Einzonung E.Zo.01 von Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) in die ZAI 3 vorgesehen. Gemäss dem erläuternden Bericht wird diese Einzonung vorgenommen, da es in diesem Gebiet durch den veränderten Verlauf der Kantonsstrasse und dem geänderten Standort der Brücke über die Sense zu einer Änderung kommt. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein geteilter Parkplatz.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse gestützt auf die Kriterien des neu geltenden KantRP fest, dass der Bedarf grundsätzlich nachgewiesen werden kann, da es sich um einen bereits existierenden Parkplatz für Touristen handelt, welcher seit Jahren besteht und insbesondere als Startpunkt für verschiedene Wanderungen dient. Das fragliche Gebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Bereichs der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP und es fehlt eine Verdichtungsstudie, welche bei Einzonungen gemäss den Kriterien des geltenden KantRP notwendig ist.

Darauf gestützt kann keine neue Einzonung in die ZAI 3 vorgenommen werden. Das BRPA beurteilt die Einzonung E.Zo.01 von Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) in die ZAI 3 infolgedessen negativ.

> **Umzonungen U.P.18 und U.P.19 (teilweise) im Sektor Plaffeien und Umzonung U.S.013 (teilweise) im Sektor Schwarzsee**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Umzonungen U.P.18 (Umzonung von Art. 1636 (110) GB (teilweise) und Art. 2831 (109) GB von der ZAI 2 in ZAI 2), U.P.19 (teilweise, Umzonung von Art. 2893 (195) GB (teilweise) von der FZ in die ZAI 2) und U.S.013 (Umzonung von Art. 2369 GB von der ZTT in die ZAI 1) vorgenommen.

Die Umzonungen an sich erscheinen raumplanungsrechtlich sinnvoll. Das BRPA stellt aber des Weiteren fest, dass es sich bei den Umzonungen U.P.18 und U.P.19 auch um eine Verdichtung handelt. Diese Anpassungen befinden sich jedoch in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen aufgrund dessen den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen werden die Umzonungen U.P.18, U.P.19 (teilweise) und U.S.013 (teilweise) vom BRPA positiv beurteilt.

> **Umzonung U.P.21 von Art. 2195 (53) GB in die Zone von allgemeinem Interesse 1 – Sektor Plaffeien**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP sieht die Gemeinde die Umzonung U.P.21 von Art. 2195 (53) GB von der WZND in die ZAI 1 (P.1.08) vor. Die Gemeinde erwähnt im erläuternden Bericht, dass dieses Grundstück von ZAI-Flächen umschlossen ist und gemäss dem Siedlungskonzept für die künftige Erweiterung der Spiel-, Sport- und Schulanlage vorgesehen ist.

Wie bereits erwähnt, werden die ZAI gemäss den Kriterien des KantRP 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 begrüsst grundsätzlich, dass die Gemeinde mit der Umzonung eine einheitliche Zone bilden möchte. Auf Art. 2195 GB befindet sich jedoch aktuell ein Einfamilienhaus, welches nicht mit einer ZAI konform ist. Zudem ist gemäss dem erläuternden Bericht nicht klar, für was genau die Gemeinde diese Parzelle in der ZAI braucht.

Es wird lediglich erwähnt, dass sie für die Erweiterung der Spiel-, Sport- und Schulanlage benötigt wird, es wird jedoch kein konkretes Bauvorhaben erwähnt.

Das BRPA stellt des Weiteren fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung handelt. Die vorliegende Anpassung befindet sich jedoch in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entspricht aufgrund dessen den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Darauf gestützt beurteilt das BRPA die Umzonung U.P.21 von Art. 2195 (53) GB in die ZAI 1 aufgrund mangelnden Nachweises an Bedarf zum aktuellen Zeitpunkt negativ.

> **Umzonung U.S.15 von Art. 2414 GB sowie Art. 26a GB (teilweise) in die Zone von allgemeinem Interesse 2 – Sektor Schwarzsee**

Schliesslich nimmt die Gemeinde mit der vorliegenden Gesamtrevision die Umzonung U.S.15 der Art. 1214 GB und Art. 26a GB (teilweise) von der ZAI 3 in die ZAI 2 vor. Das BRPA möchte bezüglich dieser Umzonung festhalten, dass im erläuternden Bericht für diese Umzonung fälschlicherweise der Art. 2919 GB angegeben wird. Grundsätzlich handelt es sich bei dieser Umzonung jedoch um die vorerwähnten Art. 1214 GB und Art. 26a GB (teilweise).

Diese Parzellen befanden sich somit bereits in einer ZAI. Durch die vorliegende Umzonung wird somit einzig die Nutzung/Zweck der Zone geändert. Mithilfe dieser Umzonung möchte die Gemeinde unter anderem eine geordnete Nutzung erreichen, weshalb sie aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich sinnvoll erscheint. Weiter stellt das BRPA fest, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung nicht um eine Verdichtung handelt.

Das AfU hält in seinem Gutachten zu Art. 2414 GB fest, dass durch die vorliegende Umzonung die ES III zur ES II wechselt. Unter Berücksichtigung der Baulimite und den massgebenden Daten für die Kantonalstrasse von Zollhaus bis Schwarzsee werden die IGW gemäss dem AfU nicht eingehalten. Deshalb wird ein genauer Nachweis benötigt.

Laut dem Gutachten des TBA führt die fragliche Umzonung zu einer Änderung der ES (von ES III zu ES II). Das TBA beurteilt die fragliche Umzonung negativ, da aufgrund dieser eine zusätzliche Kantonsstrassensanierung notwendig wird. Wie das TBA in seinem Gutachten festhält, wird keine Umzonung von bebauten oder unbebauten, aber erschlossenen Parzellen akzeptiert, wenn diese einen Einfluss auf die Sanierung der Kantonsstrasse gemäss Art. 12 der Ausführungsverordnung vom 17. März 2009 zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes hat (wenn eine solche Änderung zusätzliche und/oder teurere Sanierungsmassnahmen nötig macht).

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird die Umzonung U.S.15 der Art. 2414 GB und Art. 26a GB (teilweise) in die ZAI 2 vom BRPA negativ beurteilt, dies insbesondere aufgrund der vorerwähnten technischen Begutachtung des AfU und des TBA. Obwohl dessen negative Begutachtung einzig Art. 2414 GB betrifft, wird vorliegend die gesamte Umzonung U.S.15 negativ beurteilt, da auf Art. 26a GB einzig ein sehr kleiner Teil dieser ZAI S2.02 zu liegen kommt, weshalb einzig die Umzonung von Art. 26a GB (teilweise) raumplanerisch keinen Sinn ergibt.

Auszonungen

Das LWA hält in seinem Gutachten fest, dass es gegen die systematische Auszonung von Teilen von Parzellen ist, einzig da sie innerhalb eines Waldabstandes, im Raumbedarf für Gewässer oder auf

steilen Hängen liegen. Derartige Flächen ergeben meist keinerlei Nutzung für die Landwirtschaft. Zudem geht die Gemeinde gerade mit dem Kriterium des Waldabstandes selektiv um, da sie innerhalb des Waldabstandes auch mehrere Einzonungen durchführt. Das Hinterlassen von Inselzonen durch Auszonungen ist nicht mit den Grundsätzen des RPG vereinbar. Darauf gestützt beurteilt das LwA die Auszonungen A.P.01, A.P.02, A.P.06, A.P.07, A.P.08, A.P.09, A.P.10, A.P.11, A.P.12, A.P.13, A.P.14, A.P.15, A.P.16, A.P.17, A.P.18, A.P.20 und A.P.21 sowie A.S.01, A.S.02, A.S.04, A.S.05, A.S.06, A.S.08, A.S.11, A.S.14, A.S.15, A.S.16, A.S.17, A.S.18, A.S.20, A.S.25, A.Zo.01, A.Zo.02, A.Zo.03 und A.Zo.04 negativ.

Einzig die Auszonungen A.P.03, A.P.05, A.P.19 und A.P.22 sowie A.S.03, A.S.07, A.S.09, A.S.10, A.S.13, A.S.21, A.S.22, A.S.23, A.S.24 und A.S.26 werden vom LwA positiv beurteilt.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Begutachtung des LwA zur Kenntnis. In der Tat haben einige Auszonungen zur Folge, dass die Bauzonen etwas fragmentiert werden und somit nicht überall in Kontinuität stehen. Das BRPA stellt jedoch fest, dass ausgezonte Sektoren nicht zwingend für die Landwirtschaft nutzbar sein müssen, insbesondere, wenn sie aufgrund von Schutzelementen oder der Topographie nur schwer bebaubar sind. Zudem dienen diese Auszonungen der Verringerung der Überdimensionierung der Wohnzone der Gemeinde Plaffeien und dem ist vorliegend eine erhöhte und überwiegende Bedeutung beizumessen. Ausserdem liegen die ausgezonten Parzellen z.B. innerhalb eines Gewässerraumes, womit es auch insofern sinnvoll erscheint, diese Parzellen auszuzonen.

Betreffend die A.S.02 und A.S.11 erwähnt das LwA in seinem Gutachten, dass gemäss dem Bericht diese Grundstücke ausnahmsweise oder bei Grossanlässen als Hilfsparkplätze genutzt werden. Das LwA hält diese zukünftige Nutzungsbeschreibung für zu ungenau. Im Bericht solle deshalb präzisiert werden, wie die künftige Parkplatzbenutzung konkret aussehen soll. Die Beanspruchung der Flächen muss mit deren landwirtschaftlichem Charakter vereinbar sein und der Bodenschutz muss gewährleistet sein. Die Gemeinde soll dies im erläuternden Bericht noch ergänzen. Das BRPA weist diesbezüglich jedoch darauf hin, dass diese Erläuterungen nicht verbindlich sind, da sie einzig im erläuternden Bericht erwähnt werden. Eventuelle temporäre Nutzungen für grosse Events werden dann mittels Erhalt von befristeten Sonderbewilligungen erteilt.

Betreffend die Auszonung A.S.14 auf Art. 2620 GB (teilweise) möchte das BRPA festhalten, dass nicht die gesamte Fläche der Auszonung eine rechtsgültige Bauzone betrifft. Eine kleine Fläche von Art. 2620 GB sollte deshalb grundsätzlich nicht als Auszonung auf dem Plan Änderungen ZNP eingezeichnet werden. Namentlich wurde die Einzonung dieser Fläche im Rahmen der Teilrevision der OP vom 29. April 2014 sistiert und somit nie der Bauzone rechtsgültig zugeteilt. Auch die Auszonung A.S.26 auf Art. 1894 und 2313 GB sollte grundsätzlich nicht als Auszonung im vorliegenden Dossier aufgeführt werden, da diese Auszonung bereits im Rahmen der Teilrevision der OP vom 29. April 2014 genehmigt wurde. Auf den ZNP hat dies aber keinen Einfluss.

Weiter wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung vom BRPA festgehalten, dass auf einem Teil des Art. 1216ab GB eine Auszonung aus der MIX vorgenommen wird, welche damals nicht als solche dargestellt wurde. Im vorliegenden Dossier wird die fragliche Auszonung nicht dargestellt. Das BRPA beurteilt diese jedoch aufgrund der vorerwähnten Begründung der gemäss KantRP notwendigen Redimensionierung einer überdimensionierten Bauzone positiv.

Ein Teil der Auszonung A.Z.02, welcher auf den Art. 1214, 1215baaa und 2777 GB (je teilweise) liegt wird vom BRPA jedoch negativ beurteilt, da es sich tatsächlich nur um die Auszonung des Baches handelt und nicht noch um einen gewissen Abstand um den Bach herum. Diese Auszonung

erscheint deshalb dem BRPA aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht sinnvoll, weshalb sie die vorerwähnte Auszonung negativ beurteilt.

Nach eingehender Analyse und Abwägung unter Berücksichtigung der Grundsätze der Raumplanung gemäss RPG, werden alle restlichen tatsächlichen Auszonungen im ZNP vom BRPA positiv begutachtet.

> **Nicht angegebene Nutzungsänderung**

Das BRPA stellt im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung fest, dass von der Gemeinde bei der Auszonung ebenfalls eine weitere Nutzungsänderung vorgenommen worden ist, ohne dass diese im Bericht erläutert wird. Auch bei den Auszonungen unterstreicht das BRPA die Notwendigkeit, sie in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen. 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.

Auszonung von Art. 855 (636) GB – Sektor Plaffeien

In der vorliegenden Gesamtrevision wurde auf Art. 855 (636) GB eine Auszonung aus der MIX 1 vorgenommen. Diese Nutzungsänderung wurde 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 BRPA hat sie trotzdem analysiert und beurteilt die fragliche Auszonung positiv, insbesondere deshalb, da die Gemeinde gemäss dem KantRP eine Gemeinde mit einer überdimensionierten Bauzone darstellt und somit eine Redimensionierung der Wohnzone notwendig war sowie da es sich um eine unbebaute Parzelle handelt.

Gebäude, die nicht der GFZ unterliegen

Der ZNP erwähnt die bestehenden Gebäude in der Bauzone, für welche bei einem Umbau die für die betreffende Zone festgelegten Werte gemäss Art. 80 Abs. 4 RPBR nicht eingehalten werden müssen. Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde gefordert, dass für die Art. 626 (519), 897bb (608) und 904bb (806) GB noch einen konkreten Nachweis erbracht werden soll, dass diese Gebäude nicht alle Bedingungen des genannten Artikels erfüllen, insbesondere das Kriterium der unzureichenden Grösse einer Parzelle. Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass dieser Nachweis im vorliegenden Dossier fehlt.

Infolgedessen wird die Anwendung der Regelung von Art. 80 Abs. 4 RPBR für die Art. 626 (519), 897bb (608) und 904bb (806) GB negativ beurteilt. Das BRPA lädt die Gemeinde ein, diese Massnahme im oben genannten Sinne zu überprüfen.

3.2. Energie

Kommunaler Energieplan

Laut dem Gutachten des Amtes für Energie hat die Gemeinde ihr energiepolitisches Programm definiert und Ziele gesetzt, die mit der kantonalen Energiepolitik übereinstimmen. Der kommunale

Energieplan wurde validiert und in den verschiedenen OP-Instrumenten sind keine Anpassungen vorzunehmen.

3.3. Natur, Landschaft und Umwelt

Kleinsiedlungsperimeter Kloster und Fuhra

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP werden die rechtskräftigen Kleinsiedlungsperimeter (KSP) "Kloster" und "Fuhra" geringfügig an die heutige Situation angepasst. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Erhalt der vorerwähnten KSP positiv beurteilt mit der Bedingung, dass die Gemeinde die 1997 genehmigten Unterlagen auf den heutigen Stand aktualisiert.

Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass es dem Erhalt der KSP "Klosters" und "Fuhra" positiv mit gewissen Bedingungen beurteilt. In den Erkennungsplänen der beiden KSP sowie im ZNP sollen noch die landwirtschaftlichen von den nicht landwirtschaftlichen Sektoren unterschieden werden. Nur letztere können nämlich von den Spezialbestimmungen nach Art. 33 RPV profitieren. Diese Unterscheidung soll innerhalb des KSP parzellenscharf vorgenommen werden. Weiter erwähnt das LwA in seinem Gutachten, dass in den Erkennungsplänen und im ZNP der landwirtschaftliche und der nicht landwirtschaftliche Sektor farblich voneinander getrennt werden sollen (z.B. weiss gegenüber bräunlich). Anschliessend sollen die z.B. bräunlichen Gebiete als den gemäss Art. 33 RPV ausgewiesenen Sektor darstellen und die weissen Gebiete als Landwirtschaftszone. Im Erkennungsplan soll zudem die Nutzung aller Gebäude, die in den landwirtschaftlichen Sektor fallen, als "landwirtschaftlich" angegeben sein. Die Nutzung von Gebäuden die von einer Spezialbestimmung nach Art. 33 RPV profitieren können, soll "nicht landwirtschaftlich" oder "landwirtschaftlicher Nebenbetrieb" lauten.

Das BRPA nimmt die vorerwähnte technische Analyse des BRPA zur Kenntnis und hat die KSP gemäss den Kriterien des neuen KantRP nochmals analysiert. Das BRPA stellt fest, dass die im KantRP festgelegten Kriterien mehrheitlich erfüllt werden. Die Gebäude bilden eine klar erkennbare Einheit von mehreren Gebäuden, die von der Bauzone entfernt liegt, der Bestand ist ländlichen Ursprungs, die Wohnbauten sind gut erhalten und es hat nicht mehr als 80% landwirtschaftliche Wohnbauten. Im KSP gibt es jedoch zwei Gebäude die mehr als 50m auseinanderliegen und somit nicht den Kriterien des KantRP entsprechen. Weiter liegen beide KSP weniger als 500m von der rechtskräftigen Bauzone entfernt und entsprechen deshalb nicht den Kriterien des KantRP. Darauf gestützt kann das BRPA die Kleinsiedlungsperimeter "Kloster" und "Fuhra" in ihrer aktuellen Form nicht positiv beurteilen.

Aufgrund der negativen Beurteilung der KSP "Kloster" und "Fuhra" wird auch Art. 41 (Kleinsiedlungsperimeter) des GBR negativ beurteilt, da auf dem Gemeindegebiet von Plaffeien keine weiteren KSP vorhanden sind.

Im Folgenden weist das BRPA noch auf Anpassungen hin, die im Falle einer Beibehaltung oder Anpassung der KSP berücksichtigt werden sollen:

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass der zweite Satz in Art. 41 Ziff. 3 Abs. 2 (Kleinsiedlungsperimeter) des GBR nicht mit der übergeordneten Gesetzgebung konform ist. Deshalb soll folgender Satz gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden: ~~"Erweist sich das Volumen eines bestehenden Gebäudes als ungenügend, so kann ausnahmsweise eine kleine Baute~~

~~im Sinne von Art. 85 Bst. j RPBR zugelassen werden, sofern sie einen tatsächlichen Bedarf darstellt und sich gut in das Ortsbild einfügt."~~

> **Kleinsiedlungsperimeter Kloster**

Entsprechend dem Gutachten des LwA ist für die Gebäude Nr. 1 und 2 im Erkennungsplan der Kleinsiedlung deren Nutzung korrekt als "landwirtschaftlich" angegeben. Folglich sollen die Art. 509, 511 und 512aa;510 GB als landwirtschaftlicher Sektor innerhalb des KSP dargestellt werden. Alle anderen Parzellen bilden den nicht landwirtschaftlichen und somit gemäss Art. 33 RPV ausgewiesenen Sektor. Im Erkennungsblatt für Gebäude Nr. 1 steht zudem, dass es sich auf Art. 3014 GB befindet. Die korrekte Parzelle ist aber Art. 512aa;510 GB. Dies soll somit noch korrigiert werden.

> **Kleinsiedlungsperimeter Fuhra**

Betreffend den KSP "Fuhra" hält das LwA in seinem Gutachten folgende Aspekte fest:

- > Gebäude Nr. 1, 2, 3, 4 und 5: Die auf den Art. 1171, 3012, 3013 und 3014 GB liegenden Gebäude gehören alle einem nicht mehr aktiven Landwirt. Deshalb soll deren Nutzung im Erkennungsplan als nicht landwirtschaftlich angegeben werden. Die genannten Gebäude sollen innerhalb des KSP dem gemäss Art. 33 RPV ausgewiesenen Sektor unterstellt werden.
- > Gebäude Nr. 6, 7, 8, 9, 10 und 15: Die Nutzung dieser Gebäude ist im Erkennungsplan korrekt als landwirtschaftlich angegeben. Folglich sollen die entsprechenden Art. 159, 160, 161, 964, 1054, 1055, 1056, 1057, 1554 und 1556 GB Teil des landwirtschaftlichen Sektors innerhalb des KSP sein.
- > Gebäude Nr. 11 und 12: Die Nutzung dieser Gebäude ist im Erkennungsplan korrekt als nicht landwirtschaftlich dargestellt. Der entsprechende Art. 1219 GB soll somit dem gemäss Art. 33 RPV ausgewiesenen Sektor zugeiwesen werden.
- > Gebäude Nr. 13: Dieses auf den Art. 1113, 1114 und 1115 GB liegende Gebäude gehört einem anerkannten Landwirt. Darauf gestützt ist dessen Nutzung im Erkennungsplan als landwirtschaftlich anzugeben. Die genannten Parzellen müssen Teil des landwirtschaftlichen Sektors innerhalb des KSP sein.
- > Gebäude Nr. 14 und 16: Der Besitzer dieser Gebäude gehört einer Erbgemeinschaft an, welcher mindestens ein aktiver Landwirt angehört. Deshalb soll auch deren Nutzung im Erkennungsplan als landwirtschaftlich angegeben werden. Die Art. 102, 104b und 1557 GB sollen somit Teil des landwirtschaftlichen Sektors innerhalb des KSP sein.

Schliesslich soll bei einer allfälligen Beibehaltung des KSP "Kloster" darauf geachtet werden, dass er auf dem ZNP besser ersichtlich ist. Auf dem eingereichten ZNP ist er nicht überall gut ersichtlich.

Raumbedarf für Gewässer

Die Naturschutzzone Rohrmoos umfasst sowohl ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (Inventarobjekt Nr. 161) als auch ein Flachmoor von nationaler Bedeutung (Inventarobjekt Nr. 1161). Die Festlegung des Gewässerraums muss somit die Anforderungen von Art. 41a Abs. 1 GSchV respektieren. Diese entsprechen dem minimalen Gewässerraum zur Sicherstellung der Biodiversität.

Nach Überprüfung sämtlicher Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass ein Gewässerraum der Sense im Rohrmoos von insgesamt mindestens 41 m ausreichend ist. Diese Festlegung entspricht der Minimalforderung von Art. 41a Abs. 1 lit. c GSchV und berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten. Auch beim Ausfluss der Sense aus dem Rohrmoos muss ein minimaler Gewässerraum von 41 m respektiert werden.

Die fragliche Planung sieht im Rohrmoos teilweise einen Raumbedarf von 45 m vor. Die Grenze von 41 m stellt zwar nur eine Mindestgrenze dar, jedoch lässt sich aus den von der Gemeinde während der Schlussprüfung gemachten Aussagen schliessen, dass sie das notwendige Minimum ausscheiden möchte. Deshalb erscheint es zweckmässig, wenn eine Reduzierung des minimalen Raumbedarfs auf 41 m festgesetzt wird. Die aufgelegte Planung ist demnach in diesem Sinne abzuändern. Der Gewässerraum der Sense im Rohrmoos muss auf insgesamt mindestens 41 m festgelegt werden.

Gemäss dem Gutachten des AfU ist die Ziff. 1 des Art. 27 (Raumbedarf für Gewässer) des GBR folgendermassen anzupassen, da landwirtschaftliche Zufahrten im Raumbedarf der Gewässer nicht mit den eidgenössischen gesetzlichen Grundlagen vereinbar sind: "[...] Wanderwege ~~und Zufahrten für die Landwirtschaft~~ sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig. [...]."

Gewässernetz

Laut dem Gutachten des AfU wird im Gebiet Plötschhubel (u.a. Art. 1762a und 923 GB) ein gemäss dem AfU vollständig eingedoltes Fliessgewässer als offener Wasserlauf dargestellt. Diese Darstellung soll korrigiert werden, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass es sich dabei um einen offenen Wasserlauf handelt.

Grundwasserschutz

Laut dem Gutachten des AfU sind die Grundwasserschutzzonen (Zonen S) korrekt in den ZNP übertragen worden. Zudem stehen die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der OP ausgeschiedenen Zonen nicht im Konflikt mit provisorischen und rechtskräftig ausgeschiedenen Grundwasserfassungen.

Das AfU hat in seinem Gutachten deshalb folgende Bedingungen gestellt:

- > Für die Grundwasserfassungen "Udrischa" sollen die Grundwasserschutzzonen mit einer geeigneten Methode ausgeschieden werden. Die Arbeiten zur Ausscheidung dieser Schutzzonen sollen an ein spezialisiertes Büro vergeben werden.
- > Für die Grundwasserfassungen "Füllmattli", "Fuhra", "Glunggmoos" und "Pürrena" sollen zeitnah Grundwasserschutzzonen ausgeschieden und dem AfU die entsprechenden Berichte zwecks Stellungnahme zugestellt werden.
- > Die provisorischen Grundwasserschutzzonen "Roggos" und "Horners Hürli", "Friesmattwald", "Under Erlenbuch", "Schatters Spitz", "Kaiseregg Alp, Rotechasten" können aufgehoben werden und aus den Plänen entfernt werden.
- > Für die Grundwasserfassungen "Friesmattwald", "Ober Erlenbuch", "Wilerbädli", "Unterer Neugantrisch" und "Steiners Hohberg" soll sowohl die Nutzung des gefassten Wassers als auch die Frage mittels wie vieler Grundwasserfassungen das Grundwasser gefasst wird, abgeklärt werden.

- > Für die Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung "Nielenbode, Ramseli" besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der aktuellen Nutzung. Gemäss dem AWA Bern werden die Grundwasserschutzzone auf der Gewässerschutzkarte von Bern aufgehoben. Die Aufhebung der Grundwasserschutzzone auf der Gewässerschutzkarte des Kantons Freiburg kann ebenfalls erfolgen, insofern die Grundwasserschutzzone für die genannte Grundwasserfassung nicht mehr notwendig sind. Sollte das gefasste Grundwasser in der Fassung "Nielenbode", "Ramseli" weiterhin zu Trinkwasserzwecken genutzt werden, so sind Grundwasserschutzzone auszuweisen. Die Gemeinde soll mit dem Begünstigten der Grundwasserfassung abklären, ob die Grundwasserfassung weiterhin zu Trinkwasserzwecken genutzt wird bzw. werden soll. Die Ergebnisse dieser Abklärung sollen dem AfU mitgeteilt werden.

Das BRPA wägt ab, dass die vorerwähnten Bedingungen in einem von der OP-Revision separaten Verfahren zu erfüllen sind und im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen ebenfalls avisiert werden sollen. Die Auswirkungen der Umsetzung der vorerwähnten Forderungen sollen bei der nächsten Revision der OP in den betroffenen Instrumenten (ZNP, GemRP) vorgenommen werden.

Naturgefahren

Gemäss dem Gutachten des AfU und der NGK müssen Flächen, die einer erheblichen Gefährdung gemäss der Naturgefahrenkarte ausgesetzt sind, ausgezont werden. Bereits überbaute Parzellen können einem Perimeter zur Erhaltung des Bestehenden zugewiesen werden. Wie bereits im Gesamtgutachten zur Vorprüfung erwähnt befindet sich Art. 1916 GB in einem Bereich mit einer erheblichen Gefährdung. Da es sich um eine bereits bebaute Parzelle handelt folgt das BRPA den Gutachten des AfU und der NGK und die bebaute Fläche soll aus der Bauzone entlassen und einem Erhaltungssperimeter zugewiesen werden. Weiter wurde im Rahmen des Gesamtgutachten zur Vorprüfung gefordert, dass auch Art. 25ba GB oder Teile davon ausgezont und einem Erhaltungssperimeter zugeordnet werden soll. Die Gemeinde hat nun bei dieser Parzelle jedoch nur exakt der im Bereich der erheblichen Gefahr gemäss der Naturgefahrenkarte liegende Teil der Parzelle ausgezont, was dazu führt, dass ein Teil des Gebäudes innerhalb der Bauzone liegt und ein Teil ausserhalb. Dies ist raumplanerisch nicht sinnvoll, weshalb die Bauzone und der Erhaltungssperimeter dahingehend angepasst werden sollen, dass die gesamte Parzelle ausserhalb der Bauzone und im fraglichen Erhaltungssperimeter zu liegen kommt.

Das AfU und die NGK halten in ihren Gutachten weiter fest, dass Art. 2844 GB zwar ausgezont wurde aber einem Erhaltungssperimeter zugewiesen wurde. Gemäss dem Gesamtgutachten zur Vorprüfung des BRPA soll diese Parzelle jedoch nicht einem Erhaltungssperimeter zugewiesen werden, da es sich um eine noch unbebaute Parzelle handelt. Das BRPA folgt gestützt auf das Gesamtgutachten zur Vorprüfung dem AfU und dem NGK und der auf Art. 2844 GB vorgesehene Erhaltungssperimeter wird negativ beurteilt und soll entsprechend aus dem ZNP entfernt werden.

Weiter hält die NGK in ihrem Gutachten fest, dass sie die Auszonung der Art. 1899 und 1907 GB aufgrund der erheblichen Gefährdung für Steinschlag zur Kenntnis nimmt. Diese Auszonung wurde in früheren Gutachten der NGK denn auch so verlangt (Vorprüfung vom 19. Dezember 2011 und Schlussprüfung vom 26. Januar 2018). Da zwischenzeitlich jedoch neue Daten erarbeitet wurden und sich die Schutzfunktion des Waldes verbessert hat, relativiert sich die Beurteilung der Gefährdung von 2005. Unter Einbezug der Kriterien des neu geltenden KantRP kann eine einvernehmliche, an die Risikosituation angepasste raumplanerische Zuordnung gefunden werden. Die NGK ist deshalb der Ansicht, dass ein Erhaltungssperimeter auf den Art. 1899 und 1907 GB

nicht notwendig ist. Das BRPA nimmt diese Analyse der NGK zur Kenntnis. Da es sich bei der Gemeinde Plaffeien gemäss dem KantRP um eine Gemeinde mit einer überdimensionierten Bauzone handelt, wägt das BRPA ab, dass die Auszonung trotz neuer Gefahrenbeurteilung positiv beurteilt wird. Dies aus dem Grund, damit eine korrekt dimensionierte Bauzonendimensionierung sichergestellt werden kann. Da gestützt auf das Gutachten der NGK jedoch keine erhebliche Gefährdung vorhanden ist und somit der Erhaltungssperimeter nicht mehr notwendig ist, wird dieser auf Art. 1899 und 1907 GB vom BRPA negativ beurteilt.

Das BRPA stellte bei seiner vertieften Analyse schliesslich fest, dass im Rahmen der Änderung der OP des ZNP Schwarzsee, welche am 29. April 20214 genehmigt wurde, auf den Art. 2706 und 2707 GB ein Erhaltungssperimeter ausgeschieden wurde. Im Rahmen des vorliegenden Dossiers liegen nun diese zwei Parzellen nicht mehr innerhalb des Erhaltungssperimeters. Im Dossier wird dieser Änderung jedoch nicht näher erläutert. Da sich die fraglichen Parzellen jedoch nicht mehr in einem Bereich mit einer erheblichen und mittleren Gefährdung befinden, beurteilt das BRPA diese Änderung positiv.

Entsprechend den Gutachten der NGK und des AfU soll der Bst. a der Ziff. 2 des Art. 30 (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte) aus dem Reglement gestrichen werden und durch folgende Formulierung ersetzt werden: "Muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden." Die von der NGK und des AfU verlangte Bestimmung war im Dossier zur Vorprüfung vorhanden, wurde jedoch im Rahmen der Schlussprüfung entfernt.

Ferner soll gemäss dem Gutachten der NGK die Ziff. 4 des Art. 30 GBR mit Bestimmungen zu den sensiblen Objekten ergänzt werden. Auch diese Bestimmung war im Dossier zur Vorprüfung noch im GBR enthalten wurde jedoch im Dossier zur Schlussprüfung entfernt. Folgende Ergänzungen sollen vorgenommen werden:

"Sensible Objekte benötigen:

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

Schliesslich hält das BRPA fest, dass da in Art. 30 GBR wie vorerwähnt noch Anpassungen vorgenommen werden müssen, auch die folgende von der NGK und dem AfU geforderte Korrektur betreffend Art. 30 Ziff. 7 Abs. 2 GBR soll vorgenommen werden: "~~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."

Vorinventar der Biotope

Das WNA erwähnt in seinem Gutachten, dass das Vorinventar der Biotope sehr umfangreich und grundsätzlich von sehr hoher Qualität ist. Der Perimeter des Flachmoors von kantonaler Bedeutung 115-049 Schwarzsee (MO_11K) ist jedoch nicht korrekt und soll korrigiert werden.

Amphibienlaichgebiete

Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass die Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung aktuell im ZNP fehlen und in ihrem gesamten Perimeter als Naturschutzperimeter im ZNP dargestellt werden sollen. Im GemRP sollen sie hingegen lediglich zur Information als

Naturschutzperimeter von kantonaler Bedeutung dargestellt werden. Dies soll entsprechend korrigiert werden.

Die Amphibienlachgebiete von lokaler Bedeutung sollen hingegen als Punktdaten in den GemRP integriert werden. Das BRPA wägt ab, dass obwohl diese Korrektur im Rahmen der Vorprüfung nicht gefordert wurde, von der Gemeinde vorgenommen werden soll.

Biotope

Gestützt auf das Gutachten des WNA sind folgende Flachmoore von lokaler Bedeutung als Naturschutzperimeter im ZNP darzustellen:

- > 115-048 Mittler Hürli
- > 115-046 Engertswilera
- > 115-043 Glungmoos
- > 115-040 Muschera
- > 115-038 Sprittelgantrisch
- > 115-041 Gantrischli

Überdies ist der Perimeter der Biotope von kantonaler Bedeutung im Bereich des Seeufers Schwarzsee nicht korrekt dargestellt und soll entsprechend korrigiert werden. Der korrekte Perimeter kann beim WNA angefordert werden.

Gemäss dem Gutachten des WNA fehlt in Art. 32 (Naturschutzperimeter) des GBR die Auflistung aller vom Naturschutzperimeter betroffenen Biotope. Zudem entspricht der fragliche Artikel nicht dem Standardartikel für Naturschutzperimeter. Deshalb sollen in Art. 32 GBR folgende Korrekturen vorgenommen werden inklusive Auflistung aller vom Naturschutzperimeter betroffenen Biotope:

- > *Ziff. 1:* "Dieser Perimeter dient dem vollumfänglichen Schutz des Gebietes "[Name]", das im "[Name des Inventars]" aufgeführt ist. Die Seltenheit und Artenvielfalt der Flora und Fauna machen den besonderen Wert dieses Gebietes aus. Die NSP gemäss ZNP sind auf Grund ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt. Es werden keine Neubauten oder –anlagen, keine Umbauten, keine Veränderungen am Wasserhaushalt, sowie keine landwirtschaftlichen oder baulichen Veränderungen des Geländes gestattet.
- > *Ziff. 2:* "[...] zur wissenschaftlichen Erforschung,
zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht."

Landschaftsschutzperimeter

Der Art. 33 (Landschaftsschutzperimeter) des GBR soll gemäss dem Gutachten des WNA mit dem BLN-Objekt 1514 Breccaschlund ergänzt werden.

Weiter soll die Gemeinde Ziff. 2 Abs. 4 des Art. 33 GBR streichen. Zum einen ist die Formulierung in ihrer absoluten Form nicht korrekt. Es kommt auf die noch vorzunehmende Interessenabwägung im Rahmen der konkreten Projektplanung an. Zum anderen gelten jene Landschaftsschutzperimeter, die im ZNP ausgeschieden werden. Anlässlich der konkreten Planung wird sich zeigen, wie die Interessen des Landschaftsschutzes raumplanerisch am besten umgesetzt werden können.

Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Das WNA hält in seinem Gutachten zu Ziff. 1 Bst. b des Art. 35 (Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals) des GBR fest, dass die Erwähnung der Trockenstandorte und Findlinge in diesem Artikel wenig Sinn macht, da es sich dabei nicht um GaWa's handelt. Die Objekte sollen deshalb in einem eigenen Artikel zu geschützten Objekten erwähnt werden.

Zudem soll gemäss dem Gutachten des WNA die Ziff. 2 des Art. 35 GBR so umformuliert werden, dass klar hervorgeht, dass jede Entfernung eines geschützten GaWa eine Bewilligung der Gemeinde benötigt. Mit der aktuell vorhandenen Bestimmung könnte verstanden werden, dass die GaWa ohne Bewilligung entfernt werden dürfen, wenn sie am gleichen Ort ersetzt werden, was nicht korrekt ist. Zudem möchte das BRPA diesbezüglich festhalten, dass im GBR grundsätzlich keine Kann-Bestimmungen formuliert werden sollten. Die fragliche Ziffer soll somit gemäss dem Gutachten des WNA umformuliert werden.

Naturschutzperimeter (NSP)

Art. 32 Ziff. 1 (Naturschutzperimeter NSP) des GBR soll folgendermassen angepasst werden: "[...] ZNP ~~sind~~ sehen auf Grund der dort vorkommenden ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt besondere Schutzbestimmungen vor." Diese Änderung war nicht Teil des Gesamtgutachtens des BRPA zur Vorprüfung. Da die Gemeinde im GBR aber noch andere Aspekte ändern muss, soll auch diese Korrektur im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorgenommen werden.

Betreffend Art. 32 Ziff. 4 Bst. b GBR möchte das BRPA die Gemeinde darauf hinweisen, dass sie das Reglement zur "Schutzplanung Schwarzsee" für Rechtssuchende zugänglich halten soll, da im GBR lediglich darauf verwiesen wird.

Aussichtsschutz

Die Gemeinde hat im ZNP Aussichtspunkte festgelegt, die zu schützen sind. Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde vom BRPA festgehalten, dass, falls die Gemeinde diese charakteristischen Aussichtspunkte in den grundeigentümergehörigen Dokumenten der OP schützen möchte, im ZNP ein klarer Perimeter definiert werden soll, in dem ein Bauverbot oder eine maximale Höhe im GBR bestimmt wird. Betreffend Art. 34 (Aussichtsschutz) des GBR stellt das BRPA fest, dass die unklaren Bestimmungen im GBR bezüglich der Mindestabstände und der maximalen Höhe Probleme bei der Umsetzung bewirken können. Falls die Gemeinde somit diese charakteristischen Aussichtspunkte in den grundeigentümergehörigen Dokumenten der OP schützen möchte, dann empfiehlt das BRPA weiterhin 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 Art. 34 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden und entsprechend sollen die Aussichtspunkte auf dem ZNP gestrichen werden.

Waldareal, Waldfeststellungen und Waldabstände

Gemäss dem Gutachten des WNA wurde an vielen Stellen das Waldareal nicht korrekt eingezeichnet, da dieses basierend auf der Karte der kantonalen Waldstandortskartierung eingezeichnet wurde, welche eine ungenügende Datengrundlage darstellt. In der Naturschutzzone angrenzend an den Schwarzsee ist beispielsweise fälschlicherweise sogar gar kein Waldareal eingezeichnet. Das Waldareal soll jedoch auf dem ZNP und allen weiteren Plänen gemäss der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung eingezeichnet werden. Für die Bereiche ohne

vorhandene Angaben zu Bodenbedeckung kann das aktuell eingezeichnete Waldareal belassen werden. In der Naturschutzzone angrenzend an den Schwarzsee soll das Waldareal gemäss der kantonalen Waldstandortskartierung ergänzt werden. Im Bereich der offiziellen Waldfeststellungen soll das Waldareal jeweils bis an die festgestellte Waldgrenze eingezeichnet werden. Diese vorerwähnten Korrekturen sollen vorgenommen werden.

Festgestellte Waldgrenzen sind gemäss Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0) in den ZNP einzutragen. Entsprechend dem Gutachten des WNA sind die in den Jahren 1995 bis 2004 sowie die im Jahre 2019 festgestellten Waldgrenzen im ZNP nicht vollständig eingetragen. Das BRPA wägt ab, dass die an den folgenden Stellen nicht korrekt eingezeichneten Waldfeststellungen gemäss dem WNA korrigiert werden sollen, obwohl diese Aspekte teilweise im Rahmen der Vorprüfung nicht bemängelt wurden:

- > Sektor Plaffeien, Art. 1790 GB (Gumliweg): Feststellungslinie wurde in südöstlicher Richtung zu lang eingezeichnet (15.12.2000);
- > Sektor Plaffeien, Art. 868b GB (Rufenenbach): Fälschlicherweise wurde eine Waldgrenze eingezeichnet, es handelt sich jedoch um ein nichtforstliches Gehölz (6.02.2019);
- > Sektor Plaffeien, Art. 2599 und 1789 GB (Kloster): Feststellungslinie am nördlichen Ende wurde zu kurz eingetragen (06.02.2019);
- > Sektor Schwarzsee, Art. 607 GB (Gypsera): Feststellungslinie im östlichen Bereich der Parzelle nicht korrekt eingezeichnet (07.06.2004);
- > Sektor Schwarzsee, Art. 1858, 1623aaaaa und 1887 GB (Brüggera): Feststellungslinie fälschlicherweise über Riggisalp bach gezogen, obwohl es sich um zwei separate Waldareale handelt (07.06.2004);
- > Sektor Schwarzsee, Art. 25ba GB (Tromooserli): Fälschlicherweise Waldgrenze eingezeichnet, es handelt sich jedoch um ein nichtforstliches Gehölz (06.02.2019);
- > Sektor Schwarzsee, Art. 2253 GB (Kaspera): Feststellungslinie reicht im südwestlichen Bereich zu weit, Grenze des nichtforstlichen Gehölzes wurde fälschlicherweise als Waldfeststellung eingetragen (06.02.2019).

Überdies sind gemäss dem Gutachten des WNA überall, wo Bauzonen an den Wald grenzen, Waldfeststellungen durchzuführen (Art. 10 WaG). Für die Bereiche Bad (Art. 1088aaa GB) und Burstera (Art. 221aaaa und 2094 GB) liegen keine vollständigen bzw. bedarfsgerechte Waldfeststellungen vor. Das BRPA folgt hierbei dem Gutachten des WNA: Das Fehlen einer durchgehenden Waldfeststellung im westlichen Teil des Bereichs Burstera wurde durch den 2. Forstkreis gutgeheissen, bis die im Rahmen des bewilligten Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts entlang der Sense geplanten Rodungen vorgenommen worden sind. Für die definitive Feststellung der Waldgrenzen im fraglichen Bereich wird somit die Umsetzung des Projektes abgewartet. Für die an den Wald auf Art. 1088aaa GB angrenzende Bauzone soll eine Waldfeststellung durchgeführt werden. Diese vorzunehmende Waldfeststellung und die damit verbundenen Anpassungen der OP sollen im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorgenommen werden.

Weiter hält das WNA in seinem Gutachten fest, dass im Bereich Chretza neu ein reduzierter Waldabstand (Bauabstand Wald) von 15 m eingezeichnet ist, ohne dass dieser begründet ist. Laut dem WNA gibt es keine Gründe, welchen diesen Abstand rechtfertigen, weshalb er aus dem ZNP entfernt werden soll.

Zudem sind in den Bereichen Pürrena, Brüggera, Burstera, Kaspera und Gerendacherli gemäss dem Gutachten des WNA reduzierte Waldabstände eingezeichnet, welche teilweise den Grundrissen der Gebäude folgen und nicht in einem fixen Abstand zur Waldgrenze liegen. Wie bereits im Gutachten zur Vorprüfung festgehalten wurde, ist eine Anpassung des Waldabstandes an die Gebäude gemäss Waldgesetzgebung nicht möglich. Für Neubauten ist der Waldabstand massgebend, für bestehende Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. In den vorerwähnten Bereichen, wo die Waldabstandslinie den Grundrissen der Gebäude folgt, soll diese Linie somit korrigiert werden und durchgehend in einem fixen Abstand von 15 m zur Waldgrenze verlaufen.

Auf Art. 607 GB (Bereich Gypsera), Art. 1790 GB (Bereich Gumliweg) und Art. 1803 GB (Bereich Campus) sind laut dem Gutachten des WNA Waldabstandslinien von 20 m eingezeichnet. Diese Waldabstandslinien sollen jedoch aus dem ZNP entfernt werden, da es sich dabei nicht um einen reduzierten Abstand, sondern um den im kantonalen Gesetz vorgesehenen Abstand handelt.

Ferner hält das WNA in seinem Gutachten zu Art. 24 (Waldareal) des GBR fest, dass die Waldfläche nicht nur dem kantonalen Gesetz über den Wald und den Schutz vor Naturereignissen, sondern auch der nationalen Gesetzgebung untersteht. Deshalb soll die Formulierung des fraglichen Artikels so abgeändert werden, dass das Waldareal nicht nur dem kantonalen Waldgesetz untersteht. Das BRPA wägt gestützt auf die Gesamtgutachten zu den anderen Sektoren der Gemeinde ab, dass der fragliche Artikel mit folgendem Satz ergänzt werden soll: "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, wägt das BRPA ab, dass auch die vorerwähnte Korrektur im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen vorgenommen werden soll.

3.4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Ortsbildschutz

Gemäss dem Gutachten des KGA wurde das überbaute Gebiet mit Erhaltungsziel A (Kategorie 1 gemäss KantRP) mit der Schutzzone Dorf umgesetzt, das überbaute Gebiet mit Erhaltungsziel B (Kategorie 2) mit dem Ortsbildschutzperimeter. In der Schutzzone Dorf gelten gemäss Art. 10 (Schutzzone Dorf) GBR jedoch auch die Bestimmungen des Ortsbildschutzperimeters. Dieser soll zur graphischen Vereinfachung und entsprechend den Vorschriften von Art. 10 GBR deshalb nicht um die Schutzzone herumführen, sondern das gesamte Dorf abdecken.

Weiter erwähnt das KGA in seinem Gutachten, dass die graphische Darstellung des Ortsbildschutzperimeters nur schwierig lesbar und nicht eindeutig ist, insbesondere der Verlauf des Ortsbildschutzperimeters nördlich der Kirche und des Gasthofs zum Goldenen Kreuz. Es muss gewährleistet werden, dass das gesamte Gebiet bis an den Tütschbach im Ortsbildschutzperimeter integriert ist (gesamte KZ 1, gesamte ZAI 2 inklusive Gewässerschutzzone, Art. 1673 und 1670 GB) und dies so auf dem ZNP auch ersichtlich ist. Dies soll entsprechend angepasst werden.

Überdies sollen gemäss dem Gutachten des KGA die Parzellengrenzen berücksichtigt werden und den auf dem GemRP vorgesehenen zukünftigen Einzonungen Rechnung getragen werden. Deshalb sollen die Art. 1687, 1671 und 1670 GB vollständig in den Ortsbildschutzperimeter eingetragen werden.

Gemäss einer Besichtigung vor Ort anlässlich der Revision des Verzeichnisses soll Telmoos gemäss dem Gutachten des KGA zudem mit einem Ortsbildschutzperimeter geschützt werden. Dieser soll zusätzlich zum aktuellen Harmonisierungspemeter die Art. 3030, 2977, 1773, 652b, 1053b, 2622, 1195 und 1193a GB einschliessen.

Geschützte Kulturgüter

Laut dem Gutachten des KGA wurde das revidierte Verzeichnis der Kulturgüter der Gemeinde am 28. Dezember 2017 überwiesen. Der ZNP und das GBR (Anhang 2) sollen deshalb noch mit den untenstehenden geschützten Kulturgütern ergänzt werden:

- > Telmoos 14, Hotel Kaiseregg, Art. 1053B, Wert B, Kat. 3;
- > Dorfstrasse 15, Wohnhaus der Schwestern Boschung. Art. 1717 GB, Wert C, Kat. 3 (zwei Adressen gemäss AV, Doppelhaus mit Kirchstrasse 2);
- > Holiebiweg 0, Wegkreuz, Art. 671 GB, Wert C, Kat. 3;
- > Rüttistrasse 0, Wegkreuz, Art. 2041 GB, Wert C, Kat. 3;
- > Seeliweg 1, Beethäuschen, Art. 847 GB, Wert B, Kat. 3;
- > Stoss 23, Alphütte, Art. 801 GB, Wert B, Kat. 2;
- > Wiessenbachera 8, Vorsass, Art. 1346 GB, Wert B, Kat. 2.

Zudem wurde das Gebäude an der Telmoos 14 illegal zerstört. Solange kein neues Gebäude errichtet wurde, muss es auf dem ZNP und im GBR als geschützt erwähnt werden.

Dementsprechend soll das Gebäude Telmoos 14, Hotel Kaiseregg, Art. 1053 GB, Wert B, Kat. 3 als geschützt auf dem ZNP integriert werden.

Weiter ist gemäss dem Gutachten des KGA das Wegkreuz Schumacherli (B3) auf dem ZNP in der Kategorie 2 eingetragen. Es soll jedoch in der Kategorie 3 geschützt werden. Dies soll noch korrigiert werden.

Das KGA hält in seinem Gutachten zudem fest, dass folgende Objekte auf dem ZNP nicht korrekt platziert sind und noch korrigiert werden sollen:

- > Dorfstrasse 2-o, Wirtshauschild (bedient sich an der südöstlichen Ecke des Wirtshauses);
- > Lichtena 3, Kapelle des Schulhauses ist zwischen der Kapelle und dem Schulhaus platziert.

Schliesslich erwähnt das KGA in seinem Gutachten einige Objekte, welche einzig auf dem ZNP Landschaft eingezeichnet sind, jedoch auf einer Gesamtübersicht des ZNP ersichtlich sein sollten. Diesbezüglich verweist das BRPA auf die formelle Korrektur, dass der ZNP Landschaft als "ZNP übriges Gemeindegebiet" oder ähnlich benannt werden soll, da auf diesem ZNP nicht nur Elemente der Landschaft dargestellt werden. Somit wären die vom KGA erwähnten Objekte dann auf einer Gesamtübersicht des ZNP vorhanden.

Entsprechend dem Gutachten des KGA soll Ziff. 2 Bst. a des Art. 37 (Geschützte Kulturgüter) des GBR der Schutzzumfang der Kategorie 3 noch mit folgenden Bestimmungen ergänzt werden:

- > "die allgemeine Anordnung des Grundrisses".
- > "Der Schutzzumfang umfasst bei Objekten
 - > den Standort und das gesamte Objekt"

Schliesslich sollen im Anhang 3 (Bestimmungen für geschützte Kulturgüter) des GBR folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- > *Ziff. 1, Dächer:* Der Abschnitt 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, 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:* 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:* Betreffend Ziff. 5 des Anhangs 3 GBR bemerkt das KGA, dass diese Bestimmungen bereits durch Art. 48 GBR gedeckt sind und im gesamten Sektor anwendbar sind. Deshalb muss dieser Abschnitt nicht zwingend wiederholt werden. Das BRPA wägt ab, dass die fragliche Ziffer gestrichen werden soll und auf Art. 48 GBR verwiesen werden soll.

Geschützte historische Verkehrswege

Laut dem Gutachten des KGA umfassen die Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, wie im ZNP korrekt eingezeichnet, historische Verkehrswege der Kategorie 1 sowie 2 und nicht nur der Kategorie 2. Deshalb soll Art. 40 (Geschützte historische Verkehrswege) des GBR gemäss dem Gutachten des KGA folgendermassen angepasst werden:

Ziff. 1: "Die geschützten historischen Verkehrswege sind mit Schutzkategorien 2 sind auf dem ZNP verzeichnet."

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

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

3.5. Mobilität

Gemeinderichtplan

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Mobilität (MobA) müssen zu allen unbebauten Zonen sowie Erweiterungen der Bauzone im GemRP die Zufahrten festgelegt sein. Folgende Zufahrten sollen deshalb noch durch einen roten Pfeil definiert werden:

- > Sektor Plaffeien: Art. 1975, 1769, 870b, 870c, 2232, 1773 und 1636 GB.
- > Sektor Schwarzsee: Art. 1838, 2312, 2981, 2980, 2910, 610aa, 1904, 604a und 2131 GB.

Obwohl die vorerwähnten Parzellen im Rahmen der Vorprüfung nicht explizit erwähnt worden sind, wägt das BRPA ab, dass diese Korrektur vorgenommen werden soll, da im GemRP noch weitere Anpassungen vorzunehmen sind. Das MobA weist in seinem Gutachten darauf hin, dass die Gemeinde ihrerseits die Situation betreffend diese Zufahrten vollständig überprüfen soll.

Das WNA hält in seinem Gutachten fest, dass in den Bereichen Campus und Brustera im GemRP neu zu erschaffende Fussgängerwege vorgesehen sind, welche durch Waldareal verlaufen. Für die Realisierung dieser vorerwähnten neu zu erschaffenden Fussgängerwege sollen Rodungsgesuche (bei der Verlegung von Hartbelag) oder gegebenenfalls Gesuche für eine nachteilige Nutzung des Waldes (bei Gestaltung mit vernünftig dimensionierten Kieswegen) eingereicht werden. Das BRPA bittet die Gemeinde, im Falle der Realisierung dieser Fussgängerwege direkt mit dem WNA Kontakt aufzunehmen.

Gemeindebaureglement

In Art. 46 Ziff. 1 Bst. a (Parkieren) des GBR soll es anstatt "Einfamilienhäuser" "Einzelwohnhäuser" heissen.

Weiter soll die Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 46 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden, da sie einerseits sehr vage und andererseits schwer umsetzbar ist.

Parkplatzkonzept

Gemäss Art. 24 RPBR hat die Gemeinde ein Parkplatzkonzept zu erarbeiten, da Schwarzsee zu einem Tourismusort kantonaler Bedeutung gehört (Art. 24 Abs. 2 Bst. c RPBR).

> **Parkplatzkonzept Plaffeien Dorf**

Das MobA hält in seinem Gutachten fest, dass das Parkplatzangebot den Bedarf bei weitem übersteigt und deshalb ausser für das Gemeindehaus und die Spitex keine neuen Parkplatz-Anlagen geplant sind. Folgende Anpassungen sollen im Parkplatzkonzept Plaffeien Dorf jedoch noch vorgenommen werden:

- > Die geplanten anderen Parkplätze gemäss Anhang A02 (rote Zahlen = Bedarf) sollen nicht erstellt werden.
- > Die Anzahl neuer Parkplätze für die Spitex sollen beziffert werden.
- > Die neuen Parkplätze für die Spitex sollen ausschliesslich für das Personal zugänglich sein.

> **Parkplatzkonzept Schwarzsee**

Im Gutachten des MobA werden folgende Aspekte bemängelt, welche noch korrigiert werden sollen, falls nichts Anderes bemerkt wurde:

- > Den 70 geplanten Parkplätzen "Gypsera-Wald" (Beilage B01, Nummer 9C) kann gemäss dem Gutachten zur Vorprüfung nicht zugestimmt werden: Das Parkplatzkonzept zeigt auf, dass die in Schwarzsee auftretende Überlastungen nicht auf einen Mangel an Anzahl und Grösse der Parkflächen zurückzuführen sind, sondern auf ungeeignete Massnahmen zur Bewirtschaftung. Wie festgestellt wurde, sind die Parkplätze im Bereich "Gypsera" attraktiver als die weiter abgelegenen (z.B. im Bad). Diesem Gefälle der Attraktivität soll entgegengewirkt werden, indem man sich mittels Tarifgestaltung an eine Zielgruppe wendet, die nicht in erster Linie auf die Sesselbahn ausgerichtet ist.
- > Ein Parkhaus "Gypsera" soll lediglich die bestehenden Parkplätze am selben Standort ersetzen. Gemäss B03 sind dies 523 Parkplätze (Sektoren 9A und 9B) und das Projektblatt P0508 "Zentrum Schwarzsee" des KantRP macht keine anderen Aussagen zur möglichen Anzahl Parkplätze. Das Parkplatzkonzept Schwarzsee auf Seite 5 soll korrigiert werden (700 Parkplätze).

- > Die vier Kurzzeit-Parkplätze (Kiss&Rise), die Parkplätze für Reisedeckungsautos am Standort Gypsera sowie jegliche Personalparkplätze müssen den Beilagen B01-04 (Pläne) ersichtlich sein. Dafür sollen die Flächen eingezeichnet und in der Legende erfasst werden.
- > In Bezug auf das Management der Hilfsparkplätze muss die Gemeinde im Dokument "Einheitliche Aufarbeitung der ZAI-Flächen" (Beilage B05 erläuternder Bericht) Stellung zu den Ausschnitten der kantonalen Gutachten beziehen (Hilfsparkplätze einzonen oder nicht, Sonderbewilligungen, usw.) und ihr Vorgehen kurz textlich für Dritte nachvollziehbar erläutern (als Ergänzung zur tabellarischen Auflistung der Massnahmen). Nach Rücksprache mit dem MobA kann festgehalten werden, dass für das MobA die Aussagen in der Tabelle genügend sind. Darauf gestützt wägt das BRPA ab, dass diese Forderung des MobA von der Gemeinde nicht umgesetzt werden muss.

Die Parkplatzkonzepte "Plaffeien Dorf" und "Schwarzsee" sollen vor der öffentlichen Auflage des Dossiers zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen an das MobA übermittelt werden, damit diese validiert werden können. Die Elemente der OP, die in Verbindung mit dem Parkplatzkonzept stehen, sind in die verschiedenen Raumplanungsinstrumente zu übertragen – insbesondere in den GemRP, ZNP und das GBR.

Das TBA hält in seinem Gutachten fest, dass damit die Einhaltung der Anforderungen der Artikel 9 LSV und 9 AVLSV überprüft werden können, das Dossier Elemente enthalten müsste, die eine wesentliche Verkehrsänderung (>1 dB und mindestens eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte IGW an einer Fassade) betreffen. Die Notwendigkeit einer Sanierung der Kantonsstrasse gemäss Art. 12 AVLSV muss ebenfalls geprüft werden. Nach Rücksprache mit dem TBA kann festgehalten werden, dass es sich bei der vorerwähnten Feststellung um eine Bemerkung handelt und die Gemeinde diesbezüglich keine Anpassung vornehmen muss.

Grosse Verkehrserzeuger und Einkaufszentrum

Das TBA hält in seinem Gutachten fest, dass im erläuternden Bericht erwähnt wird, dass die Läden der Grossverteiler im Sektor "Oberer Matta" (Coop, Denner/Migros, Landi) die Kriterien für "Einkaufszentren mit grossen räumlichen Auswirkungen" gemäss dem KantRP nicht erfüllen. Da diese Kriterien nicht erfüllt werden, ist gemäss dem Gutachten des TBA eine Verkehrs- und Lärmstudie notwendig. Dadurch soll geprüft werden, dass die Einkaufszentren und anderen Aktivitäten in diesem Sektor zu keiner Mehrbeanspruchung bestehender Verkehrsanlagen und somit zu keinen stärkeren wahrnehmbaren Lärmimmissionen an den dem Lärm der Kantonsstrasse am stärksten ausgesetzten Fassaden führen. Darauf gestützt soll die Einhaltung der Anforderungen von LSV und AVLSV betreffend die grossen Verkehrserzeuger und Einkaufszentren im Sektor "Oberer Matta" mithilfe einer Lärmstudie geprüft werden.

3.6. Tourismus

Gemäss dem KantRP stellt der Standort Schwarzsee einen kantonalen touristischen Entwicklungsschwerpunkt dar.

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) vom 20. März 2015 und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV) vom 4. Dezember 2015 sind am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Gemäss der Erhebung des ARE vom 1. Januar 2020 verfügt die Gemeinde Plaffeien über einen Zweitwohnungsanteil von 21.4%.

Da die Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% besitzt, soll die Gemeinde gemäss dem KantRP die Massnahmen zur Förderung des Baus von Erstwohnungen prüfen. Die Gemeinde hat in ihrem Reglement eine Regelung vorgesehen, die in Zonen mit Wohnnutzung nur eine gewisse Prozentzahl an Zweitwohnungen erlaubt. Die Gemeinde soll sich überdies überlegen, ob sie das Ansiedeln von Zweitwohnungen im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht in einer Zone gruppieren möchte, beispielsweise in der TZ. Dies gegebenenfalls in Zusammenhang mit einer generellen Regelung, welche der Zweitwohnungsgesetzgebung entspricht.

4. Weitere Instrumente

4.1. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

In Konformität mit Art. 31 RPV enthält das Dossier zur Gesamtrevision der OP eine ÜÜSE. Die Tabelle zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsbedarf ist im Bericht zum Erschliessungsprogramm enthalten (S. 2). Diese Tabelle entspricht jedoch nicht exakt jener der Arbeitshilfe zur OP. Anstatt die bebauten Flächen in der Tabelle aufzuführen sollten die unbebauten Flächen aufgeführt werden (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7). Dies soll noch angepasst werden.

Die Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen fehlt im Dossier. Im Dossier zum Erschliessungsprogramm wird zwar eine ähnliche Tabelle aufgeführt, nämlich die Tabelle "Kosten Erschliessung ZNP". Diese Tabelle entspricht jedoch nicht jener der Arbeitshilfe zur OP. Insbesondere fehlen die Spalten zum öV und ob die Zone einem DBP unterliegt. Die Gemeinde soll somit noch eine Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen analog der Arbeitshilfe zur OP ins Dossier integrieren (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7).

Weiter werden auf dem Plan zur Bauzonendimensionierung die Art. 2820 (72) und 2821 (71) GB als unbebautes Bauland angegeben, auf dem Plan der ÜÜSE werden sie jedoch als überbaute Gebiete dargestellt. Dies soll entsprechend harmonisiert werden.

Gemäss Art. 31 RPV betrifft die ÜÜSE nur die Bauzone, weshalb der Erschliessungszustand der Spezialzonen (z.B. Füllmattli) nicht enthalten sein soll. Die entsprechende Anpassung der ÜÜSE soll vorgenommen werden.

Schliesslich wird bemerkt, dass die ÜÜSE nicht durch die RUBD genehmigt wird. Die Genehmigungsvermerke auf dem Plan sollen deshalb entfernt werden.

Das BRPA fordert, dass die vorerwähnten Tabellen und der Plan der ÜÜSE gemäss der vorerwähnten Ausführung im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen angepasst werden. Wie untenstehend beim Erschliessungsprogramm erwähnt, soll die ÜÜSE zudem aufgrund der Genehmigung oder Nicht-Genehmigung der Einzonungen angepasst werden.

> Erschliessungsprogramm

Das eingereichte Dossier enthält in Konformität mit Art. 42 RPBG das Erschliessungsprogramm als Bestandteil des Richtplandossiers.

Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass das Erschliessungsprogramm eine tabellarische Übersicht enthält, welche von der Gemeinde angenommen wurde. Diese Tabelle enthält eine Zeile mit den gesamten Erschliessungskosten. Die Erschliessungskosten werden jedoch nicht durch die RUBD genehmigt, da sie nur als informative Grundlage gelten, welche im erläuternden Bericht erwähnt werden. Damit die RUBD das Erschliessungsprogramm genehmigen kann, sollen die gesamten Erschliessungskosten aus der fraglichen Tabelle entfernt werden. Wahrscheinlich handelt es sich grundsätzlich auch nicht um die Kosten, sondern um die gesamte Fläche, da die gesamten Erschliessungskosten die Summe der Fläche entsprechen.

Die Gemeinde erwähnt im Erschliessungsprogramm (S. 4), dass sie auf die Festlegung von Planungsetappen verzichtet, da die Gemeinde ausschliesslich über Baugebiete der ersten Etappe verfügt. Anschliessend werden jedoch trotzdem verschiedene Prioritäten definiert. Falls die Gemeinde an diesen verschiedenen Prioritäten festhält, sollen diese entsprechend auf den ZNP als Planungsetappen übertragen werden.

Die Anpassung des Erschliessungsprogramms hängt davon ab, ob die in Kap. 3.1. aufgelisteten negativ begutachteten Einzonungen, insbesondere jene auf Art. 1016 (74), 1020 (81) und 1197aa (80) GB, genehmigt werden oder nicht. Darauf gestützt schlägt das BRPA der RUBD vor, das vorliegende Erschliessungsprogramm nicht zu genehmigen. Das negativ begutachtete Erschliessungsprogramm kann gestützt auf das Dossier zu den zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen im weiteren Verfahren genehmigt werden.

Das AfU hält in seinem Gutachten fest, dass das Erschliessungsprogramm inskünftig anzupassen sein wird, sollten dereinst neue Elemente vorliegen oder wenn sich die Umstände geändert haben, insbesondere, wenn sich neue Aufgaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Gewässerschutz stellen.

4.2. Detailbebauungsplan (DBP) und Überbauungskonzept (ÜBK)

Gemäss Art. 68 RPBG enthält der erläuternde Bericht Angaben betreffend die Überprüfung der DBP, welche die Gemeinde im Rahmen einer Gesamtrevision der OP vornehmen muss.

Das BRPA hält fest, dass die genehmigten und beibehaltenen DBP "Pürrena" und "Camping Füllmattli" gleichzeitig mit der vorliegenden Gesamtrevision noch an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen sind. Es weist darauf hin, dass gemäss Art. 175 RPBG, der analog anwendbar ist, die Frist für die Gemeinden zur Anpassung der DBP am 31. Dezember 2014 abgelaufen ist. Es wird daher verlangt, dass die Gemeinde alle DBP an die neue Gesetzgebung anpasst, damit es bei der Behandlung von Baugesuchen zu keinen Schwierigkeiten kommt. Hervorzuheben ist auch, dass für jeden beibehaltenen DBP spezifische Ziele festgelegt werden müssen, wobei die Bestimmungen des GBR es ermöglichen, die allgemeinen Regeln festzulegen. Falls notwendig, müssen die etwaigen Anpassungen der DBP gestützt auf die vorliegende Gesamtrevision der OP in diese Arbeiten miteinbezogen werden. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV muss mit denjenigen Elementen ergänzt werden, die es erlauben, die DBP auszumachen, die an das RPBG angepasst werden müssen. Dabei sind auch die weiteren Anpassungen gemäss dieser Gesamtrevision der OP (z.B. Erweiterung des Perimeters) und dem vorliegenden Gesamtgutachten (z.B. Begutachtung von Einzonungen und GBR-Bestimmungen vgl. Kap. 3.1.) zu berücksichtigen. Überdies wurde im Rahmen der Vorprüfung betreffend dem DBP Camping Füllmattli gefordert, dass die Ziele spezifischer formuliert werden sollen. Dies soll ebenfalls vorgenommen werden. Schliesslich hat das BRPA bei seiner Analyse festgestellt, dass die

bereits genehmigten DBP und die Perimeter mit einer DBP-Pflicht auf dem ZNP graphisch nicht unterschieden werden. Diese Unterscheidung soll die Gemeinde noch vornehmen.

Im Bereich des Bades sieht die Gemeinde das ÜBK "Bad" vor. Im erläuternden Bericht wird dieses ÜBK nicht näher erläutert. Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass im Bereich dieses ÜBK die Umzonung U.S.012 vorgenommen wird und, unter anderem, dass die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Projektblattes P0509 "Touristische Entwicklung Raum Bad Schwarzsee" geschaffen werden. Bis anhin bestand in diesem Bereich keine DBP-Pflicht. Grundsätzlich begrüsst das BRPA eine einheitliche Planung, insbesondere da im KantRP ein Projektblatt vorhanden ist, die Wichtigkeit einer einheitlichen, verbindlichen Planung für diesen Bereich der Gemeinde aufzeigt. Jedoch kann betreffend die Ziele der in Art. 7 Ziff. 3 GBR vorgesehenen Bestimmungen des neu vorgesehenen ÜBK "Bad" festgehalten werden, dass das Konzept für die Umsetzung der vorgesehenen Ziele kein genügendes Planungsinstrument darstellt. Insbesondere ist nicht klar, wann und von wem dieses ÜBK erstellt werden soll und für welchen Zeitraum dieses Konzept in Kraft steht. Mit dem von der Gemeinde vorgesehenen ÜBK können auch die zu erwartenden Baugesuche nicht zuverlässig überprüft werden. Damit die Einhaltung der anwendbaren Regeln, auch jene der TZ3 betreffend die Zweitwohnungen, effektiv überprüft und kontrolliert werden kann, ist ein DBP notwendig. Ein blosses Konzept reicht nicht aus. Auch ist durch das ÜBK nicht gewährleistet, dass die künftige Entwicklung des Areals geordnet verläuft und die Ziele auch auf längere Sicht gewährleistet bleiben. Für die Umsetzung der von der Gemeinde im GBR festgehaltenen Ziele (z.B. Anordnung der Parkplätze, Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände, Etappierung der Bauten usw.) ist eine Planung über das gesamte Areal notwendig, welche auf längere Dauer verbindlich in einem Plan festgelegt wird. Deshalb wird das ÜBK "Bad" vom BRPA negativ beurteilt. Aufgrund der negativen Beurteilung des ÜBK "Bad" wird auch Art. 7 Ziff. 3 GBR vom BRPA negativ beurteilt. Es soll ein Perimeter mit DBP-Pflicht festgelegt werden. Dabei sollen im GBR klare Ziele und Grundsätze formuliert werden, die sich an den gewählten Zielsetzungen orientieren können.

Im Bereich Brüggera-Hürleni sieht die Gemeinde das ÜBK "Brüggera-Hürleni" vor. Im erläuternden Bericht auf S. 158 wird entgegen dem vorgesehenen ÜBK festgehalten, dass es sich um einen DBP handelt, welcher zu erstellen ist. In diesem Bereich hat bis anhin eine DBP-Pflicht bestanden. Der DBP "Brüggera-Hürleni" wurde bis anhin noch nicht ausgearbeitet. Weshalb nun von dieser DBP-Pflicht abgesehen und ein ÜBK vorgehesehen wird, ist im erläuternden Bericht nicht näher erklärt. Die Gemeinde erwähnt einzig allgemein, dass die raumplanerischen und gestalterischen Ziele in vielen Fällen auch ohne DBP erreicht werden können und dass ein ÜBK wesentlich weniger aufwendig ist als ein DBP. Das BRPA stellt bei seiner Analyse fest, dass im Bereich dieses ÜBK die Umzonung U.S.07 vorgenommen wird. Grundsätzlich begrüsst das BRPA eine einheitliche Planung. Jedoch kann betreffend die Ziele der in Art. 7 Ziff. 4 GBR vorgesehenen Bestimmungen des neu vorgesehenen ÜBK "Brüggera-Hürleni" festgehalten werden, dass das Konzept für die Umsetzung der vorgesehenen Ziele kein genügendes Planungsinstrument darstellt. Insbesondere ist nicht klar, wann und von wem dieses ÜBK erstellt werden soll und für welchen Zeitraum dieses Konzept in Kraft steht. Mit dem von der Gemeinde vorgesehenen ÜBK können auch die zu erwartenden Baugesuche nicht zuverlässig überprüft werden. Damit die Einhaltung der anwendbaren Regeln, auch jene der TZ betreffend die Zweitwohnungen effektiv überprüft und kontrolliert werden kann, ist ein DBP notwendig. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es nicht sachgemäss erscheint, wenn die Gemeinde auf die Zweitwohnungsregelung der TZ verweist, wenn der Bereich des ÜBK in der KZ2 liegt. Ein blosses Konzept reicht zur Beplanung des Sektors jedenfalls nicht aus. Auch ist durch das ÜBK nicht gewährleistet, dass die künftige Entwicklung des

Areals geordnet verläuft und die Ziele auch auf längere Sicht gewährleistet bleiben. Für die Umsetzung der von der Gemeinde im GBR festgehaltenen Ziele (z.B. Anordnung der Parkplätze, Einpassung der Bauten und Anlagen ins Gelände, Etappierung der Bauten usw.) ist eine Planung über das gesamte Areal notwendig, welche auf längere Dauer verbindlich in einem Plan festgelegt wird. Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt wird das ÜBK "Brüggera-Hürleri" vom BRPA negativ beurteilt. Aufgrund der negativen Beurteilung des ÜBK "Brüggera-Hürleri" wird auch Art. 7 Ziff. 4 GBR vom BRPA negativ beurteilt. Es soll ein Perimeter mit DBP-Pflicht festgelegt werden. Dabei sollen im GBR klare Ziele und Grundsätze formuliert werden, die sich an den gewählten Zielsetzungen orientieren können.

Die Aufhebung der DBP "Chretza", "Dürenbach (Bächler-Sellen)", "Grosse Metzgera", "Hitz", "Kaspera", "Mösle I", "Mösle II", "Rohr" und "Untere Metzgera" sowie die Aufhebung der DBP-Perimeterpflicht "Burstera" und "Gassera Süd" wird vom BRPA positiv begutachtet. Die vorerwähnten Aufhebungen werden im erläuternden Bericht begründet. In der Tat wurden diese DBP mehrheitlich umgesetzt und ihre Gebiete sind weitgehend überbaut.

Betreffend den DBP "Gassera" möchte das BRPA festhalten, dass im Bericht auf S. 158 steht, dass an diesem DBP-Perimeter festgehalten wird. Dies ist jedoch nicht korrekt, da er aufgehoben wird und dies soll als formelle Korrektur geändert werden.

Gestützt auf die negative Begutachtung der Einzonung E.P.06 und E.P.07 des Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) und Art. 2892f (199) GB in die WZMD 1 sowie des Art. 181 (128) GB (teilweise) in die WZND 2 wird auch der neue obligatorische DBP "Bühnimatta" auf Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) sowie Art. 2892f (199) und 181 (128) GB negativ begutachtet. Aufgrund der negativen Beurteilung des DBP "Bühnimatta" soll Ziff. 2 des Art. 6 (Detailbebauungspläne) des GBR gestrichen werden.

Gestützt auf die negative Begutachtung der Einzonung E.P.03 des Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB in die MIX 3 wird auch der neue obligatorische DBP "Oberi Matta" auf Art. 1016 (74), 1197aa (80) und 2819 (73) GB sowie Art. 2825 (84) GB (teilweise) negativ begutachtet. Aufgrund der negativen Beurteilung des DBP "Oberi Matta" soll Ziff. 5 des Art. 6 des GBR (teilweise) gestrichen werden.

Gestützt auf die negative Begutachtung der Einzonung E.S.15 von Art. 2640 GB (teilweise) und der negativen Beurteilung der Spezialzone Camping Seeweid auf Art. 2640 GB (teilweise) wird auch der obligatorische DBP "Camping Seeweid" zum aktuellen Zeitpunkt negativ begutachtet. Aufgrund der negativen Beurteilung des DBP "Camping Seeweid" soll Ziff. 4 des Art. 6 des GBR (teilweise) gestrichen werden. Falls an diesem DBP festgehalten wird, soll der DBP "Camping Seeweid", welcher bereits in Bearbeitung war, auf den letzten Stand der übergeordneten Planung und Gesetzgebung und gemäss den Ausführungen im vorliegenden Gesamtgutachten (vgl. Kap. 3.1.) aktualisiert werden. Zudem sollten die Ziele und Grundsätze des DBP "Camping Seeweid" spezifischer formuliert werden, wie dies im Rahmen der Vorprüfung gefordert wurde.

Weiter wurde in Gesprächen zwischen der Gemeinde und dem Kanton vereinbart, dass die DBP-Pflicht im Bereich des "Campus Schwarzsee", welcher im Eigentum des Staates Freiburg liegt, aufgehoben werden soll. Mit Schreiben vom 4. Februar 2021 hat die Gemeinde nun der RUBD mitgeteilt, dass der Gemeinderat der Aufhebung der DBP-Pflicht "Campus Schwarzsee" zugestimmt hat. Darauf gestützt beurteilt das BRPA die DBP-Pflicht "Campus Schwarzsee" wie auch Art. 6 Ziff. 5 GBR (teilweise) negativ. Die Gemeinde soll den ZNP und das GBR im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen entsprechend anpassen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde vom BRPA zudem verlangt, dass die Ziele und sogenannten behandelnden Themen der DBP des Art. 6 GBR zusammengeführt und inhaltlich vereinheitlicht sowie formell vereinfacht werden sollen. Es sollen nämlich keine Gebrauchsanweisungen, sondern Ziele und Massnahmen der DBP festgelegt werden, die in den DBP-Dossiers umzusetzen sein werden. Die Gemeinde ist dieser Forderung im Rahmen der Schlussprüfung nicht nachgekommen weshalb das BRPA abwägt, dass diese Anpassung von der Gemeinde noch vorgenommen werden soll. Das BRPA steht bei Koordinationsfragen zur Verfügung.

In den Ziff. 2, 3 und 4 des Art. 6 GBR werden Ziele und behandelnde Themen zur Erschliessung erwähnt. Diese Bestimmung soll präzisiert werden, da die Erschliessung nur innerhalb des DBP-Perimeters festgelegt werden kann. Insbesondere der Wortlaut "Strasse" soll präzisiert werden, handelt es sich dabei um eine Zufahrt?

Die Gemeinde soll in Art. 56 Ziff. d (Aufhebung) des GBR noch folgende Präzisierung vornehmen: "folgende Detailbebauungspläne und DBP-Pflichten:"

Weiter sollen in Art. 56 Ziff. d GBR noch folgende im Rahmen der Gesamtrevision der OP aufgehobenen DBP oder DBP-Pflichten erwähnt werden: "Untere Metzgera" (genehmigt 13.07.1982), "Burstera", "Gassera Süd".

Schliesslich werden vom BRPA auch die im Rahmen der Gesamtrevision der OP aufgehobenen Detailerschliessungsbewilligungen "Biffing", "Bruchbühl", "Oberi Matta" und "Stäfeli" positiv beurteilt.

4.3. Bestimmungen der baupolizeilichen Vorschriften

Im Rahmen der Schlussprüfung hat die Gemeinde in Art. 2 (Rechtlicher Rahmen) des GBR die Tabelle mit dem rechtlichen Rahmen ergänzt. Bei den neu hinzugefügten Elementen ist folgender Aspekt zu korrigieren:

- > 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 soll entsprechend korrigiert werden.

Der Art. 8 (Verzicht auf Geschossflächenziffer) des GBR soll gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden. Dies aus dem Grund, 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.

In Art. 10 Ziff. 2 GBR wird für gewisse Parzellen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Gemäss Art. 124 Ziff. 2 RPBG müssen in der geschlossenen Bauweise die Bauten grundsätzlich an der Grundstücksgrenze erstellt werden. Deshalb sollen im ZNP die weiteren Vorschriften wie die Gebäudetiefe, die vertikalen Profile und die Baulinien festgelegt werden.

Die in Abs. 2 der Ziff. 3 des Art. 10 (Schutzzone Dorf) GBR festgelegten Bestimmungen für die zwei Hotels stellen starke Einschränkungen in das Grundeigentum dar und können in vorliegender Form nicht genehmigt werden. Deshalb soll Art. 10 Ziff. 3 Abs. 2 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden.

Das KGA hält in seinem Gutachten fest, dass analog zu Art. 11 Ziff. 3.1 (Kernzone 1 und 2) GBR Art. 10 Ziff. 3 (Schutzzone Dorf) des GBR mit einem Verweis auf Art. 36 GBR ergänzt werden

soll. Dies wurde im Rahmen der Vorprüfung nicht gefordert. Das BRPA wägt jedoch ab, dass diese Korrektur aufgrund von weiteren Anpassungen im GBR ebenfalls vorgenommen werden soll.

Das KGA erwähnt in seinem Gutachten zur Ziff. 2 der Art. 10 (Schutzzone Dorf) und Art. 11 (Kernzone 1 und 2) des GBR, dass eine maximale Höhe von 12 m eher der bestehenden Baustruktur entsprechen würde als die im GBR festgelegten 14 m, welche eher der Höhe von Ausreissern entspricht. Deshalb sollte in der Ziff. 2 der vorerwähnten Artikel die Höhe auf 12 m festgelegt werden.

Weiter beträgt der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) mindestens die Hälfte des Gebäudehöhe ($h/2$), mindestens jedoch 4 m. Dies soll in Art. 10 Ziff. 2 GBR sowie auch in Anhang 1 entsprechend korrigiert werden.

In Ziff. 2 des Art. 11 (Kernzone 1 und 2) des GBR sieht die Gemeinde einen Zuschlag der GFZ in der KZ vor. Gemäss Art. 80 RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe ist eine einzige GFZ pro Bauzonenart ausreichend. Dies würde nicht zuletzt zum besseren Verständnis und zur leichteren Anwendbarkeit des Reglements beitragen. Zudem stellt das BRPA fest, dass gemäss GBR diese unterirdische GFZ meist unter anderem als Zuschlag auf die für die Zone definierte GFZ für Parkplätze dient. Das BRPA weist darauf hin, dass die Praxis im Bauwesen der letzten Jahre zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt hat. 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, dies hat das BRPA im Laufe der letzten Jahre festgestellt. Baugesuche respektieren nur selten die Bestimmungen eines solchen Bonus. Um das letztendlich angestrebte Ziel zu erreichen, nämlich den haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, soll die Zeile "GFZ unterirdisch [...]" gänzlich aus Art. 11 Ziff. 2 GBR gestrichen werden. Die Gemeinde soll 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 soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

In Ziff. 3 Abs. 4 des Art. 11 (Kernzone 1 und 2) GBR legt die Gemeinde einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude fest. Dies ist zu begrüssen. Die Formulierung soll jedoch noch dahingehend präzisiert werden, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

In Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 12 (Touristikzone 1 bis 3) des GBR wird Art. 1808 GB aufgeführt. Das BRPA stellt bei seiner Analyse jedoch fest, dass Art. 1808 GB gemäss dem ZNP in der WZND 2 liegt und nicht in der TZ 3, weshalb Art. 1808 GB aus Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2 gestrichen werden soll.

In Abs. 2 und 3 der Ziff. 3 des Art. 12 GBR legt die Gemeinde unter anderem einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen der gesamten Geschossfläche fest. Diese Bestimmung lässt sich ohne Regelung über einen DBP nicht kontrollieren. Es soll deshalb eine Formulierung gewählt werden, die eine Prozentzahl pro Gebäude festlegt oder es soll ein DBP-Perimeter festgelegt

werden. Überdies soll die Formulierung dahingehend präzisiert werden, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Bei Art. 13 (Wohnzone niederer Dichte 2 und 3) des GBR sollte der Titel auf "Wohnzone niederer Dichte 2 1 und 3 2" geändert werden, da im Sektor Plaffeien und Schwarzsee keine WZND 3 besteht. Diese Anpassung sollte anschliessend im gesamten Dossier vorgenommen werden.

Weiter soll die Gemeinde in Art. 13 Ziff. 1 Abs. 2 den fraglichen Absatz folgendermassen anpassen: "[...] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden."

Schliesslich soll die in Ziff. 2 des Art. 13 GBR enthaltene "GFZ unterirdisch [...]" analog zu den eben ausgeführten Erwägungen zu Art. 11 Ziff. 2 (GFZ) GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden und es soll eine (allfällige höhere) pauschale GFZ eingefügt werden, 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 soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

In Ziff. 3 Abs. 5 des Art. 13 GBR legt die Gemeinde eine Bestimmung zu Zweitwohnungen in der WZND 2 und 3 fest. Die Gemeinde soll die Formulierung noch dahingehend ergänzen, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Weiter soll die Gemeinde in Art. 14 Ziff. 1 Abs. 2 den fraglichen Absatz folgendermassen anpassen: "[...] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden."

Auch bei Ziffer 2 des Art. 14 GBR soll analog zu den Erklärungen in Art. 11 Ziff. 2 GBR die "GFZ unterirdisch [...]" gänzlich aus Art. 14 Ziff. 2 GBR gestrichen werden und es soll eine (allfällige höhere) pauschale GFZ eingefügt werden, 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 soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

In Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 14 GBR ist nicht verständlich, 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. 14 Ziff. 2).

In Ziff. 3 Abs. 3 des Art. 14 GBR legt die Gemeinde einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude fest. Die Formulierung soll noch dahingehend präzisiert werden, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Folgende Anpassungen sollen in Art. 15 (Mischzone 1 und 3 2) des GBR vorgenommen werden:

- > *Allgemeines:* Da im Sektor Plaffeien und Schwarzsee nur zwei MIX bestehen, sollte der Titel auf "Mischzone 1 und 3 2" geändert werden. Diese Anpassung soll anschliessend im gesamten Dossier vorgenommen werden.
- > *Ziff. 1 Abs. 2:* In Abs. 2 erwähnt die Gemeinde, dass der minimale Gewerbeanteil für die MIX 1 und 2 mindestens 10 % der Geschossfläche betragen muss. Diese unklare Definition kann zu Unklarheiten bei der Umsetzung des Mindestanteils für Gewerbe führen. Deshalb soll die Gemeinde definieren, dass der fragliche Mindestanteil für Gewerbe, wie bei der MIX 3, pro

Baute zählt. Zudem soll, in Harmonisierung zum GBR der Sektoren Zumholz und Oberschrot, die Prozentangabe zum Mindestanteil an Gewerbe auf die GFZ bezogen werden und nicht auf die Geschossfläche. Obwohl dies im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung nicht gefordert wurde, soll die Gemeinde aufgrund anderer Anpassungen auch diese Korrektur vornehmen. Zudem empfindet das BRPA den Prozentsatz von 10 % tief und lädt die Gemeinde ein, den Prozentsatz auf mind. 20 % der GFZ jeder Baute zu erhöhen.

- > *Ziff. 2 GFZ:* Auch bei dieser Ziffer soll analog zu den Erklärungen in Art. 11 Ziff. 2 GBR die "GFZ unterirdisch [...]" gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden und es soll eine (allfälligere höhere) pauschale GFZ eingefügt werden, 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 soll sicherstellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.
- > *Ziff. 2 Grünflächenziffer:* Die Grünflächenziffer soll allgemein festgelegt werden. Es ist nicht zweckmässig, die Grünflächenziffer nur für die Mehrfamilienhäuser zu definieren, da diese grundsätzlich in einer MIX nicht konform sind (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).
- > *Ziff. 3 Abs. 3:* Analog zu Art. 14 Ziff. 3 Abs. 2 GBR ist es nicht verständlich, wie und wo schliesslich die Parkplätze anzuordnen sind. Diese unklare Formulierung ist auch hier umzuformulieren. Auch hier soll die Gemeinde sicherstellen, dass die Bestimmung mit der in Ziff. 2 festzulegenden pauschalen GFZ kohärent ist.
- > *Ziff. 3 Abs. 4:* Die im GBR festgelegten Bestimmungen für die MIX 3 sind relativ streng. Deshalb empfiehlt das BRPA der Gemeinde, zu überlegen, ob sie diese Bestimmungen in der vorliegenden Form im Reglement behalten will.
- > *Ziff. 3 Abs. 5:* Diese Bestimmung entspricht nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG) und soll deshalb gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden.
- > *Ziff. 3 Abs. 6:* Diese Bestimmung legt einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude fest. Die Formulierung soll noch dahingehend präzisiert werden, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.
- > Das LwA hält in seinem Gutachten fest, dass aktuell in der MIX drei aktive Landwirtschaftsbetriebe vorkommen. Art. 15 GBR sieht jedoch keine Bestimmungen für die landwirtschaftliche Tätigkeit vor. Deshalb fordert das LwA, dass in Art. 15 Bestimmungen eingefügt werden sollen, dass landwirtschaftliche Tätigkeiten explizit zugelassen werden. Dies aus dem Grund, damit diese Betriebe ausreichende Ausbau- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten besitzen. Das BRPA wäg diesbezüglich ab, dass in der MIX keine neuen landwirtschaftlichen Tätigkeiten zugelassen werden sollen. Deshalb soll der Forderung des LwA nicht Folge geleistet werden. Die aktuell in dieser Zone aktiven Betriebe unterliegen des Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG).

Zu Art. 19 (Zone für touristische Transportanlagen) des GBR stellt das BRPA allgemein fest, dass dieser Artikel nicht gleich wie der Artikel ist, welcher mit der Änderung der OP am 5. März 2014 durch die RUBD genehmigt wurde. Beispielsweise fehlt die ehemalige Ziff. 5 sowie weitere Teile der genehmigten Version und auch der Zonencharakter ist nicht exakt der gleiche. Diese Änderung

wurde im erläuternden Bericht nicht begründet. Folglich soll die Gemeinde Art. 19 GBR gemäss der im Jahre 2014 genehmigten Form ins GBR integrieren. Einzig die ehemalige Ziffer 11 kann weggelassen werden, da dies einzig das Gemeindegebiet von Jaun betrifft.

In Ziff. 4 des Art. 20 (Reitsportzone) des GBR hat die Gemeinde die Bestimmung festgelegt, dass im bestehenden Gebäude maximal 3 Wohnungen ausgebaut werden können und eine Vergrösserung des Volumens für Wohnzwecke zulässig ist. Die Reitsportzone ist jedoch eine Spezialzone nach Art. 18 RPG und nicht eine Wohnzone nach Art. 15 RPG, weshalb nur Wohnungen, die im Zusammenhang mit der in der Spezialzone vorhandenen Aktivität stehen, zugelassen werden können. Deshalb kann eine Vergrösserung des Volumens für Wohnzwecke nicht ohne weiteres zugelassen werden. Darauf gestützt soll Ziff. 4 folgendermassen angepasst werden: "Im bestehenden Gebäude können maximal 3 Wohnungen ausgebaut werden, sofern diese im Zusammenhang mit der in der Reitsportzone zugelassenen Aktivität stehen. ~~Eine Vergrösserung des Volumens für Wohnzwecke ist zulässig.~~ [...]"

In Ziff. 3 Abs. 3 des Art. 22 (Materialabbauzone) des GBR soll folgende Streichung vorgenommen werden, da es nicht die Bestimmungen der zuständigen Behörde sind: "[...] den Bewilligungen ~~und Bestimmungen~~ der zuständigen [...]"

In Ziff. 2 des Art. 23 (Landwirtschaftszone) des GBR soll es heissen: "[...] richtet sich nach den übergeordneten ~~kantonalen~~ und eidgenössischen Bestimmungen."

Der letzte Teil des ersten Satzes der Ziff. 1 des Art. 26 (Bedeutung) des GBR "[...] ~~gemäss Art. 72 RPBG.~~" soll aus dem GBR gestrichen werden. Dies aus dem Grund, da die Schutzmassnahmen nicht nur im RPBG geregelt werden, sondern da es auch spezialgesetzlich induzierte Schutzmassnahmen gibt.

Bei den in Ziff. 4 des Art. 31 (Erhaltungspereimeter) des GBR erwähnten Mindestbedingungen ist nicht klar, um was es sich dabei exakt handelt. Die Gemeinde soll deshalb noch konkretisieren, was genau unter Mindestbedingungen verstanden wird.

Wie bereits im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung gefordert, soll Art. 42 (Sportperimeter) des GBR gemäss der vom AfU geforderten Ergänzung vervollständigt werden. Diese Anpassung wurde bereits im Rahmen der Schlussprüfung der Änderung der OP bezüglich des "Spezialplans Touristische Anlagen Riggisalp-Kaiseregg", welcher am 5. März 2014 genehmigt wurde, gefordert. Art. 42 GBR ist deshalb mit folgender Bestimmung zu ergänzen: "Innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer erwachsen durch die Ausscheidung des Skipistenperimeters keinerlei Ansprüche bezüglich wasserbaulichen Massnahmen. Zukünftige Bachhoffenlegungen oder natürliche Veränderungen des Bachlaufs (z.B. durch Erosion) müssen toleriert werden. Sie können den Skipistenperimeter verkleinern und den Skibetrieb beeinträchtigen."

Zudem stellte das BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung fest, dass der in Ziff. 2 des Art. 42 GBR vorkommende Satz "Der Standort [...] nicht beeinträchtigt wird." keine klare Bestimmung, welche unmissverständlich angewendet werden kann, ist. Das BRPA lud die Gemeinde ein, den Absatz entweder umzuformulieren, falls sie den Standort dieser Bauten und Anlagen bereits jetzt im ZNP festlegen möchte, oder den Absatz gänzlich aus dem Reglement zu streichen. Die von der Gemeinde im Rahmen der Schlussprüfung vorgenommene Ergänzung führt nicht zu einer klareren Bestimmung, weshalb die Gemeinde diesen Absatz weiterhin umformulieren soll oder der Absatz gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll.

In Ziff. 2 des Art. 49 (Geltungsbereich) des GBR sollen in der Liste der Ausnahmen noch die Landwirtschaftszone und das Waldareal (und zwar als erster Punkt, da es für das gesamte Gemeindegebiet gilt) hinzugefügt werden.

Die Definition in Art. 52 (Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten) des GBR für solche Bauten wird ausschliesslich durch das kantonale Recht geregelt. Die Gemeinde darf im GBR vorliegend nicht weiter als das Gesetz gehen, weshalb der neu eingefügte Art. 52 GBR gänzlich gestrichen werden soll.

In Art. 53 (Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Plaffeien) des GBR sollen folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- > *Ziff. 2 (Titel)*: Der Verweis in der Klammer "~~(für Bauten gemäss Art. 52 GBR; siehe Ziffer 4)~~" soll aus dem Reglement gestrichen werden, da Art. 52 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll.
- > *Ziff. 2 Abs. 1*: Die Begriffe "Walmdach" und "Zeltdach" bedeuten quasi dasselbe, weshalb eine Begriffsbestimmung weggelassen werden könnte. Es soll deshalb heissen: "Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ~~–und Zeltdächer.~~ [...]."
- > *Ziff. 2 Abs. 5*: Gemäss Ziff. 2 Abs. 1 sind Flachdächer ohnehin nicht gestattet. Folglich soll der Satzteil "[...] – mit Ausnahme von Flachdachbauten – [...]" gestrichen werden.
- > *Ziff. 2 Abs. 6*: Gemäss den vorgesehenen Bestimmungen dieses Absatzes muss also ein Rücksprung zwingend 2.50 m betragen und auf einer ganzen Fassade ausgeführt werden. Dies scheint eine stark einschränkende Bedingung zu sein, welche eine architektonische Gestaltung und Gliederung der Volumen praktisch nicht zulässt. Daher lädt das BRPA die Gemeinde dazu ein, diesen Absatz zu überdenken und ggf. umzuformulieren.
- > *Ziff. 4*: Der Verweis im Titel der fraglichen Ziffer auf Art. 52 GBR soll auch hier gestrichen werden, da Art. 52 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll.
- > *Ziff. 5*: Die Definition eines Attikageschosses scheint hier nicht angebracht zu sein, 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.

In Art. 54 (Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Schwarzsee) des GBR sollen folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- > *Ziff. 1 (Titel)*: Der Titel soll folgendermassen angepasst werden, da Art. 52 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll: "Gebäudeproportionen ohne Kleinbauten ~~gemäss Art. 52 GBR.~~"
- > *Ziff. 1 Abs. 1*: Dieser Absatz soll folgendermassen angepasst werden, da Art. 52 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll: "[...] Gebäudehöhe ~~gemäss Art. 52 Absatz 3~~ der Hauptfassaden [...]."

- > *Ziff. 4 (Titel)*: Der Verweis in der Klammer "(für Bauten gemäss Art. 52 GBR: siehe Ziffer 5)" soll aus dem Reglement gestrichen werden, da Art. 52 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll.
- > *Ziff. 5 (Titel)*: Der Titel soll folgendermassen angepasst werden, da Art. 52 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll: "Dachgestaltung von Kleinbauten gemäss Art. 52 GBR."

In Anhang 1 (Zonenvorschriften) des GBR soll noch folgende Anpassung vorgenommen werden:

- > *Mischzone*: Die Grünflächenziffer soll in der Mischzone nicht ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser gelten, sondern allgemein gültig sein (vgl. Ausführungen zu Art. 15 Ziff. 2 GBR).

4.4. Weitere mit der Gesamtrevision der OP zu koordinierende Verfahren

Das BRPA verweist auf das Gutachten des AfU betreffend das separate Verfahren zur Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen für die Quelle Udrischa sowie für die weiteren eventuell notwendigen Grundwasserschutzzonen (genauere Angaben im Gutachten des AfU). Die Gemeinde wird somit eingeladen, bei Bedarf diese Angelegenheit direkt mit dem AfU zu koordinieren.

Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung erwähnt, soll laut dem Gutachten des WNA eine Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes für die Anlegung eines Sportperimeters durch den Wald beim WNA eingeholt werden. Diese ist dem Dossier zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen anzufügen.

5. Schlussfolgerung des Gesamtgutachtens

Aufgrund der Überprüfung des vorliegenden Dossiers zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP und der Abwägung der damit verbundenen Interessensabwägungen in Zusammenhang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und des KantRP, werden die nachfolgend aufgezählten Änderungen der OP vom BRPA negativ begutachtet. Folglich schlägt das BRPA der RUBD vor, diese OP-Inhalte nicht zu genehmigen:

- > Die folgenden Richtplangebiete im GemRP:
 - > Teil des Richtplangebietes 7 "Winkelmatta" auf Art. 1679 (133) GB;
 - > Richtplangebiet 12 "Rütti / Wissmatta" auf Art. 336 (800 teilweise) GB (teilweise);
 - > Richtplangebiet 2 "Bustera" auf Art. 221aaaa GB (teilweise);
 - > Teil des Richtplangebietes "Lengels" auf Art. 1538a GB, welcher nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt;
- > Der Perimeter für die Erschaffung der "Spezialzone Hapfere" im Sektor Plaffeien, im GemRP;
- > Der Perimeter für die zu erschaffende "Spezialzone mit Sportperimeter" im Bereich Geissalp im Sektor Schwarzsee, im GemRP;

- > Die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 633a (881), 1538a, 1678 (856) und 1679 (133) GB, im GemRP;
- > Die Siedlungsbegrenzungslinie, im GemRP;
- > Das Erschliessungsprogramm;
- > Die Siedlungsbegrenzungslinie, im ZNP Landschaft;
- > Die Änderung der Ausnützung für die Parzellen der KZ 1 und 2, WZMD 1 und 2, WZND 2 und 3, TZ 1-3, MIX 1 und 2, ZAI 1 und 2, AZ 1 und ZTT, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen (vgl. Kap. 3.1. und Anhang 4);
- > Die Einzonung E.P.03 von Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die Einzonung E.P.06 von Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) sowie Art. 2892f (199) GB im Sektor Plaffeien in die WZMD 1 sowie die Einzonung von Art. 181 (128) GB (teilweise) im Sektor Plaffeien in die WZND 2, im ZNP;
- > Die Einzonung E.P.08 von Art. 775 (543) GB (teilweise) im Sektor Plaffeien in die MIX 1, im ZNP;
- > Die Einzonung E.P.10 von Art. 862aaa (558) GB (teilweise) im Sektor Plaffeien in die WZND 2, im ZNP;
- > Die Einzonung E.S.02 von Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 sowie Art. 2744 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2;
- > Die Einzonung E.S.03 von Art. 183b, 681ba, 681bb, 2171, 2248, 2437, 2444, 2473, 2474, 2476, 2477, 2494, 2495, 2496, 2498, 2308, 2514, 2515, 2516, 2517, 2538, 2539, 2540, 2541, 2600 und 2688 GB in die Wohnzone niederer Dichte 2 und in die Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2, im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Einzonung E.S.05 von Art. 2842 GB sowie Art. 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2, im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Einzonung E.P.04 von Art. 1108a (76), 1108b (77) und 2898 (75) GB im Sektor Plaffeien in die MIX 1, im ZNP;
- > Die Einzonung E.S.06 von Art. 1969, 2045, 2998 und 2999 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2 sowie von Art. 3001 GB und Art. 1932 GB (teilweise) in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone, im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (je teilweise) in die TZ 3 und die FZ, im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Einzonung E.S.11 von Art. 608aaa GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee in die KZ 1, im ZNP;
- > Die Einzonung E.S.12 von Art. 2769 GB in die Touristikzone 3, von Art. 1090ab und 2947 GB (je teilweise) in die Touristikzone 2, von Art. 2910, 2911, 2913, 2914 und 2950 GB in die Touristikzone 3 sowie von Art. 1825 GB (teilweise) und Art. 2918, 2919, 2921, 2922, 2923, 2938, 2942, 2945, 2946, 2951, 2979, 2980, 2981, 2982, 3005, 3006 GB in die Wohnzone

- niederer Dichte 2 und von Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone, im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Einzonung E.P.01 von Art. 417 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Füllmattli, Sektor Plaffeien, im ZNP;
 - > Einzonung E.S.15 von Art. 2640 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Seeweid sowie die bereits rechtskräftige Spezialzone auf Art. 2640 GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
 - > Die Einzonung E.P.05 von Art. 1020 (81 teilweise) GB im Sektor Plaffeien in die ZAI 1, im ZNP;
 - > Die Einzonung E.S.04 von Art. 1591 GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee in die ZAI 2 und ZAI 3, im ZNP;
 - > Die Einzonung E.S.08 von Art. 607 GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee in die ZAI 3, im ZNP;
 - > Die Einzonung E.S.16 von Art. 210a GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee in die ZAI 3, im ZNP;
 - > Die Einzonung E.Zo.01 von Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) im Sektor Zollhaus / Schwarzsee in die ZAI 3, im ZNP;
 - > Die Umzonung U.P.05 der Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69) und 2879 (67) GB im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt bzw. nicht dargelegt ist, dass keine Verdichtung erfolgt. Sollte die Gemeinde darlegen, dass keine Verdichtung erfolgt, gilt die Bedingung, dass über das Gebiet dieser Parzellen eine DBP-Pflicht festgelegt werden muss;
 - > Die Umzonung U.P.10 der Art. 179 (125), 442 (124) und 598 (122) GB sowie des Art. 631 (123) GB (teilweise) in die WZND 3 und des Art. 14 (126) GB (teilweise) in die WZMD 1 im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt;
 - > Die Umzonung U.P.11 betreffend der Art. 2222 (115), 2224 (113) und 1866 (92) GB im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt. Die Umzonung der Art. 2019 (97), 2039 (99), 2225 (102), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt;
 - > Die Umzonung U.P.12 der Art. 2214 (365), 2215 (364), 2216 (373), 2217 (372), 2218 (371), 2229 (353), 2230 (352), 2231 (351), 2233 (362), 2234 (361), 2235 (360), 2236 (359), 2802 (334), 2803 (335), 2804 (336), 2805 (331), 2806 (332) und 2807 (333) GB in die WZND 3 im Sektor Plaffeien, im ZNP. Die Umzonung der restlichen Artikel der Umzonung U.P.12 in die WZND 3 und in die MIX 1 im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt;
 - > Die Umzonung U.P.13 des Art. 865ab GB in die WZND 3 im Sektor Plaffeien, im ZNP. Die Umzonung U.P.13 auf Art. 2978 GB in die WZND 3 im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt;
 - > Die Umzonung U.P.14 der Art. 1769 (318), 2618 (321), 1621 (320) und 2741 (319) GB in die WZND 3 im Sektor Plaffeien, im ZNP;
 - > Die Umzonung U.P.15 der Art. 864ab (390), 1766 (389), 1976 (388), 1989 (391), 1990 (392) und 1991 (393) GB in die WZND 3 im Sektor Plaffeien, im ZNP;
 - > Die Umzonung U.P.19 des Art. 904bb (806) GB in die WZND 2 im Sektor Plaffeien, im ZNP;

- > Die Umzonung U.P.16 der Art. 19 (859), 679 (348), 1094 (860), 1765 (339 und 383 (je teilweise) und 340, 384, 403), 1975 (324), 2095 (346), 2232 (339 und 383 je teilweise), 2564 (347), 2565 (345), 2566 (344), 2567 341), 2589 (342), 2590 (343), 2808 (328), 2809 (329), 2810 (330), 2811 (325), 2812 (326), 2813 (327), 2906 (434), 2907 (435), 2908 (436) und 2959 (861) GB in die WZND 3 im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die Umzonung U.P.17 der Art. 2686 (408), 2687 (409), 2701 (407) und 2702 (406) GB in die MIX 3 im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die Umzonung U.P.21 des Art. 2195 (53) GB in die ZAI 1 im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) in die MIX 1 und 2 und die Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB in die MIX 2 im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt. Sollte keine Verdichtung erfolgen, kann die Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) in die MIX 1 und 2 und die Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB in die MIX 2 positiv begutachtet werden mit der Bedingung, dass auf den vorerwähnten Parzellen eine DBP-Pflicht ausgeschieden wird;
- > Die Umzonungen U.S.05, U.S.06, U.S.07, U.S.011 und U.S.013 (teilweise) im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt;
- > Teile der Umzonung von U.S.09/U.S.010, im ZNP. Die Bauzone, welche sich innerhalb des Raumbedarfs der Gewässer befindet, muss negativ beurteilt werden. Sie soll von der Gemeinde einer Gewässerschutzzone zugeordnet werden. Auch die Teile der Umzonung U.S.09, im ZNP, nämlich die Umzonung von Art. 3029 GB und 606baaa sowie 2968 GB (je teilweise) von der Hotelzone und der ZAI 3 in die TZ 3, wenn eine Verdichtung erfolgt;
- > Die Umzonung U.S.012 der Art. 2801 (2800) und 2768 (1833) GB sowie Art. 1086 GB (teilweise) in die TZ 3 im ZNP, wenn eine Verdichtung erfolgt;
- > Die Umzonung U.S.15 der Art. 2414 GB und Art. 26a GB (teilweise) in die ZAI 2 im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Einzonung von Art. 1888 und 2312 GB in die WZND 2 im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Einzonung von Art. 1867 (567) GB (teilweise) in die WZND 2 im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die Einzonung auf Art. 1885 GB (teilweise) in die WZND 2 im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Perimeter mit ES III auf den Art. 2060, 2038, 2248, 2444, 2477 und 2476 GB sowie die Art. 681ba, 2093, 2171 und 2744 GB (je teilweise) im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Sportperimeter im Bereich "Gypsera" und im Bereich "Campus", welche durch Waldareal eingetragen sind, im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Ausscheidung eines PDL auf den Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise), insbesondere aufgrund der unzureichenden Begründung des Standorts, im ZNP;
- > Teile der Auszonung A.Z.02 von Art. 1214, 1215baaa und 2777 GB (je teilweise) im Sektor Zollhus / Schwarzsee, im ZNP;

- > Die Anwendung der Regelung von Art. 80 Abs. 4 RPBR für die Art. 626 (519), 897bb (608) und 904bb (806) GB im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die KSP "Kloster" und "Fuhra" im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Die Beibehaltung von Art. 1916 und 25ba GB in der Bauzone;
- > Der Erhaltungspereimeter auf Art. 1899, 1907 und 2844 GB im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Aussichtspunkte, im ZNP;
- > Die Darstellung des Waldareals;
- > Der im Bereich Chretza eingezeichnete reduzierte Waldabstand von 15 m sowie die in den Bereichen Pürrena, Brüggera, Burstera, Kaspera und Gerendacherli eingezeichneten reduzierten Waldabstände;
- > Die auf Art. 607 GB (Bereich Gypsera), Art. 1790 GB (Bereich Gumliweg) und Art. 1803 GB (Bereich Campus) eingezeichneten Waldabstandslinien von 20 m, im ZNP;
- > Die Darstellung des Ortsbildschutzperimeters um die Schutzzone Dorf herum;
- > Der DBP "Oberi Matta" auf Art. 1016 (74), 1197aa (80) und 2819 (73) GB sowie Art. 2825 (84) GB (teilweise), im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Der DBP "Bühnimatta" auf Art. 14 (165) GB (teilweise) sowie Art. 181 (128) und 2892f (199) GB, im Sektor Plaffeien, im ZNP;
- > Der DBP "Camping Seeweid" auf Art. 2640 GB (teilweise), im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Der DBP "Campus Schwarzsee" auf Art. 2423 GB und Art. 1803 GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Der DBP "Pürrena" mit Bezug auf die nicht genehmigungsfähige Einzonung auf Art. 1885 GB (teilweise)
- > Das ÜBK "Gypsera" auf Art. 606baaaa, 2968 und 3029 GB und Art. 607 GB (teilweise), im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Das ÜBK "Bad" auf Art. 23b, 1833 und 2800 GB sowie Art. 1086 GB (teilweise) im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Das ÜBK "Brüggera-Hürleri" auf Art. 1613aaaaa und 1613aaab GB (je teilweise) im Sektor Schwarzsee, im ZNP;
- > Die Festlegung eines höheren Gewässerraums der Sense im Rohrmoos als mindestens 41 m, im ZNP;
- > Darstellung eines vollständig eingedolten Fliessgewässers als offener Wasserlauf im Gebiet Plötschhubel (u.a. Art. 1762a und 923 GB), sofern im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht nachgewiesen werden kann, dass es sich dabei um einen offenen Wasserlauf handelt;

- > Die folgenden Teile des GBR:
 - > Art. 6 Ziff. 2, Ziff. 4 (teilweise) und Ziff. 5 (teilweise);
 - > Art. 7 Ziff. 2, Ziff. 3 und Ziff. 4;
 - > Art. 8;
 - > Art. 10 Ziff. 3 Abs. 2;
 - > Art. 11 Ziff. 2 (teilweise);
 - > Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2 und 3;
 - > Art. 13 Ziff. 2 (teilweise);
 - > Art. 14 Ziffer 2 (teilweise);
 - > Art. 15 Ziff. 2 (teilweise) und Ziff. 3 Abs. 5;
 - > Art. 17 Ziff. 1 und 2 (teilweise);
 - > Art. 19;
 - > Art. 20 Ziff. 4 (teilweise);
 - > Art. 21 Ziff. 1 Abs. 2;
 - > Art. 22 Ziff. 3 Abs. 3;
 - > Art. 23 Ziff. 2 (teilweise);
 - > Art. 26 Ziff. 1;
 - > Art. 27 Ziff. 1 (teilweise);
 - > Art. 30 Ziff. 2 Bst. a und Ziff. 7 Abs. 2 (teilweise);
 - > Art. 33 Ziff. 2 Abs. 4;
 - > Art. 34;
 - > Art. 41;
 - > Art. 42 Ziff. 2 und 6;
 - > Art. 43;
 - > Art. 46 Ziff. 3 Abs. 2;
 - > Art. 52;
 - > Art. 53 Ziff. 2 (teilweise), Ziff. 4 (teilweise) und Ziff. 5;
 - > Art. 54 Ziff. 1 (teilweise), Ziff. 4 (teilweise) und Ziff. 5 (teilweise);
 - > Anhang 3 (teilweise).

Die Genehmigung durch die RUBD der restlichen im vorliegenden Dossier enthaltenen Elemente oder Änderungen der OP wird vom BRPA positiv mit Bedingungen begutachtet. Die Bedingungen und Bemerkungen der konsultierten Amtsstellen und Organe sowie des BRPA müssen berücksichtigt werden. Diese Bedingungen sind von der Gemeinde in einem Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben aufzunehmen.



Christina Fuhrer
Raumplanerin

Anhänge

-
- Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers
- Anhang 2: Liste der konsultierten Amtsstellen und Organe
- Anhang 3: Zusammenfassung der Bedingungen und Bemerkungen der Ämter
- Anhang 4: Karte mit den für die Verdichtung problematischen Sektoren

Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers

Richtplandossier

- > GemRP, Sektor Plaffeien;
- > GemRP, Sektor Schwarzsee;
- > GemRP, Landschaft;
- > Erschliessungsprogramm.

Nutzungsplandossier

- > ZNP, Sektor Plaffeien;
- > ZNP, Sektor Schwarzsee;
- > ZNP, Landschaft;
- > GBR.

Grundlagedokumente

- > Planungsbericht (erläuternder Bericht);
- > Änderungen ZNP, Sektor Plaffeien und Sektor Schwarzsee;
- > Parkplatzkonzept Sektor Plaffeien und Sektor Schwarzsee;
- > Kleinsiedlungsperimeter Kloster und Fuhra;
- > Bauzonendimensionierung (Tabellen 2003-2018 sowie Pläne Plaffeien und Schwarzsee);
- > Stand der Erschliessung (ÜÜSE), Sektor Plaffeien und Sektor Schwarzsee;
- > Vorinventar der Biotope.

Planungsbüro

pbplan ag, Mühli 12, 1716 Plaffeien.

Verfahren

Gesamtgutachten des BRPA zur Vorprüfung: 11. Oktober 2017.

Öffentliche Auflage: Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden im Amtsblatt Nr. 30 vom 27. Juli 2018 und Nr. 39 vom 28. September 2018 publiziert. Die GemRP wurden gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Der ZNP Sektor Schwarzsee und der ZNP Landschaft wurden zusätzlich noch im Amtsblatt Nr. 43 vom 26. Oktober 2018 und im Amtsblatt Nr. 52 vom 28. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt. Das GBR wurde mit der letztere der genannten öffentlichen Auflage auch nochmals publiziert. Die GemRP Sektor Schwarzsee und Landschaft wurden gleichzeitig nochmals in die Vernehmlassung gegeben.

Während dieser öffentlichen Auflage sind insgesamt 15 Einsprachen und 3 Bemerkungen eingegangen. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt.

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP "Burstera-Chretza-Rohrmoos" wurde im Amtsblatt Nr. 48 vom 30. November 2012 publiziert.

Während dieser öffentlichen Auflage sind fünf Einsprachen und eine Bemerkung eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Annahme durch den Gemeinderat: 5. Februar 2019 (Gesamtrevision) und 27. August 2013 (Änderung der OP "Burstera-Chretza-Rohrmoos").

Eingang des Dossiers beim Bau- und Raumplanungsamt: 20. Februar 2019 (Gesamtrevision) und 3. Oktober 2013 (Änderung der OP "Burstera-Chretza-Rohrmoos").

Rücksendung des Dossiers an die Gemeinde: 5. März 2019. Das Einsprachedossier war nicht komplett und aufgrund einer formellen Änderung des Erschliessungsprogrammes musste das Dossier an die Gemeinde zurückgesandt werden.

Beschwerden: Es wurden 8 Beschwerden gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde bei der RUBD eingereicht. Eine Beschwerde wurde mittlerweile zurückgezogen.

Anhang 2: Liste der konsultierten Amtsstellen und Organe

- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, 6. Mai 2019;
- > Amt für Energie, 20. Mai 2019;
- > Amt für Mobilität, 6. Juni 2019;
- > Amt für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen, 12. Juni 2019;
- > Wirtschaftsförderung, 25. Juni 2019;
- > Amt für Kulturgüter, 11. Juli 2019;
- > Armasuisse, 28. Juli 2020;
- > Amt für Umwelt, 7. August 2019;
- > Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kanton Bern, 26. August 2019;
- > Amt für Wald und Natur, 10. September 2019;
- > Amt für Bevölkerungsschutz und Militär, 26. September 2019;
- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte, 1. Oktober 2019;
- > Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5, 7. Oktober 2019;
- > Freiburger Tourismusverband, 28. Oktober 2019;
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Holding (TPF) AG, 12. November 2019;
- > Amt für Landwirtschaft, 14. November 2019;
- > Groupe E AG, 18. November 2019;
- > Swisscom AG, 2. Dezember 2019;
- > Gemeindeverband Region Sense, 6. Dezember 2019;
- > Naturgefahrenkommission, 12. Januar 2021;
- > PostAuto AG, 18. Februar 2021.

Anhang 3: Zusammenfassung der Bedingungen und Bemerkungen der Ämter

In der folgenden Tabelle sind die formellen Korrekturen, Bemerkungen und Empfehlungen, welche die konsultierten Amtsstellen und Organe in ihren Gutachten festgehalten haben und nicht im vorliegenden Gesamtgutachten erwähnt worden sind, festgehalten. Die formellen Korrekturen sollen für das Dossier zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen berücksichtigt werden, falls nichts Anderes bemerkt wird.

Die Gutachten der armasuisse, des Gemeindeverbandes der Region Sense, des Amtes für Lebensmittelsicherheit und Veterinärwesen und der PostAuto AG sind günstig, weder mit einer Bedingung noch einer Bemerkung. Die Gutachten der Groupe E, der Swisscom AG, des Amtes für Bevölkerungsschutz und Militär, des TPF können insgesamt als Bemerkungen berücksichtigt werden.

N°	Amt	Instrument	Betroffenes Thema	Seite	Typ
1	AAFR	GBR	Art. 39 Ziff. 2: Es soll heissen: "[...] den Art. 37-40 KGSG <u>und dem Art. 138 RPBG</u> [...]."	1	formelle Korrektur
2	WNA	ZNP	Trockensteinmauern oder Lesesteinhaufen können als geschützte Objekte in den ZNP eingetragen werden.	8	Bemerkung
3	WNA	GemRP	Im GemRP sind keine konkreten Massnahmen zugunsten der Natur und Landschaft vorgesehen.	8	Bemerkung
4	WNA	ZNP	Die eingezeichneten Waldfeststellungen müssen klar als solches erkennbar sein und sollen sich vom Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung unterscheiden.	2,4,5	formelle Korrektur
5	WNA	ZNP	Die Beiden BLN-Gebiete sollen als Landschaftsschutzperimeter in den ZNP eingetragen werden.	8	Empfehlung
6	LWA	Bericht	In der Tabelle auf S. 40 wurde ein Punkt ("Erschliess") nicht weiter ausgeführt. Handelt es sich hier um die Erschliessung der Geissalp? Falls ja, soll Bericht ergänzt werden.	1	formelle Korrektur
7	LWA	Bericht	Die Abbildung auf S. 110 zeigt ein Richtplangebiet auf Art. 1090aaaa GB, welches nicht Teil des Richtplandossiers ist.	1	Bemerkung

8	LwA	Bericht	Auf der Übersicht Sektor Plaffeien auf S. 144 sowie auf dem Plan "Änderungen Zonennutzungsplan Sektor Plaffeien (Dokument E1)" werden Einzonungen dargestellt (E.P.07 und E.P.09), welche anschliessend im Bericht nicht begründet werden.	1	Bemerkung
9	LwA	Bericht	Auf dem Ausschnitt Orthophoto 2010 auf S. 151 des Berichts befindet sich oben auf dem Bild nicht der Norden, sondern der Nordosten. Dies entgegen der Beschreibung im Begleittext.	1	Bemerkung
10	LwA	GemRP	Tourismuszone 3 soll im GemRP Schwarzsee gemäss dem ZNP als bestehende Bauzone (grau) dargestellt werden.	2	formelle Korrektur
11	LwA	ZNP	Darstellung der Naturgefahren auf den ZNP der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee ist schlecht lesbar. An manchen Stellen ist es schwierig die Landwirtschaftszone von den Bau- und Spezialzonen zu unterscheiden.	3	Bemerkung
12	LwA	ZNP	Schätzt die Anstrengungen der Gemeinde, ihre überdimensionierte Bauzone zu verkleinern. Da auf dem Gemeindegebiet keine Fruchtfolgeflächen existieren und nur wenige gute landwirtschaftliche Böden (Kategorie B1) eingezont werden, sind die Folgen der Nutzungsänderungen für die Landwirtschaft überschaubar.	3	Bemerkung
13	LwA	ZNP	Grundsätzlich sollte mit einer Gesamtrevision der OP allgemein Ordnung zwischen den verschiedenen Zonentypen verschaffen werden. Das von der Gemeinde vorgelegte Dossier steht diesem Prinzip in vielen Fällen entgegen. So tragen zahlreiche Änderungen zu einer noch stärkeren Fragmentierung der Bauzone bei. Grundsätzlich sollen wo immer möglich ganze Parzellen entweder der Bau-, Spezial- oder Landwirtschaftszone zugeordnet werden.	3	Bemerkung

14	LwA	Änderungen ZNP Sektor Plaffeien	Der Schriftzug E.P.10 auf Art. 370 GB soll entfernt werden. Das BRPA wägt ab, dass dies nicht vorgenommen werden soll, da auf Art. 370 GB kein solcher Schriftzug vorhanden ist.	4	formelle Korrektur
15	FTV	GemRP	Das von der Gemeinde gut erhaltene Wanderwegnetz hat aufgrund von Naturschäden einige Wegänderungen erfahren müssen. Die Änderungen werden gemäss den Auszügen im Anhang im GemRP angepasst.	1	Bemerkung
16	FTV	GemRP	Im Rahmen des Projekts "Vision Voralpen 2030" wird die Entwicklung und Umsetzung eines attraktiven Mountainbike-Angebots untersucht. Der GemRP soll zu gegebener Zeit aktualisiert werden.	1	Bemerkung
17	FTV	GemRP	Mehrere Renovierungs- und Erweiterungsprojekte sind für die Bergbahnen Schwarzsee geplant, um die Attraktivität des Skigebietes zu erhalten. Diese Projekte sind Teil der Überarbeitung der OP.	2	Bemerkung
18	FTV	allgemein	Schwarzsee ist ein aufstrebender Ort mit touristischem Entwicklungspotenzial. Die Entwicklung des Dorfplatzes und der Sektor Bad werden von der NRP begleitet.	1	Bemerkung
19	MobA	GemRP	Die Kirchstrasse im Dorf Plaffeien soll als Sammelstrasse bezeichnet werden.	2	formelle Korrektur
20	MobA	GemRP	Der Riggisalpweg dient als neue Zufahrt des Art. 1613aaaaa GB und soll als "verbessernde Erschliessungsstrasse" geplant werden.	2	formelle Korrektur
21	MobA	GemRP	Die nationale Route 62 von SchweizMobil soll als Velowanderroute im GemRP eingezeichnet werden.	2	formelle Korrektur
22	MobA	GemRP	Der Sachplan Velo von 2018 sieht auf der Strasse "Friesmattli" ab Zollhaus keine Massnahmen vor. Das kantonale Alltagsvelonetz soll hier als bestehend (grau) gekennzeichnet werden.	2	formelle Korrektur
23	MobA	GemRP	Die punktuelle Massnahme 3000-5d (Zollhaus) aus dem Sachplan Velo soll in der Richtplanung dargestellt werden.	2	formelle Korrektur

24	MobA	GemRP	Das kantonale Alltagsvelonetz soll im Dorf Plaffeien auch auf der Dorfstrasse dargestellt werden.	2	formelle Korrektur
25	MobA	GemRP	Der "zu erstellenden, öffentlichen Parkierung" im Bereich Gypsera (Symbol rot) kann nicht zugestimmt werden (siehe auch Erläuterungen zum PP-Konzept Schwarzsee).	2	formelle Korrektur
26	Schiessoffizier	Bericht	Die Schiessanlage 50 m Gewehr soll im Planungsbericht erwähnt werden.	2	formelle Korrektur
27	KGA	GemRP	Bedeutende Ansichten und Aussichtspunkte sollen auf GemRP verzeichnet werden. Zudem sollen gemäss dem KantRP neben den Aussichtspunkten auch die durch diese beeinflussten Landschaftssektoren im GemRP aufgenommen werden. GemRP von Plaffeien legt Aussichtspunkte von Westen her fest. Diese haben zur Folge, dass der Ortsbildvordergrund zu berücksichtigen ist.	2	Bemerkung
28	KGA	ZNP	Zur Übersicht wäre es wünschenswert, einen ZNP für das gesamte Gemeindegebiet zu haben.	2	Empfehlung
29	KGA	ZNP	In der Legende fehlt der Eintrag für die Abschnitte mit und mit viel Substanz der Verkehrswege FR 813 und FR 804. Dies soll noch ergänzt werden.	5	formelle Korrektur
30	AfU	GBR	Für Art. 27 GBR soll bei nächster OP-Revision die Musterformulierungen der Arbeitshilfe übernommen werden.	14	Empfehlung
31	AfU	ZNP	Informationen betreffend Gewässernetz sollen dem AfU übermittelt werden, damit das Gewässernetz den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden kann.	11	Bemerkung
32	AfU	ZNP	Die virtuellen Gewässerachsen des kantonalen Gewässernetzes werden auf der Fläche des Schwarzsees als eingedolte Wasserläufe dargestellt. Diese sollen entfernt werden, da es sich um Hilfsachsen für das GIS-Gewässernetz handelt.	11	formelle Korrektur
33	AfU	allgemein	Im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes "Rüti-Hapferen" muss auch der Überlastfall	15	Bemerkung

			des Retentionsbeckens behandelt werden.		
34	AfU/NGK	ZNP	In der Legende soll folgende Korrektur vorgenommen werden: "Mittlerer <u>Hochwasserstand</u> Schwarzsee, 1045.67 müM".	11, 2	formelle Korrektur
35	AfU/NGK	ZNP	Im bebauten Gebiet sind die Gefahreninformationen schwierig abzulesen. Die Gefahreninformationen sollen deutlicher hervorgehoben werden.	11, 2	Empfehlung
36	NGK	ZNP	Teilweise sind in den ZNP der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee sowie im ZNP Landschaft die Gefahrensektoren schwer ablesbar. NGK empfiehlt eine andere Darstellung.	2	Empfehlung
37	WIF	Bericht	Die WIF unterstützt die Bestrebungen das touristische Angebot weiterzuentwickeln und aufzuwerten.	1	Bemerkung

Das BRPA präzisiert in der untenstehenden zweiten Tabelle die formellen Korrekturen und Bemerkungen, welche im vorliegenden Gesamtgutachten noch nicht erwähnt wurden. Diese formellen Korrekturen sollen im Dossier zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen ebenfalls berücksichtigt werden.

N°	Instrument	Betroffenes Thema	Typ
1	GemRP	Die Untertitel "Langsamverkehr" und "Tourismus" sollen als solche vom Titel des Teilbereichs "Mobilität" unterschieden werden.	formelle Korrektur
2	GemRP	Die Bauzone auf den GemRP weicht von derjenigen der ZNP ab. Dies soll korrigiert werden, insbesondere auch aufgrund der negativ beurteilten Einzonungen.	formelle Korrektur
3	GemRP	Im GemRP Landschaft hat die Gemeinde einen Perimeter für den Windenergiepark Schwyberg eingezeichnet. Dieser entspricht jedoch nicht dem Perimeter des Projektblattes P0309 des KantRP und soll deshalb noch entsprechend angepasst werden.	formelle Korrektur
4	GemRP/ZNP	Der "GemRP Landschaft" und der "ZNP Landschaft" enthalten die Informationen aller Sachbereiche und nicht nur das Thema Landschaft. Daher sollen sie eher "GemRP übriges Gemeindegebiet" und "ZNP übriges Gemeindegebiet" oder ähnlich benannt werden.	formelle Korrektur
5	GemRP/ZNP	Die Schiessplätze sowie die Schiesslinien sind nur Inhalt des grundeigentümerverbindlichen ZNP und sollen darin dargestellt werden und deshalb aus den GemRP gestrichen werden.	formelle Korrektur

6	ZNP	Es sollte heissen: "Innerhalb des best. Bauvolumens ist [...]."	formelle Korrektur
7	ZNP	Die Grundwasserschutzzonen sind informative Inhalte, die durch separate Verfahren genehmigt werden und deshalb in der Legende unter "Hinweise" aufgeführt werden sollen (bei allen ZNP).	formelle Korrektur
8	ZNP	Aufgrund der verschiedenen überlagerten vertikalen, horizontalen und diagonalen Linien ist der ZNP nicht sehr leserlich. Bei einer nächsten OP-Revision soll dies leserlicher gestaltet werden.	Bemerkung
9	ZNP	In Ziff. 1 des Art. 19 (Zone für touristische Transportanlagen) des GBR ist festgehalten, dass die ZTT für Stationen, Trassen und technische Installationen von touristischen Transportanlagen und diesen zugeordneten, nicht bebaubaren Flächen bestimmt sind. Im ZNP sind jedoch keine nicht bebaubaren Flächen definiert. Dies soll deshalb im ZNP noch vorgenommen werden.	formelle Korrektur
10	ZNP	Im ZNP wird von der Tourismuszone gesprochen, im GBR von der Touristikzone. Die Gemeinde soll in beiden Dokumenten die gleiche Terminologie verwenden.	formelle Korrektur
11	Bericht	Die Nutzungsänderungen (Ein-, Um- und Auszonungen) sollen bei einer nächsten Revision in aufsteigender Reihenfolge dargestellt werden. Aktuell fehlen einige Nummern (z.B. E.P.01, E.P.03 usw.).	Bemerkung
12	Bericht	Auf S. 120 sollte geschrieben werden, dass die Erhaltungszone neu Erhaltungssperimeter heisst und eben nicht Erhaltungszone.	formelle Korrektur
13	GBR	Das Inhaltsverzeichnis des GBR soll gemäss den untenstehenden Korrekturen und Ergänzungen der Artikeltitel angepasst werden.	formelle Korrektur
14	GBR	<u>Art. 2 Ziff. 1:</u> Es soll heissen: "[...] Reglements bilden insbesondere."	formelle Korrektur
15	GBR	<u>Art. 2:</u> Für das Energiegesetz existiert neu die offizielle Abkürzung "EnGe", weshalb die Abkürzung "EnG" durch "EnGe" ersetzt werden soll.	formelle Korrektur
16	GBR	<u>Art. 2:</u> Beim Energiereglement soll das Datum auf den 4-5. März 2001 korrigiert werden.	formelle Korrektur
17	GBR	<u>Art. 2:</u> Es soll heissen: "[...] sowie den Schutz wildlebender Säugetiere [...]."	formelle Korrektur
18	GBR	<u>Art. 3 Ziff. 1:</u> Es soll "[...] (Art. 81 Abs. 12 RPBG)." heissen.	formelle Korrektur
19	GBR	<u>Art. 5 Ziff. 6:</u> Es soll heissen: "[...] nach Art. 93a ff. StrG."	formelle Korrektur
20	GBR	<u>Art. 5 Ziff. 8:</u> Es soll heissen: "[...] ist an die Gemeinde zuständige Behörde zu richten."	formelle Korrektur
21	GBR	<u>Art. 11 Ziff. 3 Abs. 1:</u> Es soll heissen: "[...] Bestimmungen des von Art. 36 Ortsbildschutzperimeter."	formelle Korrektur

22	GBR	Art. 15 Ziff. 1: Es soll heissen: "[...] Industrie- und Gewerbe- und Verwaltungstätigkeiten [...]."	formelle Korrektur
23	GBR	Art. 17, ZAI II Ziff. 1: Es soll heissen: "[...] Friedhof, sowie Kapellen [...]."	formelle Korrektur
24	GBR	Art. 21 Ziff. 2: Es soll heissen: "[...] in den Reglements <u>en</u> [...]."	formelle Korrektur
25	GBR	Art. 28 Ziff. 2: Es soll heissen: "[...] die genehmigten Schutzzonenreglements <u>en</u> ."	formelle Korrektur
26	GBR	Art. 33 Ziff. 1: Es soll heissen: "[...] überlagert <u>ist wird</u> ."	formelle Korrektur
27	GBR	Art. 37 Ziff. 1: Es soll "[...] Art. 3 <u>ff.</u> KGSG [...]" heissen.	formelle Korrektur
28	GBR	Art. 37 Ziff. 2: Es soll heissen: "[...] Art. 22 <u>Abs. 1</u> KGSG [...]."	formelle Korrektur
29	GBR	Art. 38 Ziff. 1: Es soll heissen: "[...] zum Ziel, den Nachbereich [...]."	formelle Korrektur
30	GBR	Art. 40 Ziff. 1: Es soll heissen: "[...] sind <u>auf dem im</u> ZNP [...]."	formelle Korrektur
31	GBR	Art. 42 Ziff. 6: Es soll heissen: "[...] <u>der Ski- und Schlittelpisten des Sportperimeters</u> ist die [...]."	formelle Korrektur
32	GBR	Anhang 3 Ziff. 4: Es soll heissen: "[...] von Kulturgüter <u>n</u> führen. [...]."	formelle Korrektur

Anhang 4: Karte mit den für die Verdichtung problematischen Sektoren

