



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg

Raumplanung
T +41 26 305 36 13
www.fr.ch/brpa

Unser Zeichen: JG/sh
Direkt: +41 26 305 61 59
E-Mail: julie.gaillet@fr.ch

Freiburg, 11. November 2024

Gemeinde: Plaffeien

**Ortsplanung
Änderung**

Gesamtgutachten zur Schlussprüfung

Gebühren: Fr. 2'850.-

1. Gegenstand	2
2. Hauptelemente	2
2.1. Allgemeines	2
2.2. Übergeordnete Planungen und Koordination mit den Nachbargemeinden	2
3. Thematische Analyse	3
3.1. Siedlung	3
3.2. Natur, Landschaft und Umwelt	10
4. Weitere Instrumente	10
4.1. Detailbebauungsplan	10
4.2. Bestimmungen der baupolizeilichen Vorschriften	11
5. Schlussfolgerung des Gesamtgutachtens	11
Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers	13
Anhang 2: Liste der konsultierten Amtsstellen und Organe	14

1. Gegenstand

Gegenstand dieser Änderung der Ortsplanung (OP) der Gemeinde Plaffeien ist die Änderung folgender Elemente des Zonennutzungsplans (ZNP) und des Gemeindebaureglements (GBR) der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee:

- > die Einzonung der Zone für Mischnutzung Oberi Matta auf Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB und die Schaffung eines neuen Artikels 17^{bis} (Zone Mischnutzung Oberi Matta) im GBR;
- > die Umsetzung der Massnahmen der Verdichtungs- und Aufwertungsstudie im Sektor Plaffeien;
- > die "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien;
- > die "Nicht-Auszonungen und Umzonung ZAI S3. 11" im Sektor Schwarzsee.

Das vorliegende Dossier zur Änderung der OP ist in das Verfahren der Gesamtrevision der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee integriert, sodass über dessen Genehmigung von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision entschieden wird.

2. Hauptelemente

2.1. Allgemeines

Die Gemeinde sieht eine zusätzliche Einzonung für ein regionales Sport- und Freizeitbad in Oberi Matta vor. Aus diesem Grund wurde gleichzeitig mit dem Dossier zur Änderung der OP eine Verdichtungs- und Aufwertungsstudie erstellt, welche das Verdichtungspotenzial der bestehenden Bauzonen in den Sektoren Plaffeien, Oberschrot und Zumholz untersucht und Massnahmen zur Umsetzung in den Instrumenten der OP vorschlägt.

Die vorliegende Einzonung ist für die Gemeinde und für die Region Sense von grosser Bedeutung und liegt im öffentlichen Interesse. Da sie sich auf Massnahmen beschränkt, die spezifischen Bedürfnissen entsprechen, hat das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) zugestimmt, dass parallel zum laufenden Verfahren der Gesamtrevision der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, ein Dossier zur Änderung der OP zur Prüfung eingereicht wird. Die Umsetzung der Massnahmen aus der Verdichtungs- und Aufwertungsstudie in den Sektoren Plaffeien und Oberschrot ist ebenfalls Bestandteil dieses Dossiers.

Für die Sektoren Schwarzsee, Zumholz und Oberschrot muss die Umsetzung der Massnahmen in den OP-Instrumenten im Rahmen des Harmonisierungsdossiers vorgenommen werden.

2.2. 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 Sensebezirks auf (vgl. Kap. 4 auf S. 6 ff des erläuternden Berichts).

Der RegRP der Region Sense wurde vom Staatsrat am 1. Juli 2024 genehmigt. In seinem Gutachten weist der Mehrzweckverband des Sensebezirks darauf hin, dass die geplanten Anpassungen auch mit den Inhalten des genehmigten RegRP übereinstimmen.

3. Thematische Analyse

3.1. Siedlung

Verdichtung

Innenverdichtungs- und Aufwertungsstudie

Gemäss Art. 15 Abs. 4b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) kann eine Einzonung nur vorgesehen werden, wenn alle Massnahmen zur Mobilisierung der bebauten und unbebauten Reserven in der Bauzone ergriffen wurden und sich dennoch eine Einzonung als notwendig erweist. In Übereinstimmung mit diesem Grundsatz verlangt der kantonale Richtplan (KantRP) die Realisierung einer Innenverdichtungs- und Aufwertungsstudie und deren Umsetzung in der OP, wenn eine Einzonung vorgesehen wird. Diese Studie muss sich auf alle Bauzonen beziehen, einschliesslich der Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI) und der Arbeitszonen (AZ). Ihre Schlussfolgerungen müssen in der OP mit Massnahmen umgesetzt und im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) erläutert werden.

Die Verdichtungsstudie und die planerischen Massnahmen werden im Folgenden detailliert analysiert:

> Methodische Elemente

Die dem Dossier beigefügte Studie ist von guter Qualität und entspricht generell den im KantRP festgelegten Zielen sowie der Methodik der Arbeitshilfe für die OP in ihrer vorläufigen Fassung, die im Februar 2020 in die Vernehmlassung geschickt wurde. Die identifizierten Massnahmen wurden in der OP umgesetzt.

Da die Studie bereits in einer Vorprüfung vom BRPA analysiert wurde, macht das BRPA nur Anmerkungen zu den Punkten, die im Rahmen des Harmonisierungsdossiers korrigiert werden müssen.

> Kommunale Strategie zur Verdichtung und Umsetzung der identifizierten Massnahmen in der OP

Die Gemeinde hat eine detaillierte Analyse zur Eignung der Teilgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen durchgeführt und fünf Entwicklungsstrategien definiert. Für jedes Teilgebiet wurde eine spezifische Strategie gewählt, begleitet von zielgerichteten Massnahmen zur Erreichung der Verdichtungsziele. Im Gemeinderichtplan (GemRP) wurden für verschiedene Teilgebiete besondere Perimeter mit spezifischen Bestimmungen festgelegt. Diese Bestimmungen basieren weitgehend auf den Massnahmen der Verdichtungsstudie, die zur Umsetzung und qualitativen Aufwertung der Innenentwicklung vorgeschlagen wurden. Zusätzlich hat die Gemeinde im Rahmen des ZNP einen Detailbebauungsplan (DBP) für einen bestimmten Perimeter ausgeschieden und die Ziele des DBP im GBR festgelegt.

Die Gemeinde hat zudem darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen der Gesamtrevision der OP Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee bereits wesentliche Massnahmen zur Förderung der Verdichtung und Aufwertung umgesetzt hat, die im Dossier zur OP dokumentiert sind. Diese wurden durch Änderungen im GemRP, im GBR sowie im ZNP vorgenommen. Im GemRP wurden Massnahmen zur Aufwertung (z. B. Fuss- und Velowegverbindungen) ergriffen. Im ZNP wurden zahlreiche Bauzonen in der Peripherie von Plaffeien ausgezont und verschiedene Umzonungen durchgeführt, um die Innenentwicklung zu fördern und das Entwicklungspotenzial optimal

auszuschöpfen. Im GBR wurden die Nutzungsziffern aller Zonentypen, in denen eine Verdichtung gemäss den Kriterien des KantRP möglich ist, deutlich erhöht. Zudem wurden Massnahmen zur Erhaltung von Freiräumen durch Festlegung von Grünflächenziffern im GBR umgesetzt.

Im Gegensatz dazu wurde im GemRP auf eine Priorisierung der Verdichtungsgebiete verzichtet. In der Massnahmenliste des GemRP ist jedoch der Zeithorizont für deren Umsetzung aufgeführt. Es zeigt sich, dass einige Massnahmen parallel umgesetzt werden müssen, andere sofort angegangen werden sollten, während weitere erst in einigen Jahren relevant werden. Zudem übersteuern bereits bekannte Bauvorhaben in verschiedenen Teilgebieten, die nach Rechtskraft des Genehmigungsentscheids zum OP-Dossier realisiert werden sollen, eine behördlich angeordnete Priorisierung. Die Gemeinde hat ausserdem geprüft, ob die Festlegung eines Verdichtungskonzepts für bestimmte Teilgebiete sinnvoll wäre. Sie kam zu dem Schluss, dass diese Massnahme schwer umsetzbar ist und dass in bestimmten Bereichen das Potenzial durch das formelle DBP-Verfahren besser ausgeschöpft werden kann.

Schliesslich zeigt die Studie, dass eine der Hauptherausforderungen für die Gemeinde Plaffeien in den kommenden Jahren darin bestehen wird, private Grundeigentümer für die Innenverdichtung zu gewinnen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Einfamilienhausquartiere zwar ein erhebliches theoretisches Potenzial aufweisen, die tatsächliche Umsetzung baulicher Erweiterungen jedoch schwer vorhersehbar ist. Deshalb sieht die Gemeinde das vorrangige Entwicklungspotenzial in einer qualitativ hochwertigen Bebauung der noch vorhandenen Baulandreserven.

Das BRPA stellt generell fest, dass die Gemeinde die Verdichtungsmassnahmen in die Instrumente der OP integriert hat. Einige Massnahmen wurden zwar nicht umgesetzt, doch die Gemeinde hat in ihrer Studie umfassend begründet, warum dies nicht möglich war. Die Gemeinde legte zudem dar, dass bestimmte Massnahmen, wie beispielsweise die Erhöhung der Nutzungsziffern, derzeit aufgrund einer unzureichenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nicht umsetzbar sind.

Das BRPA weist jedoch darauf hin, dass der Zeithorizont, der im GemRP für jedes Ziel und die damit verbundenen Massnahmen festgelegt wird, nicht im GemRP enthalten sein sollte. Da der GemRP langfristig gedacht ist, ist es nicht sinnvoll, einen kurzfristigen Zeithorizont festzulegen, da dies zu unerwünschten Einschränkungen für die Gemeinde führen könnte. Ausserdem sind die Daten nur bis 2026 festgelegt, was sehr optimistisch erscheint. Auf dieser Grundlage beurteilt das BRPA den GemRP positiv, unter der Bedingung, dass der Zeithorizont aus dem Plan gestrichen wird.

> **Schlussfolgerung**

Das BRPA weist darauf hin, dass die Verdichtungs- und Aufwertungsstudie eine Grundlagestudie darstellt und daher nicht der Genehmigung durch die RIMU bedarf. Sie dient jedoch als Grundlage zur Begründung von Massnahmen, die während der Laufzeit der OP ergriffen wurden oder ergriffen werden sollen. Das BRPA macht hierzu die folgenden Anmerkungen:

- > Für die Wohnzonen (Wohnzonen, Mischzonen und Kernzonen) in den Sektoren Plaffeien und Oberschrot decken die bestehenden Reserven das Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre ab. Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen können zurzeit in der Wohnzone keine Einzonungen vorgenommen werden (vgl. Kapitel 3.1.2 dieses Gutachtens).
- > Das Nutzungspotenzial der rechtskräftigen AZ im Sektor Plaffeien ist sehr gering. Die Gemeinde hat aufgezeigt, dass die bebauten Flächen kein grosses Entwicklungspotenzial aufweisen. Somit können Einzonungen für AZ im Sektor Plaffeien vorgesehen werden. Die

Gemeinde hat ebenfalls aufgezeigt, dass das Nutzungspotenzial der rechtskräftigen Zonen von allgemeinem Interesse gering ist. Im Rahmen der OP-Revision der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, hat die Gemeinde eine Überprüfung der ZAI-Flächen auf dem Gemeindegebiet durchgeführt und den Bedarf an den bereits bestehenden ZAI nachgewiesen.

Gestützt auf die vorgenannten Ausführungen stellt das BRPA fest, dass die Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG mit der vorliegende Verdichtungs- und Aufwertungsstudie für die Gemeinde Plaffeien, Sektor Plaffeien erfüllt sind.

In den kommenden Jahren wird es für die Gemeinde Plaffeien von besonderer Bedeutung sein, ein besseres öffentliches Verkehrsnetz sowie Verbindungen für den Langsamverkehr zu entwickeln. Zudem wird die Umstrukturierung und Verdichtung der teilweise bebauten Parzellen mit hohem Potenzial eine zentrale Rolle spielen, um den Verdichtungs- und Aufwertungsprozess erfolgreich voranzutreiben.

Bauzonendimensionierung

Die RIMU weist darauf hin, dass die Bauzonendimensionierung der Gemeinde Plaffeien im Entscheid zur OP der Gesamtrevision der Gemeinde Plaffeien, Sektor Oberschrot akzeptiert und auch keine weiteren Korrekturen oder Aktualisierungen verlangt wurden.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen werden für die neuen Einzonungen die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung angewendet, d.h. das Erweiterungspotenzial.

Gemäss KantRP verfügt die Gemeinde Plaffeien in den Sektoren Plaffeien und Schwarzsee über ausreichend unbebaute Flächen in der Wohnzone, um ihren Anteil an der erwarteten Bevölkerungsentwicklung aufzunehmen. Folglich kann die Gemeinde Plaffeien in den Sektoren Plaffeien und Schwarzsee keine Einzonung in eine Wohnzone vornehmen.

Einzonungen

> **Einzonung der Art. 1197aa (74) und 1016 (80) GB in die Zone mit Mischnutzung (Ober Matta)**

Die Gemeinde plant eine Einzonung auf Art. 1197aa (74) und 1016 (80) GB in eine Zone mit Mischnutzung, die Aktivitäten der ZAI und AZ vereint. Ziel der Einzonung ist die Schaffung eines Sport- und Freizeitbads von regionalem Interesse, das sowohl dem obligatorischen Schulschwimmen als auch der Bevölkerung und Touristen dient. Der erläuternde Bericht betont, dass die Einzonung parallel zur Entwicklung eines Planungsprojekts erfolgt, welches sowohl dem öffentlichen Interesse als auch privatwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen dient. Darüber hinaus zeigt die Gemeinde in der Studie zur Standortevaluation ausführlich auf, dass der Bedarf für eine Einzonung gerechtfertigt ist.

Der Mehrzweckverband des Sensebezirks weist in seinem Gesamtgutachten darauf hin, dass die vorliegende Einzonung in eine übrige AZ mit Mischnutzung vorgesehen ist und in der AZ-Bilanz berücksichtigt wird. Zudem wurde im erläuternden Bericht darauf hingewiesen, dass sich der Mehrzweckverband des Sensebezirks aufgrund einer Standortanalyse auf regionaler Stufe (vgl. Beilage B01 Standortanalyse und Machbarkeitsstudie "Sensler Schwimm-, Sport- und Badezentrum") für die Gemeinde Plaffeien als Standort für ein neues Sensler Sport- und Freizeitbad ausgesprochen hat.

Das BRPA stellt fest, dass die geplante Einzonung der Gemeinde für ein Sport- und Freizeitbad von regionalem Interesse, das Dienstleistungen des tertiären Sektors integriert, als besonderer Fall einer Einzonung in eine Zone mit Mischnutzung betrachtet wird, anstatt als eine klassische Einzonung in eine AZ oder eine ZAI.

Das BRPA weist weiter darauf hin, dass die Erweiterung der Bauzone im Siedlungsgebiet gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt und dass die Kriterien bezüglich der Erschliessung erfüllt sind, da sich die Einzonung in einem Sektor befindet, der eine Erschliessungsgütekategorie mit dem Niveau B und C aufweist. Der Sektor ist nicht von Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen.

Darauf gestützt stellt das BRPA fest, dass der Bedarf nicht durch Verdichtung oder Nutzungsänderungen einer bestehenden Zone innerhalb der Bauzone gedeckt werden könnte. Da es sich um die Realisierung eines Schwimmbads von regionaler Bedeutung und öffentlichem Interesse handelt, ist das BRPA der Ansicht, dass die Notwendigkeit der Einzonung in diesem Gebiet nachgewiesen ist.

Das Tiefbauamt (TBA) stellt in seinem Gutachten fest, dass die Verkehrszahlen in der Lärmstudie vom Amt für Mobilität (MobA) als plausibel erachtet werden müssen. Das MobA stellt in seinem Gutachten fest, dass diese Verkehrszahlen zu überprüfen und neu zu berechnen sind. Da die neu zu berechnenden Verkehrszahlen keine enormen Abweichungen darstellen, hat dies auch keine grösseren Auswirkungen auf den Verkehr. Daher stellt das MobA ein positives Gutachten mit der Bedingung, dass verschiedene Überprüfung und neue Berechnung dieser Verkehrszahlen vorgenommen werden.

Das Amt für Umwelt (AfU) beurteilt diese Änderung positiv mit der Bedingung, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mehrere Ergänzungen vorgenommen werden, insbesondere die Aktualisierung der Lärmstudie mit den endgültigen technischen Anlagen. Zudem unterliegt der Betrieb laut den Informationen im Dossier nicht der Störfallverordnung. Beim Baugesuch werden Angaben über die verwendeten Substanzen erwartet, um dies vollständig zu überprüfen.

Die Freiburgische Verkehrsbetriebe Holding (TPF) AG weist darauf hin, dass im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung eine Studie zur Erweiterung und Anpassung im Bereich der Haltestelle Plaffeien, Dorf sinnvoll wäre. Darüber hinaus erwähnt sie, dass bezüglich des Busdepots die Anzahl der Stellplätze durch eine ergänzende Studie, die in Abstimmung mit der TPF erfolgt, festgelegt werden muss.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, beurteilt das BRPA die vorliegende Einzonung von Art. 1197aa (74) und 1016 (80) GB in die Zone mit Mischnutzung positiv.

Die verschiedenen Bedingungen des AfU und des MobA im Zusammenhang mit dem Lärmschutz und die Verkehrszahlen der Lärmstudie sind im Rahmen der zukünftigen Baubewilligungen zu berücksichtigen.

Nutzungsänderungen

> Umzonung der Zone von allgemeinem Interesse ZAI S3.11 (Stöcklimatte)

Die Gemeinde plant, die Zone von allgemeinem Interesse ZAI S3.11 mit der ZAI S1.02 zusammenzuführen. Die ZAI S3.11 wurde im Rahmen der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, geschaffen, um einen Durchgangskorridor für eine

zukünftige Querung der Sense auf die linke Uferseite freizuhalten. Diese Querung ist jedoch heute hinfällig.

Das BRPA stellt in seiner Analyse fest, dass es aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist, für dieses Gebiet nur eine ZAI vorzusehen. Das BRPA bemerkt jedoch, dass Art. 17 (Zone von allgemeinem Interesse 1 bis 3) GBR ebenfalls angepasst werden sollte, da er die verschiedenen ZAI und die entsprechenden Zonenbestimmungen festlegt.

Auf dieser Grundlage beurteilt das BRPA diese Änderung positiv mit der Bedingung, dass im Rahmen des Harmonisierungsdossiers der Art. 17 GBR entsprechend angepasst wird.

Auszonungen

> **Nicht-Auszonungen der Parzellen im ehemaligen Gefahrenbereich Burstera (A.S.13)**

Im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, hat die Gemeinde die Auszonung der Parzellen Art. 1908, 1919, 1920, 221aab, 221abba, 221abbb, 2844 und 616b GB (A.S.13) vorgenommen und sie einem Erhaltungsperimeter zugewiesen, da sich diese Parzellen in einem Gefahrenbereich mit erhöhter Gefährdung (Hochwasser, Murgang) befinden.

Mit der vorliegenden Änderung der OP "Nicht-Auszonungen" im Sektor Schwarzsee sieht die Gemeinde vor, auf die Auszonung A.S.13 zu verzichten, da im Jahr 2022 umfassende Schutzmassnahmen am südlich angrenzenden Bursterabach ausgeführt und der Bach nach Süden verlegt wurden. Aufgrund dessen liegen die fraglichen Parzellen weder im Gewässerraum, noch befinden sie sich in einem Gefahrenbereich.

Die Naturgefahrenkommission (NGK) stellt in ihrem Gutachten fest, dass in diesem Perimeter ein Hochwasserschutzprojekt fertiggestellt wurde, welches insbesondere den Schutz der von den Nicht-Auszonungsbegehren betroffenen Parzellen bezweckte. Die aktuell im Validierungsprozess befindliche Gefahrenkarte, die das abgeschlossene Projekt berücksichtigt, ist noch nicht fertiggestellt und wird voraussichtlich innerhalb des nächsten halben Jahres vorliegen. Da die Schutzmassnahmen bereits umgesetzt sind, verzichtet die NGK auf die Forderung einer Auszonung.

Das BRPA nimmt die technische Begutachtung der NGK zur Kenntnis und stellt in seiner eigenen Analyse fest, dass die Beibehaltung der betreffenden Parzellen in der Bauzone in Betracht gezogen werden kann, da in diesem Bereich wichtige Schutzmassnahmen umgesetzt wurden und die betroffenen Parzellen sich somit nicht mehr in einem Gefahrenbereich befinden. Zudem sind diese Parzellen mehrheitlich bebaut und Teil des Quartiers Burstera, das weiterhin in der Bauzone liegt.

Darauf gestützt beurteilt das BRPA diese Änderung positiv, da die Auszonung dieser Parzellen ursprünglich nur aufgrund der Gefahrenlage erfolgte und auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung mit angrenzenden Parzellen. Das BRPA stellt jedoch die Bedingung, dass die Gefahrenkarte sofort nach ihrer Aktualisierung so schnell wie möglich im ZNP umgesetzt wird. Das BRPA weist darauf hin, dass die derzeit im Validierungsprozess befindliche Gefahrenkarte, die das abgeschlossene Projekt berücksichtigt, erst mit ihrer Integration in den ZNP rechtskräftig wird und nicht allein durch die Genehmigung der NGK in Kraft treten kann. Das BRPA macht hier jedoch eine Ausnahme, da alle Schutzmassnahmen bereits umgesetzt wurden.

> **Nicht-Auszonungen im Zusammenhang mit dem Bauzonenmoratorium**

Im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, das während der öffentlichen Auflage in einer Zeit eingereicht wurde, in der das Bauzonenmoratorium die Kompensation jeder neuen Einzonung durch die Auszonung gleichwertiger Flächen erforderte, nahm die Gemeinde verschiedene Auszonungen vor. Diese wurde vom BRPA in seinem Gesamtgutachten von 1. September 2021 positiv beurteilt.

Mit der vorliegenden Änderung der OP "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien sieht die Gemeinde vor, auf diese Auszonungen zu verzichten, da diese Auszonungen nur vorgenommen wurde, um die geplanten Einzonungen zu kompensieren. Da diese letztlich nicht genehmigt wurden und das Bauzonenmoratorium inzwischen abgelaufen ist, beantragt die Gemeinde das BRPA die betreffenden "Nicht-Auszonungen" positiv zu begutachten.

Das BRPA stellt fest, dass die betreffenden Auszonungen grundsätzlich der Kompensation für die neuen Einzonungen dienen. Die Auszonungen und die geplanten Einzonungen stellen jedoch keine gekoppelte Massnahme dar. In diesem Fall sind die Auszonungen daher unabhängig von den Einzonungen zu prüfen und werden nicht automatisch aufgehoben, wenn die geplanten Einzonungen nicht genehmigt werden.

Das BRPA muss sich daher zu den im Dossier vorgeschlagenen Auszonungen äussern, auch wenn die vorgesehene Einzonungen nicht genehmigt werden. Die Auszonungen sind im erläuternden Bericht einzeln begründet. Die Begründung beschränkt sich nicht nur auf die Notwendigkeit der Kompensation für die neuen Einzonungen, sondern führt auch Argumente aus der Sicht der Raumplanung an.

Gestützt darauf wird das BRPA die "Nicht-Auszonungen" positiv beurteilen, sofern diese den anwendbaren Rechtsgrundlagen und den übergeordneten Planungen entsprechen und aus raumplanerischer Sicht sinnvoll sind. Die vorgeschlagenen "Nicht-Auszonungen" analysiert das BRPA wie folgt:

> **Art. 1673 (19) GB – Verbleib in der ZAI II**

Die Gemeinde begründet den Verbleib in der ZAI II den Art. 1673 (19) GB im Dorfkern damit, dass das Gebiet für Nutzungen im öffentlichen Interesse in Verbindung mit der angrenzenden ZAI II geeignet ist und eine Studie im Rahmen des Projekts "Plaffeien23" zur Dorfkernaufwertung verfolgt. Mit dem Erhalt dieser ZAI bewahrt die Gemeinde somit den Handlungsspielraum für die zukünftige Nutzung und Gestaltung. Die Gemeinde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in Art. 17 Ziff. 2 GBR der "Zweck/Nutzung" mit den Begriffen "Park und öffentlicher Raum" ergänzt wird.

Das BRPA stellt in seiner Analyse fest, dass der Verbleib der Parzelle 1673 (19) GB in der ZAI II durch ein konkretes Projekt gerechtfertigt ist, nämlich im Zusammenhang mit dem Projekt "Plaffeien23" zur Dorfkernaufwertung.

Gestützt auf die oben genannten Ausführungen wird der oben genannte Verbleib in der ZAI II positiv beurteilt, mit der Bedingung, dass in Art. 17 Ziff. 2 GBR für die ZAI P2.01 die "Zweck/Nutzung" wie folgt ergänzt wird: "Friedhof, Park, öffentlicher Raum".

> **Art. 1687 (262) (teilweise) GB – Verbleib in der WS (neu in der WZND 3)**

Die Gemeinde begründet den Verbleib in der WS, bzw. neu in der WZND 3, damit, dass sich die Bebauungsabsichten für diese Parzellen geändert haben und dass diese zentrumsnahe Parzelle auf drei Seiten von Bauzonen umgeben ist. Zudem ist das Gebäude auf dieser Parzelle kein landwirtschaftliches Bewirtschaftungszentrum mehr.

Das BRPA stellt in seiner Analyse fest, dass die Parzelle Art. 1687 (262) (teilweise) GB tatsächlich sehr zentral gelegen ist und sich in einem Sektor befindet, der über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus A verfügt. Somit erscheint der Verbleib dieser Parzelle in der Bauzone aus raumplanerischer Sicht sinnvoll.

Gestützt auf die vorerwähnten Ausführungen wird der genannte Verbleib in der WS, bzw. neu in der WZND 3, von Art. 1687 (262) (teilweise) GB positiv beurteilt.

> **Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB – Verbleib in der WS (neu in der WZND 2)**

Die Gemeinde begründet den Verbleib in der WS, bzw. neu in der WZND 2, damit, dass die Grundeigentümer der Parzellen Art. 2696 (587) und 2697 (589) GB konkrete Bauabsichten haben, dass die Gemeinde heute Eigentümerin der Parzelle Art. 2695 (585) GB ist und diese zusammen mit den südlich angrenzenden Parzellen bebauen könnte, und schliesslich, dass durch die Auszonung eine raumplanerisch nicht akzeptable Bauzonenlücke entstehen würde.

Das Amt für Wald und Natur (WNA) begutachtet den Verbleib dieser Parzellen in der Bauzone negativ, da sich im oberen Bereich der Parzellen eine schützenswerte Hecke befindet. Da ein minimaler Bauabstand von 7 m zur Hecke gilt, wäre eine Überbauung der Parzelle gemäss dem WNA schwierig. Schliesslich erwähnt das WNA, dass, falls auf die Auszonung verzichtet wird, die schützenswerte Hecke als geschützt in den ZNP einzutragen ist.

Das BRPA nimmt die technische Begutachtung des WNA zur Kenntnis und stellt in seiner eigenen Analyse fest, dass der Verbleib der Parzellen Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB in der Bauzone aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll erscheint. Die Parzellen sind schwer bebaubar, da sie sich in Hanglage befinden und zudem, wie das WNA aufgezeigt hat, durch das Vorhandensein einer schützenswerten Hecke die Baumöglichkeiten stark eingeschränkt werden. Darüber hinaus stellt das BRPA fest, dass der Verbleib dieser Parzellen in der Bauzone insgesamt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht vereinbar wäre, da dies eine abseits gelegene Bauzone begünstigen würde und nicht zur Schaffung kompakter Siedlungen beitragen würde (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).

Gestützt auf die oben genannten Ausführungen wird der oben genannte Verbleib in der WS, bzw. neu in der WZND 2 von Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB in der WS (neu in der WZND 2) negativ beurteilt.

> **Art. 870d (705) (teilweise), Art. 874c (714) und Art. 1074 (715) (teilweise) GB – Verbleib in der WS (neu in der WZND 2)**

Die Gemeinde begründet den Verbleib in der WS, bzw. neu in der WZND 2 damit, dass die Grundeigentümer der Parzellen Art. 870d (705) (teilweise), Art. 874c (714) und Art. 1074 (715) (teilweise) GB Bauabsichten haben, dass durch die Auszonung eine raumplanerisch nicht akzeptable Bauzonenlücke geschaffen würde und dass die nördlich bzw. westlich angrenzenden Parzellen seither weitestgehend bebaut wurden.

Das BRPA stellt in seiner Analyse fest, dass der Verbleib der Parzellen Art. 870d (705) (teilweise), 874c (714) und 1074 (715) (teilweise) GB in der Bauzone aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist. Zwar führt die Beibehaltung der ursprünglich vorgesehenen Auszonungen in geringem Masse zu einer teilweisen Fragmentierung der verbleibenden Bauzone, jedoch bildet die auszuzonende Fläche eine zusammenhängende Freifläche, die sogar in Kontinuität mit der Freifläche entlang des Rufenenbachs steht. Darüber hinaus stellt das BRPA fest, dass die Beibehaltung der Parzellen in der Bauzone insgesamt nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung konform ist. Die Parzellen liegen am Rande des Siedlungskernes, der Sektor verfügt über eine schwache Erschliessungsgüte des Niveaus E im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr, und eine Überbauung würde nicht zur Schaffung einer kompakten Siedlung beitragen.

Gestützt auf die oben genannten Ausführungen wird der oben genannte Verbleib in der WS, bzw. neu in der WZND 2 negativ beurteilt.

3.2. Natur, Landschaft und Umwelt

Gewässerraum

Gemäss dem Gutachten des AfU sind die aktuellen Daten zum Gewässerraum (GWR) in den ZNP zu übertragen. Zudem erwähnt das AfU, dass die alternativen Verläufe ausschliesslich im Richtplan und nicht im ZNP festgehalten werden sollen.

Naturgefahren

Die Naturgefahrenkommission (NGK) hält in ihrem Gutachten fest, dass die Gefahrensektoren für Hochwasser und Murgänge sowie die Gefahrenkarten im Gebiet Burstera, im ZNP hinzufügen sind.

Gemäss der NGK ist Art. 30 GBR (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte) durch den neuen Musterartikel zu ersetzen. Das BRPA lädt die Gemeinde ein, sich mit der NGK in Verbindung zu setzen, um die neuste Version der Musterartikel zu Naturgefahren zu erhalten.

Weiter stellt die NGK fest, dass der erläuternde Bericht im Sinne von Art. 47 RPV angepasst und die genauen Referenzen der im ZNP übertragenen Daten angegeben werden müssen.

Schliesslich sind die Angaben bezüglich des Verdichtungspotenzials im Bereich gravitativer Naturgefahren zu prüfen.

Die NGK schlägt auch verschiedene Empfehlungen für die Legende im ZNP vor.

4. Weitere Instrumente

4.1. Detailbebauungsplan

Im Rahmen dieser OP-Änderung sieht die Gemeinde die Ausscheidung des DBP "Oberer Matta" im ZNP für die Parzellen Art. 2622 (64), 2818 (65), 1195 (66), 2879 (67), 1193a (68), 2597 (69), 2820 (72), 2819 (73) und Art. 2825 (84) GB vor. Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung eines DBP für die Parzellen Art. 2835 (70) und 2821 (71) GB, da diese weitgehend bebaut und vollständig erschlossen sind. Die Gemeinde beschreibt diese Änderung als eine Massnahme zur Verdichtung und Aufwertung und begründet sie damit, dass im Rahmen der Gesamtrevision der OP Plaffeien,

Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, für diese Parzellen ein obligatorischer DBP erstellt werden muss.

Das BRPA begrüsst die Ausscheidung des obligatorischen DBP "Oberi Matta" im ZNP, wie es in der Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, vom 1. September 2021 beantragt wurde. Dieser DBP ist ebenfalls ein geeignetes Instrument, um die Umsetzung der verschiedenen Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen in diesem Bereich sicherzustellen.

Das BRPA stellt jedoch fest, dass im Rahmen der Schlussprüfung vom 1. September 2021 die Ausscheidung des Perimeters für alle neu umgezonten Parzellen in der MIX-Zone gefordert wurde, einschliesslich der Parzellen Art. 2835 (70) und 2821 (71) GB. Die Begründung, dass diese Parzellen nicht in den DBP-Perimeter integriert werden sollten, da sie bereits bebaut und vollständig erschlossen seien, erachtet das BRPA als nicht stichhaltig. Auch die Parzellen Art. 1193a (68), 1195 (66), 2597 (69), 2820 (72), 2821 und 2879 (67) GB sind bereits bebaut, doch das BRPA hatte damals bereits festgestellt, dass die Ausscheidung des DBP auch für diese bebauten Parzellen notwendig war, um eine einheitliche Planung für das gesamte Gebiet sicherzustellen.

Daher ist es für das BRPA nicht nachvollziehbar, warum der Verzicht nun ausschliesslich für die Parzellen Art. 2835 (70) und 2821 (71) GB gilt und nicht für die anderen bebauten Parzellen. Darüber hinaus stellt das BRPA fest, dass diese Parzellen, auch wenn sie teilweise bebaut sind, ein grosses Verdichtungspotenzial aufweisen. Deshalb ist ihre Integration in den DBP aus raumplanerischer Sicht sinnvoll.

Das BRPA stellt weiter in seiner Analyse fest, dass sich die Ziele und Bestimmung des DBP "Oberi Matta" in Art. 6 Ziff. 6 GBR in einigen Fällen mit den Zielen der Nutzungszone MIX 3 widersprechen. So wird beispielsweise für das Ziel "Der gewerbliche Charakter mit Wohnnutzung ist zu erhalten" festgestellt, dass verschiedene Bestimmungen von den Zonenbestimmungen der MIX 3 abweichen, was nicht zulässig ist. Die Bestimmungen des DBP müssen mit den Zonenbestimmungen der zugehörigen Nutzung übereinstimmen. Daher sind in Art. 6 Abs. 6 GBR die Sätze, die von den Zonenbestimmungen der MIX 3 abweichen, zu streichen.

Nach dem Gesagten wird die Ausscheidung des DBP vom BRPA positiv beurteilt, jedoch mit der Bedingung, dass die Gemeinde den Perimeter des DBP ändert, damit Art. 2835 (70) und 2821 (71) GB integriert werden. Des Weiteren beurteilt das BRPA Art. 6 Ziff. 6 GBR in der vorliegenden Form negativ.

4.2. Bestimmungen der baupolizeilichen Vorschriften

Art. 17^{bis} GBR – Zone Mischnutzung Oberi Matta

In Art. 17^{bis} Ziff. 1 ist Abs. 3 so anzupassen, dass er den Anforderungen des BRPA zu diesem Thema entspricht. Die Gemeinde soll sich hierfür direkt mit dem BRPA in Verbindung setzen.

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 RIMU vor, diese OP-Inhalte nicht zu genehmigen:

- > Der Verbleib der Parzellen Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB in der Bauzone ;
- > Der Verbleib der Parzellen Art. 870d (705) (teilweise), 874c (714) und 1074 (715) (teilweise) GB in der Bauzone;
- > Der Art. 6 Ziff. 6 GBR (Mischzone).

Zudem schlägt das BRPA der RIMU vor, folgende Anpassungen zu fordern:

- > Die Übertragung der aktuellen Daten zum Gewässerraum im ZNP;
- > Art. 30 GBR (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahren);
- > Die Anpassung des Perimeters des DBP "Oberi Matta".

Die Genehmigung durch die RIMU 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 Harmonisierungsdossier aufzunehmen, welches die OP der verschiedenen Sektoren der Gemeinde Plaffeien miteinander koordiniert und harmonisiert.



Julie Gaillet
Raumplanerin

Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers

Richtplandossier

- > Erläuternder Bericht;
- > GemRP.

Nutzungsplandossier

- > ZNP;
- > GBR.

Grundlagedokumente

- > Innenverdichtungs- und Aufwertungspotenzialstudie;
- > Baulandreserven und Bauzonendimensionierung;

Planungsbüro

Pbplan ag, Mühli 12, 1716 Plaffeien

Verfahren

Gesamtgutachten des BRPA zur Vorprüfung: 9. August 2023.

Öffentliche Auflage: Die öffentliche Auflage der Änderung der OP "Einzonung Mischnutzung Oberi Matta" wurde im Amtsblatt Nr. 36 vom 8. September 2023 publiziert.

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP "Nicht-Auszonungen" und "Umsetzung Verdichtung" im Sektor Plaffeien sowie "Nicht-Auszonungen und Umzonung ZAI S3. 11" im Sektor Schwarzsee wurden im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. September 2023 publiziert. Der GemRP wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben. Während dieser öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprache wurde vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt.

Annahme durch den Gemeinderat: 13. November 2023.

Eingang des Dossiers beim Bau- und Raumplanungsamt: 16. November 2023.

Beschwerden: Es wurde 1 Beschwerde gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde bei der RIMU eingereicht.

Anhang 2: Liste der konsultierten Amtsstellen und Organe

- > Amt für Kulturgüter, 19. Dezember 2023;
- > Amt für Wald und Natur, 10. Januar 2024;
- > Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, 12. Januar 2024;
- > Mehrzweckverband Sensebezirk, 19. Januar 2024.
- > Freiburgische Verkehrsbetriebe Holding (TPF) AG, 23. Januar 2024;
- > Amt für Umwelt, 29. Februar 2024;
- > Tiefbauamt, Sektion Strassenprojekte, 13. März 2024;
- > Amt für Mobilität, 31. Juli 2024;
- > Naturgefahrenkommission, 19. September 2024;