ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Unser Zeichen: JG/sh
Tel. direkt: + 41 26 305 36 13
E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 27. November 2024

Plaffeien – Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, Gemeinde. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

gestützt:

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

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

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

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

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

auf die am 23. April 1997 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Plaffeien - Sektoren Plaffeien und Schwarzsee für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig die Anpassung der von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU; ehemalige Raumplanungs-Umwelt- und Baudirektion) am 23. April 1997 genehmigten OP sowie der nachträglichen Änderungen der OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

Im Weiteren sind die Änderungen der OP "Einzonung Zone Mischnutzung Oberi Matta", "Umsetzung Verdichtung", "Nicht-Auszonungen" sowie "Nicht-Auszonungen und Umzonung ZAI S3. 11" Teil des vorliegenden Genehmigungsentscheides.

Schliesslich sind die in der Genehmigung der RIMU vom 30. August 2017 zum Dossier Änderung der OP "Obere Burstera und Zollhaus" enthaltenen Bedingungen im Rahmen des Harmonisierungsdossiers umzusetzen, insofern der vorliegende Entscheid nicht davon abweicht.

II. Verfahren

Öffentliche Auflage der OP: Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der OP wurden im Amtsblatt Nr. 30 vom 27. Juli 2018 und Nr. 39 vom 28. September 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde 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. Der GemRP Sektor Schwarzsee und Landschaft wurden gleichzeitig nochmals in die Vernehmlassung gegeben.

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

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.

Einsprachen und Bemerkungen: Während allen vorerwähnten öffentlichen Auflagen sind insgesamt 21 Einsprachen eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden. Während der Vernehmlassungen sind zudem 4 Bemerkungen zum GemRP eingereicht worden.

Annahme durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 5. Februar 2019 und das Dossier zur Änderung der OP "Burstera-Chretza-Rohrmoos" am 27. August 2013 angenommen. Die Dossiers zur Änderung der OP "Einzonung Mischnutzung Oberi Matta", "Umsetzung Verdichtung", "Nicht-Auszonungen" und "Nicht-Auszonungen und Umzonung ZAI S3. 11" wurden am 13. November 2023 angenommen.

Beschwerden: Gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde sind bei der RIMU zum Zeitpunkt des vorliegenden Entscheides noch 8 Beschwerden hängig. Über diese Beschwerden entscheidet die RIMU separat gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid.

Gesamtgutachten: Das BRPA hat am 1. September 2021 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt. Für die Änderungen der OP "Einzonung Mischnutzung Oberi Matta", "Umsetzung Verdichtung", "Nicht-Auszonungen" und "Nicht-Auszonungen und Umzonung ZAI S3. 11" hat das BRPA am 11. November 2024 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 35 vom 3. September 2021 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Plaffeien hat zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Auch wurden weitere Stellungnahmen von Drittpersonen eingereicht. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Umwelt (AfU), das Amt für Kulturgüter (KGA), das Amt für Wald und Natur (WNA), das Amt für Mobilität (MobA) und das Tiefbauamt (TBA) haben sich dazu geäussert.

III. Koordination

Der Regionale Richtplan (RegRP) der Region Sense wurde vom Staatsrat am 1. Juli 2024 genehmigt. Da dieses Instrument ab seiner Genehmigung für die Behörden verbindlich ist (Art. 32 RPBG), weist die RIMU darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen sicherstellen muss, dass dieses mit dem RegRP übereinstimmt und, falls erforderlich, die notwendigen Anpassungen vornimmt.

IV. Beurteilung durch die RIMU

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

Die RIMU genehmigt das Richtplangebiet 1 "Dorf/Hauptstrasse", das Richtplangebiet 2 "Sellenweg / Fuhra", das Richtplangebiet 4 "Mehlbaum-Acher", das Richtplangebiet 5 "Dorf- /Winkelstrasse", das Richtplangebiet 7 "Winkelmatta" auf Art. 1714 (209) GB, das Richtplangebiet 9 "Bühnimatta" und das Richtplangebiet 13 "Rütti / Stäfeli" im GemRP, da die Richtplangebiete im Siedlungsgebiet liegen.

Bedingung Im RegRP der Region Sense wurde im Bereich Fuhra eine Anpassung des Siedlungsgebiets vorgenommen, nämlich eine Verkleinerung. Im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen muss die Gemeinde sicherstellen, dass der Perimeter des Richtplangebietes "Sellenweg / Fuhra" mit dem Perimeter im RegRP übereinstimmt.

Bedingung Die von den staatlichen Ämtern dargelegten und vom BRPA im Gutachten zur Schlussprüfung übernommenen Bedingungen sind bei einer eventuellen zukünftigen Einzonung dieses Gebietes zu berücksichtigen.

> **Richtplangebiet 12 "Rütti / Wissmatta", Sektor Plaffeien**

Das Richtplangebiet 12 "Rütti / Wissmatta" auf Art. 336 (800 teilweise) GB (teilweise) wird vorgesehen. Das BRPA beurteilte das Richtplangebiet negativ, da es nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass das fragliche Richtplangebiet eine strategische Reserve für die künftige Erweiterung der Extramet AG darstellt, welche einer der grössten Arbeitgeber des Sensebezirks ist.

Die im RegRP der Region Sense vorgesehene Erweiterungs des Siedlungsgebiets auf diese Flächen wurde im Genehmigungsentscheid des RegRP vom 1. Juli 2024 genehmigt. Dieser Erweiterung wird erst wirksam, wenn sie in eine vom Bund zu genehmigende Änderung des KantRP aufgenommen wird. Da es sich um ein Richtplangebiet handelt, das keine direkten Auswirkungen auf die Bodennutzung hat, genehmigt die RIMU das Richtplangebiet 12 auf Art. 336 (800 teilweise) GB (teilweise). Die RIMU weist darauf hin, dass im Falle einer Nichtgenehmigung der entsprechenden Änderung des KantRP durch den Bund dieser Element im GemRP (und im Übrigen auch im RegRP des Sensebezirks) korrigiert werden muss.

Bedingung Im Falle einer Nichtgenehmigung des Richtplangebietes 12 durch den Bund ist der fragliche Element im GemRP anzupassen.

> **Richtplangebiet 7 "Winkelmatta", Sektor Plaffeien**

Die **RIMU genehmigt den Teil des Richtplangebietes 7 "Winkelmatta" auf Art. 1679 (133) GB, nicht**, da dieser Teil des Richtplangebietes ausserhalb der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegen.

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

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA den Perimeter für die zu erschaffende "Spezialzone Hapfere" im GemRP negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass diese Spezialzone hinfällig wird, da die Bauten und Anlagen für den Mountainbikesport (MTB) im Gebiet Gypsera-Riggisalp, Schwarzsee und nicht mehr in Hapfere realisiert werden sollen.

Die RIMU stützt sich auf die Begutachtung des BRPA und die Stellungnahme der Gemeinde und **genehmigt den Perimeter der zu schaffenden "Spezialzone Hapfere" im GemRP nicht.** Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht notwendig ist, die Perimeter der Spezialzonen nach Art. 18 RPG im GemRP auszuscheiden.

> **Richtplangebiet 2 "Burstera", Sektor Schwarzsee**

Das Richtplangebiet 2 "Burstera" auf Art. 221aaaa GB (teilweise) wurde vom BRPA negativ beurteilt, da es nicht innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen als Erweiterungssektor des Siedlungsgebiets im RegRP der Region Sense vorgesehen sind. Daher beantragt sie, den Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Änderung zu sistieren, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde stellt die Direktion fest, dass dieses Gebiet im am 1. Juli 2024 genehmigten RegRP der Region Sense nicht als Erweiterung des

Siedlungsgebiets vorgeschlagen wurde. Somit **genehmigt die RIMU das Richtplangebiet 2 "Burstera" im GemRP nicht.**

> **Richtplangebiet 3 "Lengels", Sektor Schwarzsee**

Das Richtplangebiet 3 "Lengels" auf Art. 1538a GB (teilweise) wurde vom BRPA unterschiedlich beurteilt: Der Teil, der im Bereich der wesentlichen Siedlungserweiterung gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt, wurde positiv beurteilt, während der ausserhalb dieses Bereichs liegende Teil negativ beurteilt wurde.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen als Erweiterungssektor des Siedlungsgebiets im RegRP der Region Sense vorgesehen sind. Daher beantragt sie, den Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Änderung zu sistieren, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion fest, dass dieses Gebiet im am 1. Juli 2024 genehmigten RegRP der Region Sense nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets vorgeschlagen wurde. Zudem ist festzustellen, dass der Teil von Art. 1538a GB (teilweise), der positiv begutachtet wurde, da er im KantRP liegt, von der Region Sense nicht mehr als Siedlungsgebiet vorgeschlagen wird. Obwohl der RegRP der Region Sense noch vom Bund genehmigt werden muss, kann die Gemeinde diese Anpassung in ihrer Ortsplanung bereits vornehmen, da es sehr unwahrscheinlich ist, dass der Bund diese Verkleinerung des Siedlungsgebiets an diesem Standort nicht genehmigen wird.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU das gesamte Richtplangebiet 3 "Lengels" Art. 1538a GB (teilweise) im GemRP nicht.**

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

Das BRPA beurteilte den Perimeter für die geplante "Spezialzone mit Sportperimeter" im GemRP negativ, hauptsächlich aus dem Grund, dass gemäss KantRP die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG ausserhalb des Siedlungsgebiets nur bewilligt werden kann und daher im GemRP grundsätzlich keine entsprechenden Perimeter ausgeschieden werden

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU den Perimeter für die "Spezialzone mit Sportperimeter" im GemRP nicht.**

> **Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung**

Die **RIMU genehmigt die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 633a (881), 1538a, 1678 (856) und 1679 (133) GB nicht,** da sie nicht in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgehesen ist.

Der Pfeil für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 221aaaa GB wird hingegen von der RIMU genehmigt, da er innerhalb eines Bereiches der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

> **Siedlungsbegrenzungslinie**

Die **RIMU genehmigt die Siedlungsbegrenzungslinie auf dem gesamten Gemeindegebiet im GemRP und im ZNP Landschaft nicht,** da sie nicht in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgehesen ist.

1.2. Verdichtung

Verdichtungsstudie und Umsetzung der Massnahmen

In seinem Gesamtgutachten vom 11. November 2024 hat das BRPA die Verdichtungsstudie für den Sektor Plaffeien analysiert und positiv beurteilt.

Gestützt darauf genehmigt die RIMU die Verdichtungsstudie sowie die Umsetzung der daraus resultierenden Massnahmen in die Ortsplanungsinstrumente für den Sektor Plaffeien.

Anpassung der Nutzungsziffern im Gemeindebaureglement (GBR)

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

Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten von 1. September 2021 verschiedenen Bereichen identifiziert, in denen eine Verdichtung aufgrund einer ungenügende Erschliessung nicht möglich war.

Die Gemeinde hat diesbezüglich im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie hat für die unten genannten Bereichen ausführlich dargelegt, dass die Zonen, für welche eine Anpassung der Nutzungsziffer vorgenommen worden ist und die sich hinsichtlich des öV in Sektoren befinden, die nicht mit einem Niveau C erschlossen sind über eine genügende Langsamverkehrsverbindung verfügen.

Das MobA hat die von der Gemeinde eingereichte Analyse der Langsamverkehrsverbindungen für diese Bereiche geprüft und der RIMU seine Bemerkungen zur Stellungnahme der Gemeinde übermittelt. Das MobA stellt allgemein fest, dass die Fahrplanänderungen des öffentlichen Verkehrs im Jahr 2022 eine Änderung der Erschliessungsgüteklassen für den Sektor Plaffeien nahe dem Dorfzentrum zur Folge haben. Dadurch befinden sich nun mehrere Parzellen in einem Sektor, der der Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet ist und somit verdichtet werden kann. Bezüglich der verschiedenen Bereiche, die die Gemeinde in ihrer Stellungnahme nach Quartieren klassifiziert hat, analysiert das MobA wie folgt:

> Oberi Matta, Müli, Telmoos: Das fragliche Quartier verfügt über direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen, und das gesamt Gebiet liegt ohnehin in der Erschliessungsgüteklasse C.

> Chromenstrasse, Junkerweg, Rüttistrasse, Lindenweg, Kapellenstrasse, Telmoos: Der nördliche Teil des Quartiers liegt nun in der Erschliessungsgüteklasse C und erfüllt damit die Anforderungen für eine Verdichtung. Im Gegensatz dazu weist der südliche Teil des Quartiers eine Erschliessungsgüteklasse D auf. Das MobA stellt fest, dass die Chromenstrasse keine sichere Verbindung zum Dorfzentrum und zur Bushaltestelle "Oberi Matta" bietet, da die Infrastruktur für den Langsamverkehr fehlt. Zudem ist die Strecke auf der Kantonsstrasse zur nächstgelegenen Bushaltestelle "Oberi Matta" für den Veloverkehr nicht attraktiv, direkt oder

sicher ausgebaut. Daher fehlen dem südlichen Teil des Quartiers direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen.

> Bruchbühl: Das fragliche Quartier verfügt über direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindungen, und das gesamt Gebiet liegt ohnehin in der Erschliessungsgüteklasse C.

> Röhrli, Rohr, Gerendacherli, Burstera, Kaspera, Gypsera, Hürleni, Brüggera, Pürrena und Gassera im Sektor Schwarzsee: Die Strecke zwischen dem Sektor Plaffeien (ab Haltestelle Plaffeien, Telmoos) und dem Sektor Schwarzsee sowie der nächstgelegenen Haltestelle mit Niveau C, die sich in der Ortschaft Plaffeien befindet, verfügt über keine bestehende, attraktive, direkte und sichere Infrastruktur für den Langsamverkehr. Daher sind gemäss dem MobA im Sektor Schwarzsee Verdichtungen nicht zulässig.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. Somit **genehmigt die RIMU die Anpassung der Nutzungsziffern für die Parzellen in den oben genannten Quartieren, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen und nicht über die vorerwähnte Langsamverkehrsverbindung verfügen nicht.**

Weiter hat das BRPA in seinem Gesamtgutachten von 1. September 2021 die Anpassung der Nutzungsziffern für folgenden Zonentypen und deren Parzellen, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C liegen, ebenso negativ beurteilt. Es wird über diese Änderung wie folgt entscheidet:

> **Kernzone 1 und 2 (KZ 1 und 2) im Sektor Schwarzsee, Art. 11 GBR**

Der neue Art. 11 (KZ 1 und 2) des GBR beinhaltet eine Erhöhung der GFZ von 1.2 (Umrechnung der Ausnutzungsziffer gemäss Anhang 1 des RPBG) auf 1.4 + 0.6. Diese Erhöhung wurde für den Sektor Schwarzsee negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und schlägt eine neue GFZ von 1.4 vor, die keine Unterscheidung mehr zwischen GFZo und GFZu macht und eine Erhöhung von 0.3 vorsieht, um bei Neubauprojekten die Realisierung unterirdischer Einstellhallen zu ermöglichen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, stellt jedoch fest, dass die neu vorgeschlagenen GFZ weiterhin zu einer Verdichtung führen und deshalb unter dem Kriterium der Erschliessung nicht genehmigt werden können. Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die GFZ von 1.4 + 0.6 im Art. 11 GBR für den Sektor Schwarzsee nicht.** Für diesen Sektor gilt eine GFZ von 1.2.

> **Arbeitszone 1 (AZ 1), Art. 16 GBR**

Der neue Art. 16 (AZ 1 + 2) des GBR beinhaltet eine Erhöhung der Baumassenziffer (BMZ) von 5.5 m^3/m^2 auf 6.5 m^3/m^2. Diese Erhöhung wurde für die AZ 1 negativ beurteilt.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die BMZ von 6.5 m^3/m^2 für die AZ 1 im Art. 16 GBR nicht**. Für die AZ 1 gilt eine BMZ von 5.5 m^3/m^2.

> **Touristikzone 1 bis 3 (TZ 1 bis 3), Art. 12 GBR**

Der neue Art. 12 (TZ 1 bis 3) des GBR beinhaltet eine Erhöhung der GFZ von 1.2 (Umrechnung der Ausnutzungsziffer gemäss Anhang 1 des RPBG) auf 2.0. Diese Erhöhung wurde für die TZ 1 bis 3 negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und beantragt die Genehmigung der GFZ von 2.0. Diese Erhöhung ist vorgesehen, um bei Neubauprojekten die Realisierung unterirdischer Einstellhallen zu ermöglichen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, stellt jedoch fest, dass die neu vorgeschlagenen GFZ weiterhin zu einer Verdichtung führen und deshalb unter dem Kriterium der Erschliessung nicht genehmigt werden können. Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die GFZ von 2.0 im Art. 12 GBR nicht.** Für die TZ 1 bis 3 gilt eine GFZ von 1.2.

> **Zone für touristische Transportanlagen (ZTT), Art. 19 GBR**

Der neue Art. 19 (ZTT) des GBR beinhaltet keine Baumassenziffer (BMZ) und wird deswegen als Verdichtung betrachtet. Diese Erhöhung wurde für die ZTT negativ beurteilt.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU Art. 19 Abs. 2 GBR nicht.** Für die ZTT gilt eine BMZ von 6,5 m^3/m^2.

> **Wohnzone niederer Dichte 2 und 3 (WZND 2 und 3), Art. 13 GBR**

Der neue Art. 13 (WZND 2 und 3) des GBR beinhaltet eine Erhöhung der GFZ von 0.6 (freistehende Einzelwohnhäuser) und 0.80 (zusammengebaute Einzelwohnhäuser) (Umrechnung der Ausnutzungsziffer gemäss Anhang 1 des RPBG) auf 1.4 + 0.4. Diese Erhöhung wurde negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und schlägt eine neue GFZ von 0.8 vor, die keine Unterscheidung mehr zwischen GFZo und GFZu macht und keine Differenzierung je nach Gebäudetyp vorsieht, da diese Differenzierung raumplanerisch nicht gerechtfertigt ist.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Sie ist ebenfalls der Meinung, dass eine Differenzierung nach Gebäudetyp nicht unbedingt ideal ist. Jedoch stellt die RIMU fest, dass diese fehlende Differenzierung weiterhin zu einer Verdichtung führt und deshalb unter dem Kriterium der Erschliessung nicht genehmigt werden kann. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die GFZ von 1.4 + 0.4 im Art. 13 GBR in den Zonen, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C liegen, nicht.** Es gilt eine GFZ von 0.6 (für freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) und von 0.8 (für zusammengebaute Einfamilienhäuser).

> **Wohnzone mittlerer Dichte 1 und 2 (WZMD 1 und 2), Art. 14 GBR**

Der neue Art. 14 (WZMD 1 und 2) des GBR beinhaltet eine Erhöhung der GFZ von 0.9 (Umrechnung der Ausnutzungsziffer gem. Anhang 1 des RPBG) auf 1.3 + 0.4. Diese Erhöhung wurde negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und schlägt eine neue GFZ von 1.1 vor, die keine Unterscheidung mehr zwischen GFZo und GFZu macht. Zudem

begründet die Gemeinde die höhere GFZ im Vergleich zum aktuell genehmigten Reglement damit, dass neu 50 % der Parkplätze unterirdisch gebaut werden müssen und dafür mehr als die Fläche eines Vollgeschosses erforderlich ist, weshalb die GFZ mindestens um 1/3 erhöht werden müsse.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass eine Erhöhung der GFZ für den Bau von unterirdischen Parkplätzen zu mehr Wohnraum führt, was eine Verdichtung darstellt und deshalb unter dem Kriterium der Erschliessung nicht genehmigt werden kann. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die GFZ von 1.1 in Art. 14 GBR in den Zonen, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C liegen, nicht**. Es gilt eine GFZ von 0.9.

> **Mischzone 1, 2 und 3 (MIX 1 bis 3), Art. 15 GBR**

Der neue Art. 15 (MIX 1 bis 3) des GBR beinhaltet eine Erhöhung der GFZ auf 1.3 + 0.7 für die MIX 1, 2 und 3. Diese Erhöhung wurde für die MIX 1 und 2 negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und schlägt eine neue GFZ von 1.1 vor, die keine Unterscheidung mehr zwischen GFZo und GFZu macht und eine Erhöhung von 0.3 vorsieht, um bei Neubauprojekten die Realisierung unterirdischer Einstellhallen zu ermöglichen.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, stellt jedoch fest, dass die neu vorgeschlagenen GFZ weiterhin zu einer Verdichtung führen und deshalb unter dem Kriterium der Erschliessung nicht genehmigt werden können. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die GFZ von 1.3 + 0.7 in Art. 15 GBR für die MIX 1 und 2 in den Zonen, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C liegen, nicht**. Es gilt eine GFZ von 0.6 (freistehende Einzelwohnhäuser) und 0.8 (Gewerbebauten und landwirtschaftliche Bauten) im Sektor Plaffeien. Im Sektor Schwarzsee gilt eine GFZ von 0.8.

Für die neue Zone MIX 3 zeigt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme auf, dass es sich von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 nicht um eine Verdichtung handelt. Die RIMU betrachtet die Begründung der Gemeinde als stichhaltig. Es gilt eine GFZ von 1.3.

> **Zone von allgemeinem Interesse 1 und 2 (ZAI 1 und ZAI 2), Art. 17 GBR**

Der neue Art. 17 (ZAI 1 bis 3) des beinhaltet eine Erhöhung der GFZ von 1.2 (Umrechnung der Ausnutzungsziffer gemäss Anhang 1 des RPBG) auf 2.0 für die ZAI 1, auf 1.0 für die ZAI 2 und auf 0.5 für die ZAI 3. Diese Erhöhung wurde für die ZAI 1 und ZAI 2 negativ beurteilt.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die GFZ von 2.0 für die ZAI 1 in den Zonen, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveau C liegen, nicht.** Für die ZAI 1 gilt eine GFZ von 1.2. Für die ZAI 2 konnte nicht festgestellt werden, ob es sich um eine Verdichtung handelt oder nicht. Für die ZAI 2 gilt somit die neue GFZ von 1.0, da dies raumplanerisch sinnvoll ist und der bestehenden Dichte in dieser Zone entspricht.

Eine Karte mit einer Zusammenfassung der für die oben genannten betroffenen Gebieten geltenden Nutzungsziffern befindet sich in Anhang 1.

Im Übrigen genehmigt die RIMU die von der Gemeinde festgelegten Nutzungsziffern.

1.3. Bauzonendimensionierung der Bauzone

Wohnzone

Die RIMU weist darauf hin, dass die Bauzonendimensionerung der Gemeinde Plaffeien im Entscheid zur OP der Gesamtevision der Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot akzeptiert wurde und auch keine weiteren Korrekturen oder Aktualisierungen verlangt wurde. Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen gestützt stellt die RIMU fest, dass die von der Gemeinde im Rahmen des rechtlichen Gehörs eingereichten überarbeiteten Bauzonendimensionierung im vorliegenden Entscheid nicht weiter berücksichtigt und abschliessend geprüft wird.

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

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

Weitere Kriterien gemäss dem KantRP, um eine Einzonung zu ermöglichen, sind anwendbar und wurden im Rahmen dieses Dossiers bei neuen Einzonungen nicht immer erfüllt, insbesondere eine gültige Verdichtungsstudie für den Sektor "Schwarzsee" und die Kriterien bezüglich der Erschliessungsgüteklasse.

Einzonungen

> **Einzonung von Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB in die Zone mit Mischnutzung – Sektor Plaffeien**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.P.03 von Art. 1016 (74) und 1197aa (80) in die MIX 3 negativ beurteilt. Mit der OP-Änderung "Einzonung der Zone für Mischnutzung Oberi Matta" wurde die Einzonung E.P.03 geändert und durch die vorliegende Einzonung in eine Zone mit Mischnutzung erstetzt.

In seinem Gesamtgutachten zur OP-Änderung "Einzonung der Zone für Mischnutzung Oberi Matta" hat das BRPA die Einzonung in die Zone mit Mischnutzung positiv beurteilt. Es wurden verschiedene Bedingungen erwähnt, die im Rahmen der zukünftigen Baubewilligungen zu berücksichtigen sind.

Die RIMU folgt der Beurteilung des BRPA und genehmigt die Einzonung der Parzellen Art. 1016 (74) und 1197aa (80) GB in die Zone mit Mischnutzung.

> **Einzonung E.P.04 – Sektor Plaffeien**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.P.04 negativ beurteilt, da die Mindestkriterien gemäss dem KantRP für eine Einzonung nicht erfüllt sind.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme zum rechtlichen Gehör, dass die Einzonung E.P.04 im Kontext mit der Einzonung E.P.05 raumplanerisch sinnvoll ist. Deshalb soll der

Genehmigungsentscheid betreffend die fragliche Einzonung sistiert werden, bis die Einzonung Oberi Matta genehmigt werden kann.

Die Direktion nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion fest, dass die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP tatsächlich nicht erfüllt sind: der Sektor "Plaffeien" verfügt über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial, weshalb die vorgesehene Einzonung unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich ist. Darüber hinaus stellt die RIMU fest, dass die Gemeinde, basierend auf der Änderung der OP für die Einzonung Oberi Matta, diese Einzonung scheinbar nicht mehr im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Gebiets plant.

Auf diese Ausführungen gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.P.04 von Art. 1108a (76), 1108b (77) und 2898 (75) GB in die MIX 1 nicht.**

> **Einzonung E.P.06 – Sektor Plaffeien**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.P.06 negativ beurteilt, da die aktuelle Hochwassergefahrensituation unklar ist und die Mindestkriterien gemäss dem KantRP für eine Einzonung nicht erfüllt sind.

Die RIMU macht sich die fachliche Beurteilung des BRPA zu eigen: der Sektor "Plaffeien" verfügt über kein Erweiterungspotenzial, weshalb die vorgesehene Einzonung unter diesem Gesichtspunkt nicht möglich ist.

Somit **genehmigt die RIMU 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 nicht.** Gestützt auf die Nichtgenehmigung der Einzonung E.P.06 **genehmigt die RIMU auch den neuen obligatorischen DBP "Bühnimatta" nicht** (vgl. Kap. 8).

> **Einzonung E.P.08 – 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 hielt 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 mit eingezont werden soll.

Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten 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 Siedlungsgebiets. Zudem verfügt der Sektor 'Plaffeien' über ausreichend unbebaute Flächen und somit über kein Erweiterungspotenzial. Darauf gestützt hat das BRPA die Einzonung E.P.08 negativ beurteilt.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die Situation im ZNP, welcher zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht wurde, nicht korrekt dargestellt ist. Bei Art. 775 (543) GB, befindet sich der Teil, welcher bereits bebaut ist, bereits in der Bauzone und es ist

deshalb keine Einzonung mehr notwendig. Dabei verweist die Gemeinde auf einen Ausschnitt des Geoportals.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass auf der Karte im Geoportal der fragliche Bereich tatsächlich bereits in der Bauzone liegt. Gemäss dem aktuell gültigen ZNP, welcher am 4. April 2007 durch die Direktion genehmigt wurde, liegt der fragliche Bereich nicht in der Bauzone. Das Geoportal stellt kein verbindliches Instrument dar und die darauf publizierten Daten sind dementsprechend nicht rechtsverbindlich. Deshalb handelt es sich vorliegend um eine Einzonung. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss KantRP nicht erfüllt sind: der Sektor "Plaffeien" verfügt über kein Erweiterungspotenzial, weshalb die vorgesehene Einzonung aus diesem Gesichtspunkt nicht möglich ist.

Die RIMU genehmigt somit die Einzonung E.P.08 auf **Art. 775 (543) GB (teilweise) in die MIX 1 nicht.**

> **Einzonung E.P.10 – Sektor Plaffeien**

Das AfU beurteilte diese Einzonung negativ, da sie sich innerhalb der Konsultationszone der Firma Extramet AG, die der Störfallverordnung unterliegt, befindet. Es muss nachgewiesen werden, ob durch die Zonenänderung eine Erhöhung der Personendichte und somit des Risikos erfolgt.

Das BRPA beurteilte die Einzonung ebenfalls negativ, da zudem die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt wurden.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs reichte die Gemeinde einen Störfallrisikobericht ein. Das AfU reichte daraufhin ebenfalls eine Stellungnahme ein und stellte fest, dass das Risiko akzeptabel ist, sodass die Zonenänderungen, die im Konsultationsbereich der Firma Extramet liegen und somit der Störfallverordnung unterliegen, positiv beurteilt werden könnten.

Die Gemeinde beantragt zudem in ihrer Stellungnahme, dass der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung sistiert wird, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die Direktion nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahmen der Gemeinde und des AfU zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion jedoch fest, dass, obwohl nachgewiesen wurde, dass kein Risiko besteht, die Kriterien des KantRP für eine Einzonung weiterhin nicht erfüllt sind. Dieses Gebiet ist im am 1. Juli 2024 genehmigten RegRP der Region Sense dem Siedlungsgebiet tatsächlich zugeordnet und vom Staatsrat genehmigt worden. Die Erweiterungen des Siedlungsgebiets müssen jedoch zuerst vom Bund genehmigt werden, bevor sie in die Ortsplanungen umgesetzt werden können. Allerdings verfügt der Sektor "Plaffeien" aufgrund ausreichend unbebauter Flächen über kein Erweiterungspotenzial, das für neue Einzonungen gemäss den Kriterien des KantRP erforderlich ist.

Auf diese Ausführungen gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.P.10 von Art. 862aaa (558) GB (teilweise) in die WZND 2 nicht.**

> Einzonung E.S.01 – Sektor Schwarzsee

Die RIMU genehmigt die Einzonung E.S.01 von Art. 2748 GB (teilweise) in die WZND 2, da diese geringfügige Änderung eine Anpassung an die Parzellengrenze ermöglicht.

> Einzonung E.S.02 und E.S.03 – Sektor Schwarzsee

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonungen E.S.02 und E.S.03 negativ beurteilt, da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind. Das BRPA konnte die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters befürworten, da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, auf dessen Parzellen bereits Wohnhäuser stehen, und da die gegenüberliegende Strassenseite eine rechtsgültige Bauzone ist, wodurch kein isolierter Bereich entsteht. Ferner wurde die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (je teilweise) (E.S.02) vom BRPA positiv beurteilt.

Die NGK hielt in seinem Gutachten fest, dass die Einzonung im Bereich Gerendacherli positiv beurteilt werden kann. Einzig die Einzonung von Art. 2494 GB (E.S.03) beurteilte die NGK negativ, da es sich um eine unbebaute Parzelle handelt, welche sich innerhalb eines mittleren Gefahrenbereichs für Rutschungen befindet.

Das AfU stellte in seinem Gutachten fest, dass in diesem Gebiet bekannte Überschwemmungsprobleme bestehen und ein alternativer Gewässerverlauf festgelegt wurde, dessen Gewässerraum nicht der Bauzone zugewiesen werden darf.

Das AfU und das TBA stellten verschiedene Bedingungen zur Lärmproblematik fest.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Beurteilung dieser Einzonung Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass die betroffenen Flächen als Erweiterungssektor des Siedlungsgebiets im RegRP der Region Sense vorgesehen sind. Daher beantragt sie, den Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung zu sistieren, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist. Zudem betont die Gemeinde, dass das Quartier bereits weitgehend bebaut ist und die Einzonung der tatsächlichen Bodennutzung Rechnung tragen soll. Für die Bauten und Anlagen im fraglichen Gebiet hat der Kanton rechtskräftige Baubewilligungen erteilt. Schliesslich weist die Gemeinde darauf hin, dass der vorgeschlagene Erhaltungsperimeter einer unangemessene Einschränkung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer darstellt, welche die Parzellen damals als Bauland gekauft haben. Betreffend den Lärm hat die Gemeinde im Rahmen der Stellungnahme eine Lärmstudie eingereicht, welche aufzeigt, dass die IGW eingehalten werden.

Der Präsident der Genossenschaft und Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer Rohr-Gerendacherli beantragt die Einzonung dieser Parzellen. In seiner Stellungnahme äusserte er die Verunsicherung über die wechselhaften Entscheidungen der Gemeinde Plaffeien bezüglich der Ein- und Auszonung des Gebiets sowie den Unmut über die Unklarheiten im Genehmigungsprozess.

Die Wellness-Immobilien AG hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur E.S.03 ebenfalls Stellung genommen. In ihrer Stellungnahme drücken sie ihr Unverständnis darüber aus, dass die fraglichen Parzellen nicht eingezont werden sollen, da sie früher in der Bauzone waren, hoch bewertet und besteuert wurden. Zudem erwähnt der Grundeigentümer, dass die unbebaute Grundstücke zur Schliessung von Baulücken dienen, dass die Vorsorgeleitungen vom unteren Quartier durch einen Grundeigentümer bezahlt worden sind, was eigentlich Sache der Gemeinde gewesen wäre und dass der Sektor Schwarzsee auf Ansiedlungen angewiesen ist.

Das AfU und das TBA reichten betreffend die Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme ein. Das AfU und das TBA äusserte sich nicht negativ zur Lärmstudie. Das AfU stellte als Hinweis fest, dass eine harmonisierte ES über den gesamten Bereich besser wäre und das TBA verweis einzig auf eine Bestimmung, welche ins GBR eingefügt werden soll.

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahmen der Gemeinde, der dritten Personen, des AfU und des TBA wie auch die fachliche Begutachtung des BRPA zur Kenntnis. In der Tat gab es im Bereich der vorliegenden Einzonungen in den letzten Jahren eine gewisse Planungsunsicherheit, da seit längerer Zeit aus verschiedenen Gründen keine OP genehmigt wurde. Somit mussten alle Entscheide immer aufgrund der öffentlich aufgelegten Pläne erfolgen, was eine Unsicherheit darstellt. Die öffentlich aufgelegten Pläne stellen jedoch keine rechtsgültigen Pläne dar, da sie nicht vom Staatsrat genehmigt sind. Mit der vorliegenden Genehmigung soll in diesem Bereich eine klare Rechtssicherheit geschaffen werden.

Nach eingehender Analyse folgt die RIMU der Begutachtung des BRPA und stellt fest, dass die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP tatsächlich nicht erfüllt sind. Dieses Gebiet wurde im genehmigten RegRP der Region Sense nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets vorgeschlagen. Zudem verfügt den Sektor "Schwarzsee" über kein Erweiterungspotenzial und es fehlt eine Verdichtungsstudie. Die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters erscheint aus raumplanerischer Sicht sinnvoll. Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 sowie Art. 2744 GB (je teilweise) (E.S.02) und 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 (E.S.03) sind somit in der Landwirtschaftszone zu verbleiben, werden aber mit einem Erhaltungsperimeter überlagert, ausser auf jenen Flächen, welche gemäss dem AfU als alternativen Gewässerlauf für den vorgesehenen Gewässerraum vorgesehen sind. Aufgrund der Erwägung, dass das vorliegende Gebiet in der Landwirtschaftszone verbleibt, wäre keine weitere Analyse der ES erforderlich gewesen. Da die Einzonung in die WZ negativ beurteilt wird, ist auch die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (je teilweise) nicht notwendig.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.S.02 von Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 und Art. 2744 GB (je teilweise) in die WZND 2 wie auch die Ausscheidung einer GSZ auf den Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (je teilweise) nicht.**

Ebenfalls **genehmigt die RIMU 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 nicht.**

Bedingung Die Gemeinde hat im fraglichen Bereich einen Erhaltungsperimeter auszuscheiden (vgl. 1.3. Erhaltungsperimeter). Betreffend Art. 2494 GB (E.S.03) wird an dieser Stelle der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass Einschränkungen bezüglich der Naturgefahrensituation in jedem Fall vorgehen.

> Einzonung E.S.05 – Sektor Schwarzsee

Im eingereichten Dossier wird die Einzonung E.S.05 der Art. 2842 GB sowie der Art. 2736, 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die WZND 2 vorgesehen.

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.S.05 negativ beurteilt, da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind. Ausser die teilweise Einzonung von Art. 2736 GB wurde positiv begutachtet, da sie eine Anpassung der Bauzone an die Parzellengrenze ermöglicht.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme, dass der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung sistiert wird, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die Grundeigentümer von Art. 2952 GB beantragen die Einzonung ihres Grundstücks, da es sich innerhalb des Siedlungsgebiets befindet und bereits teilweise erschlossen wurde. Sie betonen, dass das Grundstück im ZNP von 2002 bereits als Bauzone ausgewiesen war und mit einem Unterstand rechtmässig bebaut wurde. Zudem verweisen sie auf die Gleichbehandlung mit den angrenzenden Parzellen, die an die Gemeinde verkauft und in die Bauzone aufgenommen wurden.

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahmen der Gemeinde und der Drittperson als auch die fachliche Begutachtung des BRPA zur Kenntnis. Die Grundeigentümer erwähnen, dass Art. 2952 GB bereits im ZNP von 2002 als Bauzone ausgewiesen war. Der ZNP von 2002 wurde jedoch lediglich öffentlich aufgelegt, aber nie genehmigt. Daher kann dieser Plan nicht als rechtskräftig betrachtet werden, und Art. 2952 GB ist gemäss dem gültigen ZNP nicht der Bauzone zugewiesen. Deswegen ist diese Änderung als eine Einzonung zu betrachten.

Nach eingehender Analyse folgt die RIMU der Begutachtung des BRPA und stellt fest, dass die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP tatsächlich nicht erfüllt sind. Dieses Gebiet wurde im am 1. Juli 2024 genehmigten RegRP der Region Sense nicht als Erweiterung des Siedlungsgebiets vorgeschlagen. Zudem befindet sich die Einzonung in einem Bereich, der nur der Erschliessungsgüteklasse E zugeordnet ist, und der Sektor "Schwarzsee" verfügt über kein Erweiterungspotenzial. Ausserdem fehlt eine Verdichtungsstudie. Bezüglich Art. 2736 GB folgt die Direktion dem Gutachten des BRPA und macht sich dieses zu eigen: 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.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt, genehmigt die RIMU die Einzonung von Art. 2736 (teilweise) GB in die WZND 2. Hingegen **genehmigt die RIMU die Einzonung der Art. 2842 GB sowie der Art. 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die WZND 2 nicht.**

> Einzonung E.S.06 – Sektor Schwarzsee

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.S.06 negativ beurteilt, da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind. Das BRPA hat für die Parzelle Art. 2045 GB jedoch die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters befürwortet.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die Einzonung E.S.06 der Parzellen 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 nicht,** da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind.

Bedingung Art. 2045 GB hat somit in der Landwirtschaftszone zu verbleiben, ist aber mit einem Erhaltungsperimeter zu überlagern (vgl. 1.3. Erhaltungsperimeter).

> **Einzonungen E.S.09 und E.S.10 sowie Umzonungen U.S.09 und U.S.010– Sektor Schwarzsee**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (jeweils teilweise) in die TZ 3 und die FZ negativ beurteilt. Die Teile der Umzonung U.S.09, nämlich die Umzonung von Art. 3029 GB und 606baaa sowie 2968 GB (jeweils teilweise) von der Hotelzone und der ZAI 3 in die TZ 3, könnten vom BRPA positiv beurteilt werden, wenn keine Anpassung der beschriebenen Ausnutzungziffern erfolgt. Die restliche Umzonung von U.S.09, die Umzonung von Art. 2968 und 606baaaa GB (jeweils teilweise) von der ZTT in die TZ 3, sowie U.S.010 von Art. 608baaaa GB von der Naturschutzzone, der ZAI 3 und der ZTT in die Gewässerschutzzone, können teilweise unter Bedingungen positiv beurteilt werden. Schliesslich wurde das ÜBK "Gypsera" vom BRPA negativ beurteilt. Die Gemeinde soll einen Perimeter mit obligatorischem DBP ausscheiden. Darauf gestützt wurde auch Art. 7 Ziff. 2 GBR vom BRPA negativ beurteilt. Diese Bestimmung soll gänzlich aus dem GBR gestrichen und durch die Zielsetzungen und Bestimmungen des auszuscheidenden DBP ersetzt werden

Die Gemeinde und die Kaisereggbahnen Schwarzsee AG haben im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Sie beantragen, dass die von der Gemeinde vorgesehenen Änderungen genehmigt werden, und heben die enorme strategische Bedeutung der touristischen Entwicklung in diesem Gebiet hervor, insbesondere im Zusammenhang mit der Erneuerung der Riggisalpbahn.

Darüber hinaus zeigt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die Teile der Umzonung U.S.09 in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befindet sich die Teile der Umzonung U.S.09 in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap. 1.2: Röhrli, Rohr, Gerendacherli, Burstera, Kaspera, Gypsera, Hürleni, Brüggera, Pürrena und Gassera). Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde und der Kaisereggbahnen Schwarzsee AG zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU jedoch der Beurteilung des BRPA und macht sich diese zu eigen: **Die RIMU genehmigt die Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (jeweils teilweise) in die TZ 3 und die FZ negativ**, da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind.

Darüber hinaus stellt die RIMU fest, dass die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die Parzellen der Umzonung U.S.09 in die TZ 3 nicht**. Die Umzonung U.S.09 in die TZ3 kann grundsätzlich genehmigt werden, sofern die Nutzungsziffern nicht erhöht werden. In der Zwischenzeit, bis das Harmoniserungsdossier erstellt ist, gelten, je nach Zonentyp, die zuletzt geltenden Nutzungsziffern (vgl. 1.2.).

Die RIMU genehmigt die Umzonung von Art. 2968 und 606baaaa GB (jeweils teilweise) von der ZTT in die TZ 3, sowie U.S.010 von Art. 608baaaa GB von der Naturschutzzone, der ZAI 3 und der ZTT in die Gewässerschutzzone, jedoch unter folgende Bedingungen.

Bedingung Die Bedingungen des WNA und des AfU bezüglich des Waldareals und des Gewässerraums sind zu übernehmen.

Schliesslich folgt die RIMU die Beurteilung des BRPA und **genehmigt die RIMU das ÜBK "Gypsera" nicht. Darauf gestützt wird auch Art. 7 Ziff. 2 GBR nicht genehmigt.**

Bedingung Die Gemeinde soll einen Perimeter mit obligatorischem DBP ausscheiden. Im GBR sollen klare Ziele und Grundsätze formuliert werden, die sich an den gewählten Zielsetzungen orientieren können.

In den Stellungnahmen wurde das stetig wachsende Interesse am Gebiet Gypsera als touristischem Zentrum sowie die enorme Bedeutung der Entwicklung und der Konzentration der touristischen Infrastruktur an diesem Ort hervorgehoben. Die RIMU unterstützt die touristische Entwicklung dieses Gebiets und erachtet es aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll, in diesem Gebiet eine Konzentration von Tourismus- und Freizeitanlagen vorzusehen. Nach Rücksprache mit dem BRPA soll sich die Gemeinde überlegen, ob die Schaffung einer Spezialzone für Tourismus und Freizeit nach Art. 18 RPG und die Ausscheidung eines oder mehrerer Perimeter mit obligatorischem DBP für das gesamte Gebiet (inkl. das Gebiet Riggisalp) in Betracht gezogen werden soll, insbesondere im Zusammenhang mit dem Projektblatt P0503 des KantRP "Entwicklung Ganzjahressportgebiet Schwarzsee".

> Einzonung E.S.11 – Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten von 1. September 2021 hat das BRPA festgestellt, dass es sich lediglich um eine kleinflächige Einzonung handelt. Aufgrund der fehlenden Erläuterung im Bericht war dem BRPA jedoch nicht klar, weshalb diese Einzonung vorgenommen wird, da es sich weder um eine Anpassung an die Parzellengrenze noch um eine Zonenanpassung an die bereits bestehende Bausubstanz handelt. Darauf beurteilte das BRPA die Einzonung E.S.11 negativ, da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass es sich bei der fraglichen Einzonung einzig um die Fläche der Zufahrt zur Liegenschaft handelt, welche geteert ist. Die Einzonung stellt somit eine Bereinigung zwischen der Waldgrenze und der bisherigen Bauzone dar.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass es sich tatsächlich nur um eine sehr geringe Fläche handelt, die eingezont wird und auf welcher ein Teil der bereits bestehenden Zufahrtsstrasse liegt. Da es sich einzig um eine kleinflächige Anpassung der Bauzone an einen bereits bebauten Teil (Zufahrtsstrasse) handelt, handelt es sich einzig um eine geringfügige Anpassung, wodurch eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit einem kleinflächigen bebauten Teil erreicht wird. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone, weshalb diese geringfügige Anpassung nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt werden muss.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt genehmigt die RIMU die Einzonung E.S.11 von Art. 608aaa GB (teilweise) in die KZ 1.

> Einzonung E.S.12 – Sektor Schwarzsee (Gassera)

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.S.12 negativ beurteilt. Diese Änderung entspricht die Kriterien des KantRP für die Einzonung nicht, da 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 wäre ebenfalls eine Verdichtungsstudie erforderlich. Das BRPA hat jedoch die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters auf denjenigen Parzellen befürwortet, für welche

aufgrund des genehmigten DBP "Gassera" eine Baubewilligung erteilt wurde und welche anschliessend bebaut wurden.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Beurteilung dieser Einzonung Stellung genommen und beantragt die Einzonung dieser Parzellen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Aufnahme der betroffenen Flächen als Erweiterungssektor des Siedlungsgebiets im Rahmen des RegRP der Region Sense vorgesehen ist, dass die Bauzonenreserve durch die Einzonung nicht erhöht wird und dass aufgrund des genehmigten DBP die meisten Parzellen bebaut sind. Zudem weist die Gemeinde in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der vorgeschlagene Erhaltungsperimeter eine unangemessene Einschränkung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer darstellt, welche die Parzellen seinerzeit als Bauland gekauft haben. Schliesslich weist sie darauf hin, dass, falls die vorliegende Einzonung nicht genehmigt wird, der DBP nicht aufgehoben werden soll.

Der Grundeigentümer von Art. 2980 GB hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Er beantragt die Genehmigung der Einzonung seines Grundstücks, da ihm zuvor von den Behörden zugesichert wurde, dass dies möglich sei. Er hat sein Bauvorhaben sistiert, nachdem ihm empfohlen wurde, die Genehmigung der Gesamtevision der OP abzuwarten. Der Grundeigentümer argumentiert, dass die Einzonung sowohl im Sinne des geltenden Rechts als auch im Rahmen des Gleichbehandlungsgebots gerechtfertigt sei, da die umliegende Parzellen bereits bebaut sind.

Die Grundeigentümer der Parzellen Art. 2447 (2447-10001 bis 2447-10009 und 2447-10011 bis 2447-10051 sowie 2447-10052), 2769, 2910, 2911 und 2950 GB haben ebenfalls eine Stellungnahme zum rechtlichen Gehör eingereicht. Sie beantragen die Genehmigung der Einzonung ihrer Parzellen, wie es im DBP Gassera vorgesehen ist, und argumentieren, dass diese Einordnung keine Einzonung, sondern das Belassen in der Bauzone darstellt. Sie betonen, dass die Nichtgenehmigung eine Verletzung der Gemeindeautonomie sowie ihrer Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit darstellt, da sie ohne die Genehmigung ihrer Hotelanlage nicht erweitern könnten. Durch die Nichtgenehmigung würde die touristische Entwicklung im Sektor Schwarzsee stark gebremst oder verunmöglicht. Falls die Einzonung nicht genehmigt wird, fordern sie eine Entschädigung für jede betroffene Parzelle.

Die Grundeigentümer der Parzellen 2945 und 2946 GB haben ebenfalls Stellung genommen. Sie beantragen die Genehmigung der Einzonung ihrer Parzellen, wie es im DBP Gassera vorgesehen ist, und argumentieren, dass diese Einordnung keine Einzonung, sondern das Belassen in der Bauzone darstellt. Sie betonen, dass die Nichtgenehmigung die touristische Entwicklung in Schwarzsee stark bremsen oder verunmöglichen würde und den Kantonalen Richtplan (KantRP) verletzt, welcher Schwarzsee als kantonalen Tourismusentwicklungsschwerpunkt ausweist. Zudem stellen sie fest, dass die Nichtgenehmigung eine Verletzung der Gemeindeautonomie, des Grundsatzes des verdichteten Bauens sowie ihrer Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit darstellt. Falls die Einzonung nicht genehmigt wird, fordern sie eine Entschädigung für jede betroffene Parzelle.

Die RIMU nimmt das Gesamtgutachten des BRPA sowie die Stellungnahmen der Gemeinde und der Grundeigentümer zur Kenntnis. Sie bestätigt, dass im Jahr 2004 der DBP "Gassera" genehmigt wurde, wodurch mehrere Parzellen im fraglichen Bereich Baubewilligungen erhielten und als in der Bauzone liegend betrachtet wurden. Dies rechtfertigt jedoch nicht die aktuell von der Gemeinde geplante Einzonung, da das Genehmigungsverfahren des DBP und jenes für die Einzonung getrennte Prozesse sind. Die RIMU betont, dass die fraglichen Parzellen nicht automatisch eingezont wurden und die von der Gemeinde geplante Einzonung klar als solche zu betrachten ist.

Letztlich zählt der gültige ZNP, in dem die Parzellen nicht als Bauzone ausgewiesen sind. Da sie als Einzonungen zu betrachten sind, sind nur die Kriterien des KantRP für Einzonungen anzuwenden. Wie das BRPA in seinem Gesamtgutachten festgestellt hat, entspricht die vorliegende Änderung jedoch nicht den Kriterien des KantRP. Schliesslich stellt die RIMU fest, dass die übrigen vorgebrachten Argumente keine Abweichung von den Grundsätzen des KantRP zur Siedlungsentwicklung rechtfertigen. Auf den Antrag der Gemeinde, dass der DBP nicht aufgehoben werden soll, wenn die vorliegende Einzonung nicht genehmigt wird, kann die RIMU nicht eingehen, da ein DBP grundsätzlich nur innerhalb der Bauzone genehmigt werden kann. Selbst wenn die Gemeinde an diesem DBP festgehalten hätte, wäre der bestehende DBP negativ beurteilt worden, da es sich um einen Bereich ausserhalb der Bauzone handelt.

Auf diese Ausführungen gestützt **genehmigt die RIMU 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 WZND 2 und von Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB in die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" nicht.**

Bedingung 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 verbleiben in der Landwirtschaftszone, sind jedoch mit einem Erhaltungsperimeter zu überlagern (vgl. 1.3. Erhaltungsperimeter).

Der DBP Gassera ist aufzuheben.

In verschiedenen Stellungnahmen wurde betont, dass es sich beim Sektor Schwarzsee um einen Tourismusstandort von kantonaler und regionaler Bedeutung handelt. Die RIMU unterstützt die touristische Entwicklung dieses Gebietes und erachtet es aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll, in diesem Gebiet eine Konzentration von Tourismus- und Freizeitanlagen vorzusehen. Nach Rücksprache mit dem BRPA kann die Gemeinde im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an der Genehmigungsbedingungen prüfen, ob die Parzellen Art. 2769 GB, 2910 GB, 1090ab GB (teilweise) und 2947 GB (teileweise), die im DBP Gassera der Touristikzone zugewiesen sind, in eine Spezialzone für Tourismus und Freizeit nach Art. 18 RPG eingezont werden sollen.

Nutzungsänderungen

> Umzonung U.P.03 – Sektor Plaffeien

In seinem Gutachten vom 1. September 2021 beurteilte 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.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass eine Erarbeitung eines DBP für die fraglichen drei Parzellen kaum sinnvoll möglich ist. Die Gemeinde hält weiter fest, dass Art. 2823 (60) GB teilweise bebaut ist, u.a. mit einer Zufahrtsstrasse, dass sich auf Art. 2997 (144) GB ein Feuerwehrlokal mit einer dazugehörigen Parkierung befindet und dass Art. 3033 (299) GB mit einer Logistikfläche eines Bauunternehmens belegt ist. Deshalb bilden diese Flächen keine funktionale Einheit und lassen sich nicht gemeinsam beplanen. Darauf gestützt beantragt die Gemeinde auf die Festlegung einer DBP-Pflicht für diesen Bereich zu verzichten.

Die RIMU nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse ist die RIMU der Ansicht, dass es tatsächlich unverhältnismässig ist, auf diesen drei Parzellen einen obligatorischen DBP-Perimeter zu verlangen, angesichts der Anordnung der Parzellen im Raum und der Existenz des Feuerwehrlokal auf Art. 2997 (144) GB.

Gestützt darauf genehmigt die RIMU die Umzonung U.P. 03 der Art. 2823 (60), 2997 (144) und 3033 (299) GB, jedoch unter der Bedingung, dass im Artikel zu den Mischzonen im GBR eine Bestimmung aufgenommen wird, die festlegt, dass der Gewerbeanteil pro Baute definiert werden muss.

Bedingung Im GBR ist der Gewerbeanteil Pro Baute festzulegen.

> Umzonung U.P.04 – Sektor Plaffeien

Die RIMU folgt der technischen Prüfung des BRPA: Sie ist auch der Meinung, dass die fragliche Umzonung aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich Sinn macht, da es sich um eine Anpassung der Zone an die tatsächliche Nutzung handelt. Im Weiteren wägt dir RIMU gestützt auf das Gutachten des BRPA ab, dass vorliegend keine Notwendigkeit eines DBP besteht. Folgende Bedingung ist jedoch umzusetzen.

Bedingung Darauf gestützt genehmigt RIMU die Umzonung der Art. 1802 (56) und 1909 (58) GB sowie Art. 2825 (45) GB (teilweise) in die MIX 3 mit der Bedingung, dass im GBR der Gewerbeanteil pro Baute festzulegen ist.

> Umzonung U.P.05– Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Umzonung U.P.05 in die MIX 3 positiv, mit der Bedingung, dass für das Gebiet dieser Parzellen eine DBP-Pflicht festgelegt wird.

Im Rahmen der OP-Änderung "Umsetzung der Massnahmen der Verdichtungs- und Aufwertungsstudie im Sektor Plaffeien" hat die Gemeinde die Ausscheidung des obligarotischen DBP Oberi Matta im ZNP festgelegt und die Ziele und Bestimmungen des DBP im GBR festgelegt.

In seinem Gesamtgutachten zur vorgennanten OP-Änderung hat das BRPA die Ausscheidung des DBP positiv beurteilt, jedoch mit der Bedingung, dass die Gemeinde den Perimeter des DBP so ändert, dass die Parzellen Art. 2835 (70) und 2821 (71) GB ebenfalls integriert werden. Zudem hat das BRPA Art. 6 Ziff. 6 GBR in seiner vorliegenden Form negativ beurteilt, da dieser einigen Bestimmungen der Nutzungszone MIX 3 widerspricht.

Gestützt darauf genehmigt die RIMU die 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) von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 mit der vom BRPA festgelegten Bedingung.

Bedingung Die Parzellen Art. 2835 (70) und 2821 (71) GB sind in den Perimeter des DBP Oberi Matta zu integrieren, und die in Art. 6 Ziff. 6 GBR festgelegten Bestimmungen sind so zu ändern, dass sie den Bestimmungen der Nutzungszone MIX 3 nicht widersprechen.

> 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.

Gestützt auf das positive Gutachten des BRPA genehmigt die RIMU die Umzonungen U.P.06, U.P.07 und U.P.08.

> Umzonung U.P.09 – Sektor Plaffeien

Die RIMU folgt auch hier der technischen Prüfung des BRPA: Sie ist auch der Meinung, dass es sich bei der vorliegenden Umzonung tatsächlich nur um eine kleinflächige Umzonung aufgrund einer Umparzellierung handelt und somit kein DBP notwendig ist. Die Gemeinde soll jedoch im GBR eine Bestimmung festlegen, wonach der festgelegte Gewerbeanteil pro Gebäude erfüllt werden muss (vgl. auch Kap. 9.).

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt genehmigt die RIMU die Umzonung U.P.09 des Art. 2928 (185) GB von der WZND in die MIX 1 mit der unten genannten Bedingung.

Bedingung Im GBR ist den Gewerbeanteil pro Baute festzulegen.

> Umzonungen U.P.10 – Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten erachtete das BRPA die Umzonung U.P.10 zwar als raumplanungsrechtlich sinnvoll, beurteilte sie jedoch negativ, da es sich um eine Verdichtung handelt, die nicht in einem Sektor liegt, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt.

Nach Rücksprache mit dem MobA ist festzustellen, dass diese Änderung mit dem Fahrplan 2022 des öffentlichen Verkehrs nun in einem Sektor liegt, der über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Diese Änderung entspricht somit den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Darüber gestützt genehmigt die RIMU 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.

> Umzonung U.P.11 – Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten erachtete das BRPA die Umzonung U.P.11 zwar als raumplanungsrechtlich sinnvoll, beurteilte sie jedoch negativ, da es sich um eine Verdichtung handelt, die nicht in einem Sektor liegt, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Zudem konnte das BRPA für gewisse Parzellen nicht abschliessend gewährleisten, dass eine Verdichtung erfolgt ist, und forderte die Gemeinde auf, dies im Rahmen des rechtlichen Gehörs darzulegen.

Gemäss der Stellungnahme des MoBA ist festzustellen, dass sich mit dem Fahrplan 2022 des öffentlichen Verkehrs Änderungen der Erschliessungsgüteklasse für den Sektor Plaffeien ergeben haben, insbesondere für das Dorfzentrum. Somit ist festzustellen, dass die Parzellen Art. 1866 (92), 2019 (97), 2039 (99), 2222 (115), 2224 (113), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB

nun in einem Sektor liegt, der über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveau C verfügt. Diese Änderung entspricht somit den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung. Einzig die Parzelle 2225 (102) GB liegt in einem Sektor, der über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveau D verfügt.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme auf, dass es sich bei der Umzonung der Parzellen Art. 2019 (97), 2039 (99), 2225 (102), 2243 (100), 2630 (96), 2798 (95) und 2799 (98) GB von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 nicht um eine Verdichtung handelt. Die RIMU betrachtet die Begründung der Gemeinde als stichhaltig.

Darüber gestützt genehmigt die RIMU die Umzonung U.P.11 unter der im Gesamtgutachten des BRPA festgelegten Bedingung. Die Umzonung der Parzelle 2225 (102) GB in die MIX 3 ist ebenfalls genehmigt, da es sich nicht um eine Verdichtung handelt.

Bedingung Im Artikel zur MIX des GBR ist der Gewerbeanteil pro Baute festzulegen.

> Umzonung U.P.12 – Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten erachtete das BRPA die Umzonung U.P.12 zwar als raumplanungsrechtlich sinnvoll, beurteilte sie jedoch negativ, da es sich um eine Verdichtung handelt, die nicht in einem Sektor liegt, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Zudem liegen gestützt auf das Gutachten des AfU gewisse Parzellen innerhalb der Konsultationszone der Firma Extramet AG, die der Störfallverordnung unterliegt, und konnten aus diesem Grund ebenfalls nicht positiv beurteilt werden.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die fragliche Umzonung in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befindet sich die Umzonung U.P.12 in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap. 1.2: Chromenstrasse, Junkerweg, Rüttistrasse, Lindenweg, Kapellenstrasse, Telmoos). Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Darüber hinaus reichte die Gemeinde einen Störfallrisikobericht ein. Das AfU reichte daraufhin ebenfalls eine Stellungnahme ein und stellte fest, dass das Risiko akzeptabel ist, sodass die Zonenänderungen, die im Konsultationsbereich der Firma Extramet liegen und somit der Störfallverordnung unterliegen, positiv beurteilt werden könnten.

Darüber gestützt stellt die RIMU fest, dass die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die Parzellen der Umzonung U.P.12 in die WZND 3 nicht,** ausser für die Parzellen Art. 2833 (174), 2255 (111), 2207 (112), 2209 (116), 2208 (114), 1918 (93), 2180 (94) GB, da diese in einem Sektor liegen, der der Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet ist. Die Umzonung U.P.12 in die WZND 3 kann grundsätzlich genehmigt werden, sofern die Nutzungsziffern nicht erhöht werden. In der Zwischenzeit, bis das Harmoniserungsdossier erstellt ist, gelten, je nach Zonentyp, die zuletzt geltenden Nutzungsziffern (vgl. 1.2. und Anhang 1).

Bedingung Betreffend Art. 2208 (114) GB soll die Gemeinde im Artikel zur MIX des GBR den Gewerbeanteil pro Baute festlegen.

> **Umzonung U.P.13 – Sektor Plaffeien**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 erachtete das BRPA die Umzonung U.P.13 der Art. 865ab (310) und 2978 (309) GB von der MIX II in die WZND 3 zwar als raumplanungsrechtlich sinnvoll, beurteilte sie jedoch negativ, da es sich um eine Verdichtung handelt, die nicht in einem Sektor liegt, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Zudem liegt gestützt auf das Gutachten des AfU Art. 865ab GB innerhalb der Konsultationszone der Firma Extramet AG, die der Störfallverordnung unterliegt, und konnte aus diesem Grund ebenfalls nicht positiv beurteilt werden.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die fragliche Umzonung in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befindet sich die Umzonung U.P.13 in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap. 1.2: Chromenstrasse, Junkerweg, Rüttistrasse, Lindenweg, Kapellenstrasse, Telmoos). Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Darüber hinaus reichte die Gemeinde einen Störfallrisikobericht ein. Das AfU reichte daraufhin ebenfalls eine Stellungnahme ein und stellte fest, dass das Risiko akzeptabel ist, sodass die Zonenänderungen, die im Konsultationsbereich der Firma Extramet liegen und somit der Störfallverordnung unterliegen, positiv beurteilt werden könnten.

Gestützt darauf schliesst sich die RIMU der Stellungnahme des MobA an: Die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, sind nicht erfüllt. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die Parzelle Art. 865ab (310) und 2978 (309) GB nicht.** Die Umzonung von der MIX II in die WZND 3 kann grundsätzlich genehmigt werden, sofern die Nutzungsziffern nicht erhöht werden. In der Zwischenzeit, bis das Harmoniserungsdossier erstellt ist, gelten, je nach Zonentyp, die zuletzt geltenden Nutzungsziffern (vgl. 1.2. und Anhang 1).

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

In seinem Gesamtgutachten erachtete das BRPA die Umzonung U.P.14 (Umzonung von gewissen Parzellen von der MIX 2 in die WZND 3), die 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) zwar als aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, beurteilte sie jedoch negativ, da es sich um eine Verdichtung handelt, die nicht in einem Sektor liegt, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Zudem liegen gestützt auf das Gutachten des AfU gewisse Parzellen innerhalb der Konsultationszone der Firma Extramet AG, die der Störfallverordnung unterliegt, und konnten aus diesem Grund ebenfalls nicht positiv beurteilt werden.

Die Stylebau AG, Eigentümerin der Parzellen Art. 2907 (435), 2908 (436) und 2959 (861) beantragt in ihrer Stellungnahme die Genehmigung der Umzonung U.P.16.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die fragliche Umzonungen in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befinden sich diese Umzonungen in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap.

1.2: Chromenstrasse, Junkerweg, Rüttistrasse, Lindenweg, Kapellenstrasse, Telmoos). Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Darüber hinaus reichte die Gemeinde einen Störfallrisikobericht ein. Das AfU reichte daraufhin ebenfalls eine Stellungnahme ein und stellte fest, dass das Risiko akzeptabel ist, sodass die Zonenänderungen, die im Konsultationsbereich der Firma Extramet liegen und somit der Störfallverordnung unterliegen, positiv beurteilt werden könnten.

Gestützt darauf schliesst sich die RIMU der Stellungnahme des MobA an: Die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, sind nicht erfüllt. Somit **genehmigt die RIMU die GFZ für die Umzonung U.P.14, U.P.15, U.P.16 und U.P.19 (teilweise) nicht.** Die Umzonungen können grundsätzlich genehmigt werden, sofern die Nutzungsziffern nicht erhöht werden. In der Zwischenzeit, bis das Harmonisierungsdossier erstellt ist, gelten je nach Zonentyp die zuletzt geltenden Nutzungsziffern (vgl. 1.2. + Anhang 1).

> Umzonung U.P.17 – Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten erachtete das BRPA die Umzonung U.P.17 zwar als raumplanungsrechtlich sinnvoll, beurteilte sie jedoch negativ, da die Umzonung in einem Sektor liegt, der nicht mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Das BRPA könnte nicht abschliessend gewährleisten, dass eine Verdichtung erfolgt ist, und forderte die Gemeinde auf, dies im Rahmen des rechtlichen Gehörs darzulegen. Zudem liegen gestützt auf das Gutachten des AfU gewisse Parzellen innerhalb der Konsultationszone der Firma Extramet AG, die der Störfallverordnung unterliegt, und konnten aus diesem Grund ebenfalls nicht positiv beurteilt werden.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme auf, dass es sich bei der Umzonung U.P.17 der Parzellen 2686 (408), 2687 (409), 2701 (407) und 2702 (406) GB von der ehemaligen Gewerbezone in die MIX 3 nicht um eine Verdichtung handelt. Die RIMU betrachtet die Begründung der Gemeinde als stichhaltig.

Darüber hinaus reichte die Gemeinde einen Störfallrisikobericht ein. Das AfU reichte daraufhin ebenfalls eine Stellungnahme ein und stellte fest, dass das Risiko akzeptabel ist, sodass die Zonenänderungen, die im Konsultationsbereich der Firma Extramet liegen und somit der Störfallverordnung unterliegen, positiv beurteilt werden könnten.

Darüber gestützt genehmigt die RIMU die Umzonung U.P.17 unter der im Gesamtgutachten des BRPA festgelegten Bedingung.

Bedingung Im Artikel zur MIX des GBR ist der Gewerbeanteil pro Baute festzulegen.

> Umzonung U.S.01, U.S.02 und U.S.03 – Sektor Schwarzsee

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Umzonung U.S.01 von Art. 1275b GB (teilweise) und Art. 2052 GB von der ZTT in die MIX 1 positiv mit der Bedingung, dass die Gemeinde die Festlegung eines DBP prüft. Die Umzonung U.S.02 der Art. 784 und 1275b GB (je teilweise) von der ZAI 3 in die MIX 1 und 2 und die Umzonung U.S.03 der Art. 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB von der MIX 1 in die MIX 2 beurteilte das BRPA negativ, da sie zu einer Verdichtung führen und nicht in einem Sektor liegen, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sollte keine Verdichtung erfolgen, könnte das

BRPA die Umzonungen U.S.02 und U.S.03 positiv begutachten, mit der Bedingung, dass auf den verschiedenen Parzellen eine DBP-Pflicht festgelegt wird.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme zu den Umzonungen U.S.01, U.S.02 und U.S.03 aus, dass die Festlegung eines Perimeters mit DBP-Pflicht für diese Umzonungen von teilweise bebauten Grundstücken entlang der Kantonsstrasse kein sinnvolles Planungsinstrument darstellt. Die Art. 2052 und 2557 GB sind vollständig bebaut und eine nicht verlegbare Erschliessungsstrasse quert Art. 785a GB. Die zu klärenden Fragen wie beispielsweise betreffend die Erschliessung ab der Kantonsstrasse und die Bebauung sind im Rahmen von konkreten Baugesuchen zu klären. Die Gemeinde hält weiter fest, dass die Umzonung der fraglichen Parzellen von der ZTT in die MIX keine neue MIX darstellt, sondern einzig eine Bereinigung aufgrund der geänderten Verhältnisse, nämlich das Entfernen des ehemaligen Skiliftes.

Die Gemeinde zeigt weiter in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die fragliche Umzonungen in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befinden sich diese Umzonungen in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap. 1.2: Röhrli, Rohr, Gerendacherli, Burstera, Kaspera, Gypsera, Hürleni, Brüggera, Pürrena und Gassera im Sektor Schwarzsee). Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Beurteilung des BRPA und des MobA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse schliesst sich die RIMU der Stellungnahme des MobA an und stellt fest, dass die Mobilitätskriterien für eine sinnvolle Verdichtung nicht erfüllt sind. Die RIMU stellt weiter fest, dass es sich bei der Umzonung U.S.01 tatsächlich nicht um eine Umzonung, sondern um eine Einzonung handelt, da es sich um den Übergang von einer Zone nach Art. 18 RPG zu einer Zone nach Art. 15 RPG handelt. Im Sektor Schwarzsee sind jedoch die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt.

Nach dem gesagten stellt sich die RIMU überhaupt die Angemessenheit der Beibehaltung dieser Parzellen in der Bauzone aus raumplanerischer Sicht infrage. Die RIMU stellt fest, dass die Parzellen an einer Kantonsstrasse und am Rand des Siedlungsgebiets liegen. Zudem befindet sich das Gebiet in einem Sektor, der mit dem Niveau E erschlossen ist und über keine ausreichende Langsamverkehrsverbindung verfügt. Die Beibehaltung dieser Parzellen in der Bauzone trägt nicht zu einem kompakten und dichten Siedlungsgebiet bei, sondern fördert vielmehr eine lineare Zersiedelung entlang einer Strasse.

Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die Umzonungen U.S.02 und U.S.03 nicht,** da die Mobilitätskriterien für eine Verdichtung nicht erfüllt sind. **Die Umzonung U.S.01 wird ebenfalls nicht genehmigt**. Die Schaffung einer isolierten Bauzone, die zudem nicht genügend erschlossen ist, steht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

> **Umzonungen U.S.05, U.S.06, U.S.07, U.S.11 und U.S.13 – Sektor Schwarzsee**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA 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) negativ, da es sich bei den vorliegenden Umzonungen um Verdichtungen handelt und sich die vorliegenden Anpassungen in einem Sektor befinden, der nicht über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die fragliche Umzonungen in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befinden sich diese Umzonungen in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap. 1.2: Röhrli, Rohr, Gerendacherli, Burstera, Kaspera, Gypsera, Hürleni, Brüggera, Pürrena und Gassera. Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Gestützt darauf schliesst sich die RIMU der Stellungnahme des MobA an: Die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, sind nicht erfüllt. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die Parzellen, die von den Umzonungen U.S.05, U.S.06, U.S.07, U.S.11 und U.S.13 betroffen sind, nicht.** Die Umzonungen können grundsätzlich genehmigt werden, sofern die Nutzungsziffern nicht erhöht werden. In der Zwischenzeit, bis das Harmonisierungsdossier erstellt ist, gelten je nach Zonentyp die zuletzt geltenden Nutzungsziffern (vgl. 1.2. + Anhang 1). Für die U.S.05 gelten nicht die zuletzt festgelegten Nutzungsziffern der ZAI I, sondern die des WS, damit die Nutzung und die Übereinstimmung mit den Nachbarparzellen gewährleistet sind.

> **Umzonung U.S.12 – Sektor Schwarzsee**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Umzonung U.S.12 negativ, da sie zu einer Verdichtung führt und nicht in einem Sektor liegt, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Diese Umzonung wurde im Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektblattes P509 "Touristische Entwicklung Raum Bad Schwarzsee" des KantRP geschaffen.

Die Gemeinde zeigt in ihrer Stellungnahme ausführlich auf, dass sich die fragliche Umzonung in einem Sektor befindet, den über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung verfügt. Gemäss der Stellungnahme des MobA befinden sich diese Umzonung in einem Bereich, der über keine direkten, sicheren und attraktiven Langsamverkehrsverbindungen verfügt (vgl. Kap. 1.2: Röhrli, Rohr, Gerendacherli, Burstera, Kaspera, Gypsera, Hürleni, Brüggera, Pürrena und Gassera im Sektor Schwarzsee). Auf dieser Grundlage sind die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme zudem fest, dass die Parzellen Art. 23b und Art. 1086 GB, die derzeit der ZAI zugewiesen sind, ebenfalls der Touristikzone zugewiesen werden sollen, um eine einheitliche Zonenart in diesem Bereich zu schaffen.

Darauf gestützt stellt die RIMU fest, dass die Mobilitätskriterien, um eine Verdichtung zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Somit **genehmigt die RIMU die neue GFZ für die Parzellen Art. 2801 (2800) und 2768 (1833) GB sowie Art. 1086 GB (teilweise) der Umzonung U.S.12 in die TZ 3 nicht**. Die Umzonung U.S.12 von der ZAI 3 in die TZ 3 kann grundsätzlich genehmigt werden, sofern die Nutzungsziffern nicht erhöht werden. In der Zwischenzeit, bis das Harmonisierungsdossier erstellt ist, gilt die vor der Gesamtrevision festgelegte GFZ. Da für die ZAI 3 eine GFZ von 0.50 festgelegt ist und damit nicht der minimalen GFZ von 0.60 gemäss Art. 80 RPBR entspricht, ist die GFZ auf 0.60 festzulegen. Bezüglich der Umzonung der Parzellen Art. 23b und Art. 1086 GB stellt die RIMU fest, dass diese Änderung nicht Gegenstand der vorliegenden

Ortsplanungsrevision ist und sich daher dazu nicht äussern wird. Die Gemeinde kann diese Änderung im Rahmen der nächsten Ortsplanungsänderung vornehmen.

Nicht angegebene Nutzungsänderungen

Das BRPA stellte in seinem Gutachten fest, dass im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung von der Gemeinde weitere Nutzungsänderungen vorgenommen worden sind, ohne dass diese im Bericht erläutert werden. Die RIMU folgt diesbezüglich der Begutachtung des BRPA und unterstreicht diesbezüglich die Notwendigkeit, dass diese Änderungen, auch wenn sie zum Teil nur kleinflächig sind, in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen sind, wenn auch nur synthetisch. Andernfalls ist das Dossier nur wenig transparent und es wird den betroffenen Personen und den kantonalen Ämtern und Organen nicht ermöglicht bzw. erschwert, diese Nutzungsänderungen nachzuvollziehen und zu diesen allenfalls Stellung zu nehmen.

> **Einzonung E.P.09 – Sektor Plaffeien**

Die RIMU genehmigt die Einzonung E.P.09 auf den Parzellen 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, da es sich um die Legalisierung eines bestehenden Skilifts im Gebiet Hapfere handelt.

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

Die RIMU macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Bei der fraglichen Einzonung handelt es sich grundsätzlich um eine Anpassung an die Parzellengrenze. Bei der fraglichen Einzonung wird einzig eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert, damit die Bauzone die bestehende Parzellengrenze erreicht. Im ZNP von 1997 war der fragliche Teil dem Waldareal zugefügt. 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 grundsätzliche verboten. Gemäss Rücksprache mit dem WNA kann dieser im Waldareal liegende Teil des Art. 1867 GB nicht innerhalb der Bauzone liegen.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung von Art. 1867 (567) GB (teilweise) in die WZND 2 nicht.**

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

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Einzonung von Art. 1888 und 2312 GB in die WZND 2 negativ, da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt wurden.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die Einzonung von Art. 1888 und 2312 GB in die WZND 2 nicht.**

> **Umzonung von Art. 3032 (298) und 3036 (296) GB (je Teiweise) in die WZND 2 – Sektor Plaffeien**

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonung der Art. 3032 (298) und 3026 (296) GB (je teiweise) in die WZMD 2, da diese Änderung eine Anpassung der Nutzungszone an die Parzellengrenze ermöglicht.

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

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und beurteilt die Umzonung von Art. 1879 GB (teilweise) als bereits genehmigt, sodass es sich hierbei um eine rechtskräftige WZND 2 handelt. **Die kleinflächige Einzonung von Art. 1885 GB (teilweise) wird von der RIMU hingegen nicht genehmigt,** da die Mindestkriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP im Sektor Schwarzsee nicht erfüllt sind.

Weitere Nutzungsänderungen

> **Einzonung E.P.01 in die Spezialzone Camping Füllmattli – Sektor Plaffeien**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Erweiterung der Spezialzone Camping Füllmattli unter verschiedenen Bedingungen positiv.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sie die vom BRPA geforderten Änderungen vornehmen wird, und beantragt deshalb, dass diese Einzonung genehmigt wird.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU der Begutachtung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Insbesondere aufgrund der Wichtigkeit des Standortes Plaffeien als Tourismusort kann der Erweiterung der Spezialzone Camping Füllmattli grundsätzlich zugestimmt werden. Dies auch aus dem Grund, da die bereits genehmigte Zone auch bereits durch Nutzungen zahlreich belegt ist, sodass von einem grundsätzlichen Bedarf ausgegangen werden kann. Gestützt auf die Gesamtgutachten der Vor- und Schlussprüfung des BRPA erwägt die RIMU, dass der Bereich auf Art. 417 GB jedoch nicht positiv beurteilt werden kann. Betreffend die Begutachtung des WNA begrüsst die RIMU, dass die Gemeinde deren Bedingungen prüfen und die Spezialzone entsprechend anpassen wird. Ebenfalls begrüsst die RIMU, dass die Gemeinde im ZNP innerhalb der Spezialzone die bebaubaren Bereiche definieren will. Betreffend Art. 21 GBR folgt die RIMU dem BRPA, dass diese Bestimmungen offen formuliert sind und keine Spezifizierung der Nutzung vorgesehen ist und dass die Nutzung, welche im DBP-Reglement definiert ist und auf welches das GBR verweist, nicht dem eher temporären Charakter eines allgemeinüblichen Campingplatzes entspricht. Zudem soll gewährleistet werden, dass diese Zone keiner dauerhaften Wohnnutzung oder Zweitwohnnutzung dient. Diesbezüglich schlägt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme vor, dass neu folgende Bestimmung eingefügt werden soll: "Die Camping- und Mobilwohnanlagen sind zonenkonform zu nutzen. Die dauerhafte Wohnnutzung oder Zweitwohnungsnutzung sind nicht erlaubt." Die RIMU stellt diesbezüglich fest, dass mit der Bestimmung der Gemeinde zwar erreicht wird, dass die Zone keiner dauerhaften Wohnnutzung oder Zweitwohnnutzung dient. In Ziff. 2 des Art. 21 GBR wird betreffend die Nutzung jedoch immer noch auf das DBP-Reglement verwiesen, 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. Deshalb ist die Nutzung dieser Spezialzone präziser ausformulieren und in Art. 21

GBR sind die genauen Zonenbestimmungen festzulegen, welche mit einer Spezialzone zur Nutzung als Campingplatz konform sind.

Bedingung Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt genehmigt die RIMU 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) mit der Bedingung, dass der Perimeter der Spezialzone auf Art. 416 GB an die festgestellte Waldgrenze anzupassen ist und dass der reduzierte Waldabstand von 10 m im Bereich dieser Spezialzone durch durchgehend auf dem ZNP eingetragen wird.

Die RIMU genehmigt hingegen die kleine Fläche auf Art. 417 GB nicht. Zudem genehmigt die RIMU den Art. 21 GBR in der vorliegenden Form nicht.

Bedingung Die Gemeinde hat die Nutzung dieser Spezialzone präziser auszuformulieren und in Art. 21 GBR sind die genauen Zonenbestimmungen festzulegen, 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. 8.). Schliesslich sind im ZNP innerhalb dieser Zone die bebaubaren Bereiche zu definieren.

> **Einzonung E.S.15 in die Spezialzone Camping Seeweid – Sektor Schwarzsee**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat 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 beurteilt, 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 konnte 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) hielt das BRPA fest, dass auch der DBP "Camping Seeweid" von der Gemeinde neu überdacht werden soll. Angesichts der derzeitigen Lage der Zone wurde die Ausscheidung des betreffenden DBP-Perimeters negativ begutachtet.

Das BRPA hielt 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.

Die Gemeinde schlägt in ihrer Stellungnahme vor, im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen neu folgende Bestimmung einzufügen: "Die Camping- und Mobilwohnanlagen sind zonenkonform zu nutzen. Die dauerhafte Wohnnutzung oder Zweitwohnungsnutzung sind nicht erlaubt." Zudem will die Gemeinde innerhalb des DBP-Perimeters die bebaubaren Bereiche festlegen. Diese sollen sich auf diejenigen Flächen beschränken, die für die erforderlichen betrieblichen Bauten und Anlagen vorgesehen sind. Diese Flächen weisen somit nicht den Charakter einer Bauzone auf, sondern ermöglichen einzig die

zonenkonformen Bauten und Anlagen. Weiter wird die Gemeinde den DBP-Perimeter und die Einzonung entsprechend anpassen. Deshalb beantragt die Gemeinde, dass die Einzonung Spezialzone Camping Seeweid und die vorerwähnten Ergänzungen genehmigt werden.

Die RIMU nimmt die fachliche Begutachtung des BRPA und die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Grundsätzlich übernimmt die RIMU das Gutachten des BRPA, das feststellt, dass Art. 21 GBR offen formuliert ist und keine spezifische Nutzung festlegt. Die im DBP-Reglement definierte Nutzung, auf die sich das GBR bezieht, passt nicht zum temporären Charakter eines üblichen Campingplatzes. Auch die RIMU ist der Meinung, dass die Zone keiner dauerhaften Wohnnutzung oder Zweitwohnnutzung dienen darf. Die Gemeinde schlägt vor, dies klarzustellen: "Die Camping- und Mobilwohnanlagen sind zonenkonform zu nutzen. Dauerhafte Wohnnutzung oder Zweitwohnungsnutzung sind nicht erlaubt". Die RIMU stellt fest, dass dieser Vorschlag die dauerhafte Nutzung regelt, jedoch weiterhin auf das DBP-Reglement verwiesen wird, das unter anderem Campinghäuser und Mobilheime zulässt, die nicht dem temporären Charakter eines üblichen Campingplatzes entsprechen. Da das DBP-Reglement noch nicht genehmigt ist, müssen die Zonenbestimmungen in Art. 21 GBR präzisiert werden, um eine konforme Nutzung als Campingplatz sicherzustellen.

Zudem sollte überprüft werden, ob die Spezialzone auch tatsächlich die korrekte Zone für diesen Campingplatz darstellt. Die Gemeinde hat dies in ihrer Stellungnahme nicht weiter erläutert. Die RIMU folgt dem BRPA und empfiehlt eine Prüfung nach neuem Bundesrecht und geltendem KantRP, welche Nutzung dieser Zone dient. Die Gemeinde hat somit gestützt auf die erfolgte Rechtsänderung zu überprüfen, ob im fraglichen Bereich eine Bauzone nach Art. 15 RPG oder eher eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG, die eher einer touristischen Nutzung und der Parahotellerie dient, vorliegt. Unabhängig von der Zonendefinition muss die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet beachtet werden.

Nach vertiefter Abwägung und auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung auf Art. 2640 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Seeweid wie auch der gesamten bereits bestehende Spezialzone auf Art. 2640 GB nicht**, da die Gemeinde den Zonentypus in diesem Bereich allgemein zu überprüfen hat. Weiter **genehmigt die RIMU den Art. 21 GBR in der aktuellen Form nicht.**

Bedingung Im Übrigen ist bei einer Beibehaltung der Zone die Reglementierung im GBR anzupassen. Die Gemeinde hat die Nutzung dieser Zone präziser ausformulieren und in Art. 21 GBR sind die genauen Zonenbestimmungen festzulegen, welche mit einer Spezialzone zur Nutzung als Campingplatz konform sind. Zudem ist eine Regelung vorzusehen, die eine Bewirtschaftung der Wohnungen gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) sicherstellt. Schliesslich sind im ZNP die bebaubaren Bereiche zu definieren.

Gestützt auf die Nichtgenehmigung der Einzonung E.S.15 sowie die Nichtgenehmigung der Spezialzone Camping Seeweid auf Art. 2640 GB (teilweise) ist auch der DBP "Camping Seeweid" von der Gemeinde neu zu überdenken. Angesichts der derzeitigen Lage der Zone **genehmigt die RIMU die Ausscheidung des betreffenden DBP-Perimeters nicht.**

Bedingung Der aktuell im ZNP eingezeichnete DBP-Perimeter beinhaltet auch einen Grünbereich. 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 ist bei einer Beibehaltung entsprechend anzupassen.

> **Umzonung U.P.01 im Sektor Plaffeien und Umzonung U.S.08 im Sektor Schwarzsee in die Gewässerschutzzone**

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

Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA, dass gemäss dem Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 die Ausscheidung auf den Art. 848 (452) und 1754 (31) GB (je teilweise) sowie Art. 608aaa GB (teilweise) raumplanerisch sinnvoll ist und genehmigt die GSZ auf den Art. 608aaa, 848 (452) und 1754 (31) GB (je teilweise).

> **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). Gemäss dem Gutachten des BRPA werden diese Nutzungsänderungen 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.

Gestützt auf die positive Begutachtung des BRPA genehmigt die RIMU die nach einer Auszonung ausgeschiedenen Gewässerschutzzonen im Raumbedarf der Gewässer.

> **Umzonung U.P.02 – Sektor Plaffeien**

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonung U.P.02 des Art. 1412 (46) GB (teilweise) von der WZMD 2 in die FZ.

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

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und genehmigt die Umzonungen U.P.20, U.S.14 und U.S.20 in die "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone".

> **Sportperimeter**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Sportperimeter positiv beurteilt, ausser jene im Bereich "Gypsera" und im Bereich "Campus", welche durch Waldareal eingetragen sind. Diese 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.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sie umgehend mit dem WNA die Frage der nachteiligen Nutzung klären wird, damit die Sportperimeter, welche Wald überlagern, genehmigt werden können. Das WNA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen und festgehalten, dass die Gemeinde das WNA diesbezüglich noch nicht kontaktiert hat.

Die Direktion nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Gemeinde und des WNA zur Kenntnis und stützt sich auf die fachliche Begutachtung des WNA: die RIMU genehmigt mangels entsprechender Bewilligungen einzig die Sportperimeter, welche nicht das Waldareal überlagern. **Die RIMU genehmigt die Sportperimeter im Bereich "Gypsera" und im Bereich "Campus", welche durch Waldareal eingetragen sind, folglich zum aktuellen Zeitpunkt nicht,** dies aufgrund der fehlenden Bewilligung für eine nachteilige Nutzung des Waldes.

Weiter genehmigt die RIMU gestützt auf die Beurteilung des BRPA Art. 42 Ziff. 6 (Sportperimeter) des GBR nicht, welche somit gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist.

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

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

Das WNA beantragte in seinem Gesamtgutachten, den PDL-Standort innerhalb des Landschaftsschutzperimeters zu überprüfen, da dieser nicht angemessen sei, und fordert im Falle einer Beibehaltung begleitende Massnahmen zur Integration der Bauten in die schützenswerte Landschaft.

Das LwA beurteilte den PDL positiv, da dieser im Bericht ausreichend dokumentiert und als sinnvoll erachtet wird.

Das AfU hielt in seinem Gutachten eine Bemerkung bezüglich der minimalen Distanz zum Wald fest.

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Ausscheidung eines PDL auf Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise) in der aktuellen Form, insbesondere aufgrund der unzureichenden Begründung des Standortes, negativ. Aus diesem Grund wurde auch Art. 43 (Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft) des GBR negativ beurteilt, da es ansonsten auf dem Gemeindegebiet keinen PDL gibt.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und den Standort des PDL ausführlich begründet. Sie weist insbesondere darauf hin, dass es im Sektor Plaffeien keine unbebaute Arbeitszone gibt, in der der Bau dieser Halle möglich wäre, und dass eine solche Nutzung aufgrund der dauerhaften und intensiven Geruchsemissionen nicht in der Nähe einer Wohnzone realisiert werden kann. Darüber hinaus führt die Gemeinde an, dass eine ausreichende Strassenzufahrt sowie ein guter Anschluss an die Wasserversorgung gewährleistet sind. Schliesslich stellt die Gemeinde fest, dass der Landschaftsschutzperimeter von lokaler Bedeutung kein Bauverbotsperimeter ist, sondern es ermöglicht, sicherzustellen, dass begleitende Massnahmen ergriffen werden, um die Bauten gut in die Landschaft zu integrieren. Darauf gestützt beantragt die Gemeinde, dass der PDL gemäss den dargelegten Erläuterungen und Begründungen genehmigt wird.

Der Grundeigentümer der Parzelle Art. 816 GB hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs ebenfalls Stellung genommen und die Genehmigung der Ausscheidung dieses Perimeters beantragt. Er führt ähnliche Argumente wie die Gemeinde an und stellt zudem fest, dass in diesem Gebiet bereits markante Bauten bestehen und an diesem Standort weniger Terrainveränderungen notwendig sind.

Die Direktion nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA als auch die Stellungnahmen der Gemeinde und der Drittpersonen zur Kenntnis. Nach Rücksprache mit dem BRPA stellt die RIMU fest, dass die Begründung des Standortes der Gemeinde im Rahmen des rechtlichen Gehörs stichhaltig ist und aus dieser Sicht grundsätzlich nicht gegen die Ausscheidung des Perimeters auf Art. 371 (816) und 889a GB (jeweils teilweise) ist. Die RIMU stellt jedoch fest, dass sie auf den Perimeter eintreten wird, wenn diese Änderung zusammen mit einem Baugesuch eingereicht wird. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU den Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) auf Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise) nicht. Ebenfalls wird Art. 43 (Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft) des GBR nicht genehmigt.** Die Ausscheidung im ZNP und die dazugehörige Anpassung im GBR müssen gleichzeitig mit einem Baugesuch eingereicht werden. Dies kann im Rahmen des Harmonisierungsdossiers vorgenommen werden oder in einem separaten OP-Änderungsverfahren.

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Die RIMU folgt der Begutachtung des BRPA und begrüsst die Überarbeitung der ZAI-Flächen durch die Gemeinde, wie im Dokument "B05 Einheitliche Aufarbeitung ZAI-Flächen" dargestellt. Aufgrund dieser Überarbeitung und den vorgenommenen Aus- und Umzonungen (vgl. dazu entsprechende Beurteilung der Nutzungsänderungen in Kap.1.3) genehmigt die RIMU die beibehaltenen ZAI-Flächen.

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Formulierung gewisser Nutzungen in Art. 17 GBR für noch unbebaute ZAI negativ beurteilt, da diese Formulierungen teilweise sehr vage und unpräzise sind oder im jetzigen Stand des erläuternden Berichts als nicht konform mit einer ZAI erscheinen, wenn auf den erläuternden Bericht abgestellt wird, der hierzu keine Anhaltspunkte liefert. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde diesbezüglich nicht Stellung genommen. **Die RIMU genehmigt somit die aktuell in Art. 17 GBR festgelegte Nutzung der folgenden ZAI nicht:**

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

> *Ziff. 2, ZAI 1 P1.03:* Alterswohnungen. Es ist zu präzisieren.

> *Ziff. 2 ZAI 1 S1.02:* Zentrum Schwarzsee. Die Gemeinde hat klare verbindliche Angaben zur vorgesehenen Nutzung festzulegen.

> *Ziff. 2 ZAI 1 S1.03:* Tourismus Bad. Die Gemeinde hat klare verbindliche Angaben zur vorgesehenen Nutzung festzulegen.

> *Ziff. 2 ZAI 2 S2.06:* Gartenterrasse und Parkplatz Hostellerie/Pürrena. Der aktuelle Bedarf für die Beibehaltung der fraglichen ZAI wurde durch die Gemeinde anlässlich der Gesamtrevision nicht begründet. Hinzu kommt, dass die erlaubte Nutzung der ZAI "S2.06" gemäss Art. 17 GBR, nämlich die Möglichkeit der Nutzung für eine Gartenterrasse und für einen Parkplatz für die Hostellerie/Pürrena nicht zweifelsfrei auf eine Nutzung im öffentlichen Interesse schliessen lässt. Aufgrund dessen kann **die Beibehaltung der bewilligten ZAI beim jetzigen Stand des Dossiers nicht genehmigt werden.**

Die RIMU möchte darauf hinweisen, dass die Gemeinde prüfen sollte, ob sie die detaillierte Nutzung der ZAI weiterhin als Liste im GBR aufführen möchte oder ob es nicht sinnvoller wäre, zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren ZAI zu unterscheiden. Eine solch detaillierte Auflistung

ist langfristig wenig optimal, da sie möglicherweise zu spezifisch ist. Dies würde auch bedeuten, dass der GBR regelmässig angepasst werden müsste.

Bedingung Die Gemeinde wird im Rahmen des Harmoniserungsdossiers den Bedarf für die ZAI 2 S2.06 und das öffentliche Interesse an den ermöglichten Nutzungen nachweisen müssen, auch betreffend die Standortgebundenheit gegenüber dem Gewässer des Schwarzsees, wenn sie die ZAI weiterhin vorsehen will.

Bedingung Betreffend Ziff. 1 des Art. 17 GBR und der Thematik der allgemeinen Wohnnutzungen in der ZAI, wie z.B. Alterswohnungen, soll sich die Gemeinde direkt mit dem BRPA koordinieren.

Betreffend das Gutachten des AfU folgt die RIMU der Beurteilung des BRPA und erwägt folgendes: 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. Deshalb sind diese bereits im GBR festgelegten ES so zu belassen.

Die RIMU weist darauf hin, dass ohne detaillierte Erläuterung und Begründung zukünftig keine Erweiterung der ZAI möglich ist.

> Einzonung E.P.05 – Sektor Plaffeien

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.P.05 negativ beurteilt, da die Kriterien für eine Einzonung gemäss dem KantRP nicht erfüllt sind und der Bedarf für eine ZAI zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausreichend nachgewiesen wurde.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf **genehmigt die RIMU die Einzonung E.P.05 von Art. 1020 (81 teilweise) GB in die ZAI 1 nicht.**

> Einzonung E.S.04 – Sektor Schwarzsee

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.S.04 negativ beurteilt, da die Kriterien, um eine Einzonung nach dem KantRP zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Das fragliche liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Zudem fehlt eine Verdichtungsstudie. Darauf gestützt beurteilte das BRPA die fragliche Einzonung negativ.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme, dass der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung sistiert wird, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die Direktion nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion fest, dass im am 1. Juli 2024 genehmigten RegRP der Region Sense dieses Gebiet tatsächlich dem Siedlungsgebiet zugeordnet ist. Diese Erweiterung des Siedlungsgebiets wurde jedoch vom Staatsrat nicht genehmigt. Zudem fehlt eine Verdichtungsstudie.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.S.04 von Art. 1591 GB (teilweise) in die ZAI 1 und ZAI 3 nicht**, da die Mindestkriterien gemäss dem KantRP für eine Einzonung nicht erfüllt sind.

> **Einzonung E.S.08 – 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.

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.S.08 negativ beurteilt, da die Kriterien, um eine Einzonung nach dem KantRP zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Das fragliche liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Zudem fehlt eine Verdichtungsstudie. Darauf gestützt beurteilte das BRPA die fragliche Einzonung negativ.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme, dass der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung sistiert wird, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die Direktion nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion fest, dass im am 1. Juli 2024 genehmigten RegRP der Region Sense dieses Gebiet tatsächlich dem Siedlungsgebiet zugeordnet ist. Diese Erweiterung des Siedlungsgebiets wurde jedoch vom Staatsrat nicht genehmigt. Zudem fehlt eine Verdichtungsstudie.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.Zo.01 von Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) in die ZAI 3 nicht**, da die Mindestkriterien gemäss dem KantRP für eine Einzonung nicht erfüllt sind.

> **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.

Diese Einzonung wurde nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv beurteilt, da es lediglich um eine sehr kleinflächige Einzonung handelt, bei welcher es um eine Angleichung der Zonengrenze der bereits bestehenden ZAI S1.05. an die Parzellengrenze und -nutzung handelt und deshalb analog einer Anpassung an die Parzellengrenze angeschaut werden kann.

Darauf gestützt genehmigt die RIMU die Einzonung E.S.13.

> **Einzonung E.S.16 – Sektor Schwarzsee**

Die Gemeinde sieht die Einzonung einer Teilfläche von Art. 210a GB in die ZAI 3 (S.03.05) vor.

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.S.16 negativ beurteilt, da die Kriterien, um eine Einzonung nach dem KantRP zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Das fragliche liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Zudem befindet sich diese Einzonung in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus E, und es fehlt eine Verdichtungsstudie. Darauf gestützt beurteilte das BRPA die Einzonung E.S.16 negativ.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme, dass der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung sistiert wird, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die Direktion nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion fest, dass der am 1. Juli 2024 genehmigte RegRP der Region Sense dieses Gebiet nicht dem Siedlungsgebiet zuordnet. Zudem

fehlt eine Verdichtungsstudie, und der Bereich ist ungenügend erschlossen, um eine Einzonung vorzusehen.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.S.16 von Art. 210a GB (teilweise) in die ZAI 3 nicht**, da die Mindestkriterien gemäss dem KantRP für eine Einzonung nicht erfüllt sind.

> **Einzonung E.Zo.01 – 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.

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Einzonung E.Zo.01 negativ beurteilt, da die Kriterien, um eine Einzonung nach dem KantRP zu ermöglichen, nicht erfüllt sind. Das fragliche Gebiet befindet sich nicht im Siedlungsgebiet und es fehlt eine Verdichtungsstudie.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme, dass der Genehmigungsentscheid zur vorliegenden Einzonung sistiert wird, bis die Anpassung des Siedlungsgebiets im KantRP eingetragen ist.

Die Direktion nimmt sowohl die Beurteilung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die Direktion fest, dass der am 1. Juli 2024 genehmigte RegRP der Region Sense dieses Gebiet nicht dem Siedlungsgebiet zuordnet. Zudem fehlt eine Verdichtungsstudie.

Darauf gestützt **genehmigt die RIMU die Einzonung E.Zo.01 von Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) in die ZAI 3 nicht**, da die Mindestkriterien gemäss dem KantRP für eine Einzonung nicht erfüllt sind.

> **Umzonungen U.P.18 und U.P.19 (teilweise) im Sektor Plaffeien und Umzonung U.S.13 (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 die 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 RIMU macht sich die Beurteilung des BRPA zu eigen: Die Umzonungen an sich erscheinen raumplanungsrechtlich sinnvoll. Bei den Umzonungen U.P.18 und U.P.19 handelt es sich um eine Verdichtung. Diese Anpassungen befinden sich jedoch in einem Sektor, der mindestens über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie entsprechen aufgrund dessen den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen genehmigt die RIMU die Umzonungen U.P.18, U.P.19 (teilweise) und U.S.13 (teilweise).

> **Umzonung U.P.21 – 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 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.

Die RIMU macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen: Die RIMU 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. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Umzonung um eine Verdichtung. 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 **genehmigt die RIMU** aufgrund mangelnden Nachweises an Bedarf zum aktuellen Zeitpunkt **die Umzonung U.P.21 von Art. 2195 (53) GB in die ZAI 1 nicht.**

> **Umzonung U.S.15 – Sektor Schwarzsee**

Das BRPA beurteilte die Umzonung U.S.15 der Art. 2414 GB und Art. 26a GB (teilweise) in die ZAI 2 aufgrund der technischen Begutachtung des AfU und des TBA in Bezug auf Lärmproblematisch negativ. Schliesslich wurde 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.

Die Gemeinde reichte im Rahmen des rechtlichen Gehörs eine Lärmstudie ein, in welcher aufgezeigt wird, dass die IGW eingehalten werden. Das AfU und das TBA reichten betreffend die Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme ein. Das AfU hielt fest, dass die Lärmstudie in Ordnung ist, die Verkehrszahlen stimmen und die Immissionspegel glaubwürdig sind. Das TBA äusserte sich ebenfalls nicht negativ zur Lärmstudie, verwies einzig auf eine Bestimmung, welche ins GBR eingefügt werden soll (siehe Kap. 9.).

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahme wie auch jene des AfU und des TBA zur Kenntnis und erwägt, dass die Lärmstudie aufzeigt, dass die IGW trotz der Umzonung eingehalten werden. Da die Gemeinde mithilfe dieser Umzonung unter anderem eine geordnete Nutzung erreichen möchte, erscheint die Umzonung für die RIMU aus raumplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich sinnvoll.

Darauf gestützt genehmigt die RIMU die Umzonung U.S.15 der Art. 1214 GB und Art. 26a GB (teilweise) in die ZAI 2.

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

In seinem Gesamtgutachten vom 11. November 2024 hat das BRPA die Zusammenführung der ZAI S3.11 mit der ZAI S1.02 positiv beurteilt, unter der Bedingung, dass Art. 17 GBR angepasst wird.

Die RIMU macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen und genehmigt diese Änderung, mit der Bedingung, dass Art. 17 GBR entsprechend angepasst wird.

Auszonungen

Die Auszonungen A.P.01, A.P.02, A.P.03, A.P.05, A.P.06, 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.19, A.P.20, A.P.21 und A.P.22 sowie A.S.01, A.S.02, A.S.03, A.S.04, A.S.05, A.S.06, A.S.07, A.S.08, A.S.09, A.S.10, A.S.11, A.S.14, A.S.15, A.S.16, A.S.17, A.S.18, A.S.20, A.S.21, A.S.22, A.S.23, A.S.24, A.S.25, A.S.26 A.Zo.01, A.Zo.02 und A.Zo.03

und die Auszonung auf einem Teil des Art. 1216ab GB im ZNP werden gestützt auf die positive Begutachtung des BRPA von der RIMU genehmigt.

Eine Drittperson hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und beantragt, dass ihre Parzelle, Art. 2616 GB, nicht ausgezont wird. Die RIMU nimmt die Stellungnahme des Grundeigentümers zur Kenntnis und stellt fest, dass sich der Grundeigentümer zu einem Punkt äussert, der nicht Gegenstand des rechtlichen Gehörs ist. Die Argumente des Grundeigentümers hätten bereits anlässlich der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision vorgebracht werden müssen. Insofern geht die RIMU in der vorliegenden Stellungnahme nicht im Detail auf die Argumente des Grundeigentümers ein. Die RIMU stellt jedoch fest, da die Beibehaltung diese Parzelle in der Bauzone insgesamt nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung konform ist, da diese eine abseits gelegene Bauzone begünstigen würde und nicht zur Schaffung kompakter Siedlungen beitragen würde (Art. 1 Abs. 2 lit. B RPB).

Gestützt auf die negative Begutachtung des BRPA **genehmigt die RIMU einen Teil der Auszonung A.Zo.02, der auf den Art. 1214, 1215baaa und 2777 GB (jeweils teilweise) liegt, nicht.**

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

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, vorgesehen, mehrere Parzellen auszuzonen, die sich in einem Gefahrenbereich mit erhöhter Gefährdung (Hochwasser, Murgang) befinden.

Im Rahmen der OP-Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Schwarzsee verzichtet die Gemeinde auf diese Auszonungen, da umfassende Schutzmassnahmen in diesem Bereich vorgenommen wurden und sich die Parzellen nur noch im Gewässerraum des Bursterabachs oder in einem Gefahrenbereich befinden.

In seinem Gesamtgutachten zur OP-Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Schwarzsee hat das BRPA den Verbleib der Parzellen Art. 1908, 1919, 1920, 221aab, 221abba, 221abbb, 2844 und 616b GB (A.S.13) positiv beurteilt, jedoch unter der Bedingung, dass die Gefahrenkarte sofort nach ihrer Aktualisierung so schnell wie möglich im ZNP umgesetzt wird.

Die RIMU schliesst sich der Beurteilung des BRPA an: Aufgrund der sehr wichtigen Schutzmassnahmen, die in diesem Bereich getroffen wurden, und da diese Parzellen Teil des Quartiers Burstera sind, welches als Ganzes in der Bauzone liegt, genehmigt die RIMU den Verbleib der Parzellen Art. 1908, 1919, 1920, 221aab, 221abba, 221abbb, 2844 und 616b GB (A.S.13) unter der unten genannten Bedingung.

Bedingung Die Gefahrenkarte ist sofort nach ihrer Aktualisierung so schnell wie möglich im ZNP umzusetzen.

> 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 verschiedene 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 die RIMU die betreffenden "Nicht-Auszonungen" zu genehmigen.

In seinem Gesamtgutachten zur OP Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien hat sich das BRPA zu jeder "Nicht-Auszonungen" geäussert und geprüft, ob den Verbleib diese Parzellen in der Bauzonen aus raumplanischer Sicht sinnvoll ist.

Die RIMU weist darauf hin, dass ein Teil des Antrags zur Beibehaltung bestimmter Parzellen im Rahmen der OP-Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien vorgenommen wurde. Zudem wurden zwei "Nicht-Auszonungen" nicht neu öffentlich aufgelegt. Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Gesamtrevision der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, Stellung genommen. Zu den folgenden Änderungen wird wie folgt entschieden :

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

In seinem Gesamtgutachten zur OP Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien hat das BRPA den Verbleib von Art. 1673 (19) GB in der ZAI II positiv beurteilt, mit der Bedingung, dass Art. 17 Ziff. 2 GBR geändert wird.

Gestützt darauf folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und genehmigt den Verbleib von Art. 1673 (19) GB in der ZAI II mit folgender Bedingung.

Bedingung Art. 17 Ziff. 2 GBR ist die "Zweck/Nutzung" für die ZAI P2.01 wie folgt zu ändern: "Friedhof, Park, öffentlicher Raum".

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

In seinem Gesamtgutachten zur OP Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien beurteilte das BRPA den Verbleib von Art. 1687 (262) (teilweise) GB positiv, da die Parzelle zentral gelegen ist und sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

Gestützt darauf folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und genehmigt den Verbleib der Art. 1687 (262) (teilweise) GB in der WS (neu in der WZND 3).

> **Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB – Verbleib in der WS (neu in der WZND 2) (A.P.13)**

In seinem Gesamtgutachten zur OP-Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien beurteilte das BRPA den Verbleib der Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB in der WS (neu in der WZND 2) negativ, da die Beibehaltung dieser Parzellen in der Bauzone insgesamt nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung konform ist.

Gestützt darauf folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und **genehmigt den Verbleib der Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB in der Bauzone nicht.** Diese Parzellen sind im Rahmen des Harmonisierungsdossiers auszuzonen.

> **Art. 870d (705) (teilweise), Art. 874c (714) und Art. 1074 (715) (teilweise) GB – Verbleib in der WS (neu in der WZND 2) (A.P.17 und A.P.18)**

In seinem Gesamtgutachten zur OP-Änderung "Nicht-Auszonungen" im Sektor Plaffeien beurteilte das BRPA den Verbleib der Art. 870d (705) (teilweise), Art. 874c (714) und Art. 1074 (715) (teilweise) GB negativ, da die Beibehaltung dieser Parzellen in der Bauzone insgesamt nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung konform ist.

Gestützt darauf folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und **genehmigt den Verbleib der Art. 870d (705) (teilweise), Art. 874c (714) und Art. 1074 (715) (teilweise) GB in der Bauzone nicht.** Diese Parzellen sind im Rahmen des Harmonisierungsdossiers auszuzonen.

> **Art. 761 (538) (teilweise) GB – Verbleib in der WS (neu in der WZND II)**

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtevision der Ortsplanung der Gemeinde Plaffeien, Sektoren Plaffeien und Schwarzsee, diese Auszonung vorgenommen, da die betroffenen Parzellen am Rand des Siedlungsgebiets liegen.

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat die Gemeinde jedoch Stellung genommen und beantragt, dass die Parzelle Art. 761 (538) GB (teilweise) letztlich nicht ausgezont wird, da die wesentliche Verkleinerung der Bauzone einen übermässigen Eingriff in die Bebaubarkeit des Grundstücks darstellt.

Die RIMU nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, stellt jedoch bei ihrer eingehenden Analyse fest, dass die Beibehaltung des betroffenen ausgezonten Teils in der Bauzone aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll ist. Die Beibehaltung dieser Parzelle in der Bauzone wäre insgesamt nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung konform, da sie nicht zur Schaffung kompakter Siedlungen beitragen würde (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG).

Gestützt darauf genehmigt die RIMU die Auszonung A.P.07.

> **Art. 1588 GB (teilweise) – Verbleib in der Arbeitszone (A.Zo.04)**

Die Gemeinde hat im Rahmen der Gesamtevision diese Auszonung vorgenommen, da ein Teil der Parzellen im Gewässerraum liegt und sich in einem Sektor mit mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung sowie unter einer Hochspannungsleitung befindet.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen und beantragt, dass die Parzelle Art. 1588 GB (teilweise) nicht ausgezont wird. Sie erwähnt, dass es sich um eine der wenigen unbebauten Arbeitszonen im Gemeindegebiet handelt.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis und weist darauf hin, dass die gesamte Parzelle im Gewässerraum liegt. Zudem zeigen die von der Gemeinde vorgebrachten Gründe für die Auszonung dieser Parzelle im Rahmen der gesamten Revision, dass es aus Sicht der Raumplanung nicht relevant ist, diese Parzelle in der Bauzone zu belassen.

Gestützt darauf genehmigt die RIMU die Auszonung A.Zo.04.

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. Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung fest, dass im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung gefordert wurde, 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 Grösser einer Parzelle. Die RIMU folgt diesbezüglich der fachlichen Begutachtung des BRPA, dass dieser Nachweis im vorliegenden Dossier fehlt.

Infolgedessen **genehmigt die RIMU die Anwendung der Regelung von Art. 80 Abs. 4 RPBR für die Art. 626 (519), 897bb (608) und 904bb (806) GB nicht.** Die Gemeinde hat diese Massnahme im oben genannten Sinne zu überprüfen.

Erhaltungsperimeter

Im vorliegenden Entscheid wird die Ausscheidung eines Erhaltungsperimeters auf verschiedenen Parzellen, die überbaut sind, genehmigt.

Bedingung 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.

2. Energie

Der kommunale Energieplan wurde vom Amt für Energie (AfE) validiert. Die RIMU nimmt davon Kenntnis.

3. Natur, Landschaft und Umwelt

Kleinsiedlungsperimeter Kloster und Fuhra

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA die Kleinsiedlungsperimeter "Kloster" und "Fuhra" in ihrer aktuellen Form nicht positiv beurteilt, da sie unter anderem das Kriterium des KantRP, weniger als 500 m von der rechtskräftigen Bauzone entfernt zu liegen, nicht erfüllen. Zudem gibt es zwei Gebäude, die mehr als 50 m auseinanderliegen und somit auch nicht einen den Kriterien des KantRP entsprechen. Darüber gestützt wurde auch Art. 41 (Kleinsiedlungsperimeter) des GBR negativ beurteilt, da auf dem Gemeindegebiet von Plaffeien keine weiteren KSP vorhanden sind.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme die Beibehaltung beider Kleinsiedlungsperimeter.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU dem BRPA und **genehmigt die Kleinsiedlungsperimeter Kloster und Fuhra nicht.** Dies aus dem Grund, dass beide Perimeter nicht alle Kriterien des KantRP erfüllen. Somit wird auch **Art. 41 (Kleinsiedlungsperimeter) des GBR nicht genehmigt**. Der Artikel ist vollständig aus dem GBR zu streichen.

Gewässerraum und Gewässernetz

Die RIMU weist die Gemeinde darauf hin, dass seit dem 14. Dezember 2022 die aktualisierten Daten zum Gewässerraum nun zur Verfügung stehen. Auf dieser Grundlage hat das AfU in seinem Gutachten das Kapitel "Gewässer" an diese neuen Gegebenheiten angepasst. Die RIMU lädt die Gemeinde ein, sich direkt auf das angepasste Gutachten des AfU vom 16. Januar 2024 zu stützen.

Bedingung Das AfU beantragt die Übertragung der aktualisierten Daten zum Gewässerraum in den ZNP. Das AfU weist darauf hin, dass innerhalb des Gewässerraums keine Einzonungen zugelassen sind. Für weitere Ausführungen soll sich die Gemeinde direkt auf das Gutachten stützen.

Bedingung Das AfU beantragt, 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. [...]."

Bedingung Art. 30 (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte) und Art. 42 (Sportperimeter) GBR sind entsprechend dem Gutachten des AfU anzupassen.

Bedingung Die Parkierungsflächen sind aus den Gewässerräumen zu entfernen.

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 verschiedene Bedingungen zu den Grundwasserfassungen und Grundwasserschutzzonen gestellt.

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

Naturgefahren

Im Gesamtgutachten des BRPA vom 1. September 2021 beantragte das BRPA die Auszonung von Art. 1916 GB, da sich die Parzelle in einem Perimeter mit einer erheblichen Gefährdung befindet. Die bebaute Fläche der Parzelle könnte jedoch in einem Erhaltungsperimeter zugewiesen werden.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass die Gefahrenkarte im Bereich von Art. 1916 GB nach der Vornahme der Schutzmassnahmen nicht angepasst wurde und deshalb die Darstellung der Gefahrenkarte nicht der aktuellen Situation entspricht. Sie ist gegen die Auszonung der Art. 1916 GB, da dieses Grundstück durch die Hochwasserschutzmassnahmen dauerhaft geschützt ist und in diesem Sinn ein Erhaltungsperimeter keine Option ist.

Das AfU hat auch zur Stellungnahme der Gemeinde Stellung genommen. Es wird festgestellt, dass die von der Gemeinde erläuterten Schutzmassnahmen in den aktuellen Gefahrenkarten berücksichtigt sind. Der Art. 1916 GB befindet sich in einer Zone mit erheblicher Gefährdung, was weiterhin aktuell ist.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA, die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des AfU zur Kenntnis. Die RIMU beantragt die Auszonung des Art. 1916 GB, da sich die Parzelle in einer Zone mit erheblicher Gefährdung befindet. Darüber hinaus handelt es sich um eine isolierte Einzelparzelle in der Bauzone, was den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes widerspricht.

Bedingung Die bebaute Fläche der Parzellen ist einem Erhaltungsperimeter zuzuweisen (vgl. 1.3. Erhaltungsperimeter).

Im Gesamtgutachten des BRPA vom 1. September 2021 beantragte das BRPA ebenfalls, den restlichen Teil des Art. 25ba GB auszuzonen, da nur der Teil, der im Bereich der erheblichen Gefahr liegt, ausgezont wurde. Es machte raumplanerisch keinen Sinn, dass ein Teil der Parzelle in der Bauzone liegt und der andere Teil nicht. Die ganze Parzelle soll ausserhalb der Bauzone liegen und einem Erhaltungsperimeter zugewiesen werden.

Diese Beurteilung wurde im Rahmen des rechtlichen Gehörs nicht angefochten. Gestützt darauf folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und beantragt die Umsetzung folgender Bedingung:

Bedingung Betreffend Art. 25ba GB ist die Bauzone und der Erhaltungsperimeter dahingehend anzupassen, dass die gesamte Parzelle ausserhalb der Bauzone und im fraglichen Erhaltungsperimeter liegt.

Im Gesamtgutachten des BRPA vom 1. September 2021 beurteilte das BRPA die Auszonungen der Parzellen Art. 1899 und 1907 GB trotz neuer Gefahrenbeurteilungen der NGK positiv, da es sich bei der Gemeinde Plaffeien gemäss dem KantRP um eine Gemeinde mit einer überdimensionierten Bauzone handelt. Darüber hinaus folgte das BRPA der Einschätzung des NGK und stellte fest, dass keine erhebliche Gefährdung durch Stein- oder Blockschlag vorliegt, weshalb ein Erhaltungsperimeter auf den Parzellen Art. 1899 und 1907 GB nicht notwendig sei, und beurteilte den Perimeter ebenfalls negativ.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtliches Gehör Stellung genommen. Sie beantragt, die Art. 1899 und 1907 GB nicht auszuzonen, da die NGK die Situation neu beurteilt hat und zum Schluss gekommen ist, dass keine erhebliche Gefährdung vorliegt und diese Parzellen somit nicht ausgezont werden müssen.

Die NGK hat auch zur Stellungnahme der Gemeinde Stellung genommen. Sie weist darauf hin, dass die NGK im Gutachten vom 26. Januar 2018 tatsächlich gesagt hat, dass zwischenzeitlich neue Daten erarbeitet wurden und da sich die Schutzfunktion des Waldes verbessert hat, relativiert sich die Beurteilung der Gefährdung von 2005. Die NGK stellt jedoch fest, dass auch wenn sich die Beurteilung der Gefährdung relativisieren kann, die Neubeurteilung der Gefahrenkarte von 2005 noch nicht erfolgt ist, es also zu früh ist, um zuverlässig beurteilen zu können, in welche Gefahrensituation die Parzelle inskünftig einzuteilen ist.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA, die Stellungnahme der Gemeinde als auch die Stellungnahme der NGK zur Kenntnis. Sie stellt bei ihrer eigenen Analyse fest, dass die Beibehaltung der Parzellen Art. 1899 und 1907 GB, unabhängig von der Gefährdungssituation der betroffenen Parzellen, aus raumplanerischer Sicht in der Bauzone nicht wünschenswert ist. Diese beiden Parzellen liegen am Rand des Siedlungsgebiets und sind mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus 5 erschlossen. Ihre Beibehaltung in der Bauzone wäre daher nicht konform mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, da dies eine abseits gelegene Bauzone begünstigen würde. Auf dieser Grundlage genehmigt die RIMU die Auszonung der Parzellen Art. 1899 und

1907 GB. Darüber hinaus folgt die RIMU der Aussage des BRPA und der NGK und **genehmigt den Erhaltungsperimeter für die Parzellen Art. 1899 und 1907 GB nicht,** da es raumplanerisch nicht zweckmässig erscheint, diese Einschränkungen anzuordnen.

Betreffend den Erhaltungsperimeter auf den Art. 2706 und 2707 GB, welcher im Rahmen der Änderung der OP des ZNP Schwarzsee, welche am 29. April 2014 genehmigt wurde, ausgeschieden wurde, macht sich die RIMU die Begutachtung des BRPA zu eigen: Im Rahmen des vorliegenden Dossiers liegen diese zwei Parzellen nicht mehr innerhalb des Erhaltungsperimeters. Obwohl diese Änderung im vorliegenden Dossier nicht näher erläutert, genehmigt die RIMU die Aufhebung des Erhaltungsperimeters.

Im Gesamtgutachten des BRPA vom 1. September 2021 wurden Bedingungen zu Art. 30 (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte) im GBR festgelegt. Die RIMU verweist darauf, dass im Rahmen der Dossiers zur Änderung der OP von 2023, die ebenfalls Teil dieser Genehmigung sind (vgl. I. Gegenstand), beantragen wurde, Art. 30 GBR durch den neuen Musterartikel zu ersetzen. Um Doppelungen zu vermeiden, soll sich die Gemeinde bei der Umsetzung der Bedingung zu den Naturgefahren im GBR direkt auf das Gutachten des NGK vom 19. September 2024 stützen.

Bedingung Die Gemeinde soll sich mit dem NGK in Verbindung setzen, um die neueste Version der Musterartikel zu Naturgefahren zu erhalten. Bis das Harmonisierungsdossier erstellt wird, gelten die im Gesamtgutachten vom 1. September 2021 festgelegten Bedingungen.

Vorinventar der Biotope

Bedingung Der Perimeter des Flachmoors von kantonaler Bedeutung 115-049 Schwarzsee (MO_11K) ist nicht korrekt und ist zu korrigieren.

Amphibienlaichgebiete

Bedingung Das WNA beantragt, dass die Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung in ihrem gesamten Perimeter als Naturschutzperimeter im ZNP darzustellen sind. Im GemRP sind sie hingegen lediglich zur Information als Naturschutzperimeter von kantonaler Bedeutung darzustellen. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Bedingung Betreffend die Amphibienlachgebiete von lokaler Bedeutung macht sich die RIMU das Gesamtgutachten des BRPA wie auch das Gutachten des WNA zu eigen: Obwohl im Rahmen der Vorprüfung betreffend die Amphibienlachgebiete von lokaler Bedeutung nichts gefordert wurde, sind die als Punktdaten in den GemRP zu integrieren.

Biotope

Bedingung Das WNA beantragt, 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

Bedingung Das WNA weist darauf hin, dass der Perimeter der Biotope von kantonaler Bedeutung im Bereich des Seeufers Schwarzsee nicht korrekt dargestellt ist und entsprechend zu korrigieren ist. Der korrekte Perimeter kann beim WNA angefordert werden.

Bedingung Das WNA weist darauf hin, dass in Art. 32 (Naturschutzperimeter) des GBR die Auflistung aller vom Naturschutzperimeter betroffenen Biotope fehlt. Zudem entspricht der fragliche Artikel nicht dem Standardartikel für Naturschutzperimeter. Deshalb sind in Art. 32 GBR folgende Korrekturen vorzunehmen, 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

Bedingung Das WNA beantragt, Art. 33 (Landschaftsschutzperimeter) des GBR mit dem BLN-Objekt 1514 Breccaschlund zu ergänzen.

Weiter hielt das BRPA in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung fest, dass die Gemeinde Ziff. 2 Abs. 4 des Art. 33 GBR streichen soll. Dies aus dem Grund, da die Formulierung in ihrer absoluten Form zum einen nicht korrekt ist. 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.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass es im Ermessen der Gemeinde ist, der Windenergienutzung in diesem Gebiet den Vorrang zu geben. In diesem Sinne hat das Bundesgericht einen vergleichbaren Fall im Jura (Sainte-Croix) beurteilt. Darauf gestützt beantragt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme die Genehmigung des Art. 33 Ziff. 2 Abs. 4 GBR, wie ihn die Gemeinde im Dossier zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht hat.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU dem BRPA und **genehmigt Art. 33 Ziff. 2 Abs. 4 des GBR nicht.** Dies aus dem Grund, da einerseits eine Formulierung in dieser absoluten Form in der Tat nicht korrekt ist und es andererseits noch auf die noch vorzunehmende Interessenabwägung im Rahmen der konkreten Projektplanung ankommt. Die RIMU weist darauf hin, dass im KantRP für die Windenergieanalge Schwyberg ein Projektblatt (P 0309) vorhanden ist, welches jedoch erst den Stand "Zwischenergebnis" besitzt. Somit sind noch

nicht alle Aspekte geklärt. Somit wird sich erst gestützt auf die konkrete Planung zeigen, wie die Interessen des Landschaftsschutzes raumplanerisch am besten umgesetzt werden können. Gestützt auf die Nichtgenehmigung von Art. 33 Ziff. 2 Abs. 4 GBR ist dieser Absatz gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa)

Bedingung Das WNA hält fest, dass die in Ziff. 1 Bst. b des Art. 35 (Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals) des GBR erwähnten Trockenstandorte und Findlinge in diesem Artikel wenig Sinn machen, da es sich dabei nicht um GaWa's handelt und deshalb in einem eigenen Artikel zu geschützten Objekten zu erwähnen sind.

Weiter hielt das WNA in seinem Gutachten zu Ziff. 2 des Art. 35 GBR fest, dass dieser so umformuliert werden soll, 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. Die fragliche Ziffer soll somit gemäss dem Gutachten des WNA umformuliert werden.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass die gleichlautende Bestimmung am 25. November 2020 von der RIMU im GBR der Gemeinde Brünisried genehmigt wurde. Im Rahmen dieser Genehmigung hat das WNA (damals noch ANL) keine Vorbehalte geäussert.

Das WNA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme hält das WNA fest, dass es bei seiner Begutachtung seines Gutachtens zur Schlussprüfung bleibt. Die aktuelle Formulierung kann missverständlich sein. Weiter erklärt das WNA, dass die Aussage der Gemeinde Plaffeien, dass das WNA bei der OP Brünisried den Artikel so akzeptiert habe, nicht korrekt ist. Im Rahmen der Schlussprüfung der OP Brünisried hatte das WNA ebenfalls verlangt, dass der Artikel angepasst wird. Daher bleibt das WNA bei seiner Begutachtung und verlangt, dass der Artikel angepasst wird.

Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des WNA, das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Gemeinde und des WNA zur Kenntnis. Die RIMU folgt jedoch dem Gutachten und der Stellungnahme des WNA, dass Ziff. 2 des Art. 35 GBR so umzuformulieren ist, dass klar hervorgeht, dass jede Entfernung eines geschützten GaWa eine Bewilligung der Gemeinde benötigt. Zudem ist im GBR keine Kann-Formulierung zu verwenden. Betreffend die Erläuterung der Gemeinde hält die RIMU fest, dass auch im Genehmigungsentscheid vom 25. November 2020 zur Gesamtrevision der OP Brünisried festgehalten wurde, dass die fragliche Ziffer zu den GaWa umformuliert wird.

Bedingung Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt erwägt die RIMU, dass Ziff. 2 des Art. 35 GBR so umzuformulieren ist, dass klar hervorgeht, dass jede Entfernung eines geschützten GaWa eine Bewilligung der Gemeinde benötigt.

Naturschutzperimeter (NSP)

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

Aussichtsschutz

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung fest, dass die Gemeinde im ZNP Aussichtspunkte festgelegt hat, die zu schützen sind. Im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Vorprüfung wurde vom BRPA festgehalten, dass, falls die Gemeinde diese charakteristischen Aussichtspunkte in den grundeigentümerverbindlichen 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 stellte das BRPA im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung 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 grundeigentümerverbindlichen 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.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die gleichlautende Formulierung des Artikels Aussichtsschutz am 25. November 2020 im GBR von Brünisried von der RIMU genehmigt wurde und dabei der fachlichen Begutachtung des WNA folgte. Deshalb beantragt die Gemeinde, dass Art. 34 GBR mit jener Formulierung genehmigt wird, welche im Dossier zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht wurde.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU tatsächlich fest, dass im Rahmen des Genehmigungsentscheides vom 25. November 2020 festgehalten wird, dass keine maximal zulässige Höhe fixiert werden muss und erst im Rahmen des Baugesuchs aufgezeigt werden muss, dass der Aussichtspunkt durch das betreffende Projekt nicht beeinträchtigt ist bzw. dessen Ziel nicht zuwiderläuft. Trotz diesem Genehmigungsentscheid ist die RIMU jedoch der Ansicht, dass ein klarer Perimeter im ZNP zu definieren ist, in dem ein Bauverbot oder eine maximale Höhe für jeden Sektor im GBR bestimmt wird oder ansonsten der Art. 34 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll. Dies aus dem Grund, da die unklaren Bestimmungen im GBR bei der Umsetzung Unklarheiten bewirken können. Zudem verweist die RIMU auf die Stellungnahmen der Gemeinde zu den OP-Revisionen der Sektoren Zumholz und Oberschrot, in welchen sie sich dazu geäussert hat, die Aussichtspunkte aus dem ZNP zu streichen und somit auch den dazugehörigen Artikel im GBR zu streichen. Darauf gestützt ist es kohärent, wenn auch in den Sektoren Plaffeien und Schwarzsee diese Aussichtspunkte entweder im ZNP gestrichen und somit der vorliegende Art. 34 GBR gestrichen wird oder im ZNP ein klarer Perimeter zu definieren ist, in dem ein Bauverbot oder eine maximale Höhe für jeden Sektor im GBR bestimmt wird.

Bedingung Die RIMU folgt somit schliesslich dem Gutachten des BRPA und erwägt, dass falls die Gemeinde diese charakteristischen Aussichtspunkte in den grundeigentümerverbindlichen Dokumenten der OP schützen möchte, im ZNP ein klarer Perimeter zu definieren ist, in dem ein Bauverbot oder eine maximale Höhe für jeden Sektor im GBR bestimmt wird. Ansonsten ist der Art. 34 GBR gänzlich aus dem Reglement zu streichen und entsprechend sind die Aussichtspunkte auf dem ZNP zu streichen.

Waldareal, Waldfeststellungen und Waldabstände

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass gemäss dem Gutachten des WNA an vielen Stellen das Waldareal nicht korrekt eingezeichnet wurde, 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 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.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme betreffend die Waldgrenze fest, dass das beauftragte Planungsbüro die digitalen Daten für die Dokumente im Ortsplanungsdossier vom zuständigen Geometerbüro übernommen hat. Für die Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen werden die aktuellen und scheinbar korrigierten digitalen Daten übernommen. Weiter hält die Gemeinde betreffend das Waldareal fest, dass im Jahre 2018 der Layer der Bodennutzung nicht vorlag, um das Waldareal zu übernehmen. Für den Bereich Schwarzsee und ausserhalb der Bauzone wird dieser auch bis auf weiteres nicht vorliegen. Die Waldgrenzen und die Abstandslinien werden jedoch gemäss den Vorgaben der WNA bereinigt.

Bedingung Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA, das Gutachten des WNA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des WNA und fordert die Gemeinde auf, die vorerwähnten Korrekturen vorzunehmen.

Weiter folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA und fordert, dass die an den folgenden Stellen nicht korrekt eingezeichneten Waldfeststellungen im ZNP gemäss dem WNA zu korrigieren sind, 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 Riggisalpbach 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. Betreffend das Fehlen der durchgehenden Waldfeststellung im westlichen Teil des Bereichs Burstera folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA sowie dem Gutachten des 2. Forstkreises und erwägt, dass dies gutgeheissen werden kann, 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.

Bedingung Für die an den Wald auf Art. 1088aaa GB angrenzende Bauzone fordert die RIMU, dass eine Waldfeststellung durchzuführen ist. Diese vorzunehmende Waldfeststellung und die damit verbundenen Anpassungen der OP sind im Rahmen der nächsten OP-Änderung vorzunehmen.

Weiter wurden im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA zum Thema Waldabstand gestützt auf das Gutachten des WNA verschiedene Bedingungen festgehalten. Die RIMU folgt diesbezüglich dem Gesamtgutachten des BRPA, weshalb die folgenden Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung Im Bereich Chretza ist neu ein reduzierter Waldabstand (Bauabstand Wald) von 15 m eingezeichnet, ohne dass dieser begründet ist. Laut dem WNA gibt es keine Gründe, welchen diesen Abstand rechtfertigen. Deshalb ist er aus dem ZNP zu entfernen.

Bedingung In den Bereichen Pürrena, Brüggera, Burstera, Kaspera und Gerendacherli sind gemäss dem Gutachten des WNA reduzierte Waldabstände eingezeichnet, welche teilweise den Grundrissen der Gebäude folgen und nicht in einem fixen Abstand zur Waldgrenze liegen. Eine Anpassung des Waldabstandes an die Gebäude ist 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, ist diese Linie somit zu korrigieren und hat durchgehend in einem fixen Abstand von 15 m zur Waldgrenze zu verlaufen.

Bedingung 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 sind jedoch aus dem ZNP zu entfernen, da es sich dabei nicht um einen reduzierten Abstand, sondern um den im kantonalen Gesetz vorgesehenen Abstand handelt.

Bedingung Das WNA hielt 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. Die RIMU folgt diesbezüglich der Abwägung des BRPA, dass gestützt auf die Gesamtgutachten zu den anderen Sektoren der Gemeinde der fragliche Artikel mit folgendem Satz zu ergänzen ist: "Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebung definiert und geschützt."

4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Ortsbildschutz

Bedingung Die RIMU macht sich die Gutachten des BRPA und des KGA zu eigen: Zur graphischen Vereinfachung und entsprechend den Vorschriften von Art. 10 GBR hat der Ortsbildschutzperimeter nicht um die Schutzzone herumführen, sondern das gesamte Dorf abzudecken.

Das KGA sprach sich in seinem Gutachten dafür aus, 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 (19) und 23 1670 (23) GB) und dies so auf dem ZNP auch ersichtlich ist. Dies soll entsprechend angepasst werden. Überdies hielt das KGA in seinem Gutachten fest, dass die Parzellengrenzen berücksichtigt werden sollen und den auf dem GemRP vorgesehenen zukünftigen Einzonungen Rechnung getragen werden soll. Deshalb sollen die Art. 1687 (262), 1670 (23) und 1671 (24) GB vollständig in den Ortsbildschutzperimeter eingetragen werden. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass eine weitere Ausdehnung des Ortsbildschutzperimeters nicht gerechtfertigt ist, da die fraglichen Flächen (Art. 1687 (262), 1670 (23) und 1671 (24) GB) nicht im ISOS-Perimeter ausserhalb des Dorfkerns liegen. Zudem entspricht diese Forderung nicht dem Gutachten zur Vorprüfung.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls Stellung genommen. In seiner Stellungnahme begründet es nochmals eingehend die Notwendigkeit der Ausdehnung des Ortsbildschutzperimeters. Das KGA präzisiert in seiner Stellungnahme, dass die Art. 1670 (23) und 1671 (24) GB über verschiedene ISOS-Perimeter der Kategorie 1, 2 und 3 (überbaute Gebiete 1 und 1.1, Umgebungsperimeter I und II) liegen. Deshalb sind diese Parzellen gemäss dem KantRP unter Schutz zu stellen. Ferner liegen auf beiden Parzellen geschützte Gebäude (Kat. 2 und 3), welche die Integration dieser Parzellen in den Ortsbildschutzperimeter zusätzlich rechtfertigen. Weiter liegt der Art. 1687 (262) GB in ISOS-Perimetern der Kategorie 2 und 3 (überbautes Gebiet 1, Umgebungsperimeter III und V). Auf der benachbarten Parzelle liegt ein geschütztes Gebäude (Kat. 3). Alle drei Parzellen befinden sich am Rand des historischen Dorfes und nehmen somit auch eine Übergangsfunktion zwischen historischem Dorf und direkter Umgebung wahr. Schliesslich weist das KGA in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bereits im Gutachten vom 8. Mai 2015 zur Vorprüfung festgehalten wurde, dass Parzellen, die sich innerhalb der Bauzonen befinden und durch einen Umgebungsperimeter geschützt sind, in einen Ortsbildschutzperimeter integriert werden sollen und die Parzellen von geschützten Gebäuden und deren angrenzende Parzellen in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden sollen. Ferner wurde im fraglichen Gutachten auch festgehalten, dass die Parzellen oder Teile von Parzellen, die zwischen geschützten Gebieten liegen, in den Schutzperimeter integriert werden sollen, um ein kohärentes Gesamtbild des Ensembles zu gewährleisten. Das KGA hält in seiner Stellungnahme schliesslich fest, dass beantragt wurden, dass die Art. 1687 (262), 1670 (23) und 1671 (24) GB (ausser dem letzten Teil nordöstlich von Art. 1670 (23) GB, wie bereits eingezeichnet) vollständig in den Ortsbildschutzperimeter integriert werden, damit einerseits die Parzellengrenzen berücksichtigt werden (die vorgeschlagene Perimetergrenze durchquert sogar ein Gebäude) und andererseits den vom GemRP vorgesehenen zukünftigen Einzonungen Rechnung zu tragen. Dies dient einerseits zum Schutz der Umgebung geschützter Gebäude und andererseits zur vollumfänglichen Berücksichtigung der ISOS-Perimeter in einem

geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung. Ferner wird damit ein angemessener Übergang vom historischen Dorf zu dessen direkter Umgebung sichergestellt.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In Abwägung der gesamten Umstände hält die RIMU fest, dass gemäss dem KantRP der Ortsbildschutzperimeter grundsätzlich nicht nur die Bauzone umfasst, sondern auch Gebiete ausserhalb der Bauzone einschliessen kann. Die Erweiterung des Ortsbildschutzperimeters wird vom ISOS vorgegeben und dessen konkrete Ausgestaltung stützt sich auch auf das KGSG. In der Tat liegen die Art. 1687 (262), 1670 (23) und 1671 (24) GB in ISOS-Perimetern verschiedener Kategorien, weshalb diese Parzellen gemäss dem KantRP unter Schutz zu stellen sind. Zudem bestehen entweder auf den fraglichen Parzellen oder auf den benachbarten Parzellen geschützte Gebäude, was eine Unterschutzstellung weiter rechtfertigt. Die Direktion schliesst sich überdies der Analyse des KGA an, dass sich alle drei Parzellen am Rand des historischen Dorfes befinden und somit auch eine Übergangsfunktion zwischen historischem Dorf und direkter Umgebung wahrnehmen.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RIMU der fachlichen Begutachtung des KGA sowie dem Gesamtgutachten des BRPA und verlangt, dass folgende Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung Die graphische Darstellung des Ortsbildschutzperimeters ist nur schwierig lesbar und nicht eindeutig, 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 (19) und 1670 (23) GB) und dies so auf dem ZNP auch ersichtlich ist. Dies ist entsprechend anzupassen.

Bedingung Die Art. 1687 (262), 1670 (23) und 1671 (24) GB sind vollständig in den Ortsbildschutzperimeter einzutragen.

Das KGA hielt in seinem Gutachten fest, dass gemäss einer Besichtigung vor Ort anlässlich der Revision des Verzeichnisses Telmoos zudem mit einem Ortsbildschutzperimeter geschützt werden soll. Dieser soll zusätzlich zum aktuellen Harmonisierungsperimeter die Art. 3030, 2977, 1773, 652b, 1053b, 2622, 1195 und 1193a GB einschliessen. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme diesbezüglich fest, dass auf Art. 1053b (173) GB anstelle des früheren Hotel Kaiseregg aktuell drei Mehrfamilienhäuser gebaut werden und diese Bauten ohne Einschränkungen einer Ortsbildschutzperimeters bewilligt worden sind. Weiter erwähnt die Gemeinde in ihrer Stellungnahme, dass 2018 im ZNP ein Harmonisierungsperimeter für die Häusergruppe bei Telmoos festgelegt wurde, welche mehrere schützenswerte Kulturgüter umfasst. Dabei bildet die Kantonsstrasse die südwestliche Begrenzung. Aufgrund der Jahrzehnte langen baulichen Entwicklung und aus aufgrund des aktuellen Baus der drei vorerwähnten Mehrfamilienhäuser sieht die Gemeinde keinen Grund, weshalb die Grundstücke aus der Westseite der Kantonsstrasse in einen Schutzperimeter integriert werden sollten. Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass für sie der Schutz dieses Perimeters mit dem festgelegten Harmonisierungsperimeter ausreichend ist, um die Schutzziele zu erreichen, ohne dass zusätzlich noch ein Ortsbildschutzperimeter festgelegt wird.

Das KGA hat bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde der RIMU ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen und präzisiert darin, dass die fraglichen Parzellen alle Teil des Ortsbildes von Telmoos sind, sei es aufgrund der darauf gelegenen Bauernhöfe und/oder Freiräume, sei es aufgrund ihrer unmittelbarer Nähe zu geschützten Gebäuden. Unter Berücksichtigung der jüngsten

Entwicklungen in diesem Sektor, kann jedoch akzeptiert werden, dass die Erweiterung des Harmonisierungsperimeters auf Art. 1773 (91) und 3030 (542) GB beschränkt wird. Diese beiden Parzellen spielen im Ortsbild von Telmoos und für seine räumliche Struktur eine wesentliche Rolle. Auf Art. 1773 (91) GB steht mindestens seit der Stryienski Karte (ca. 1850) ein Bauernhaus. Auch der darauf gelegene Freiraum ist für das Ortsbild von Bedeutung. Dieses Grundstück ist sowohl für die zentrale Kreuzung Chromenstrasse-Telmoos-Müli von grösster Bedeutung wie auch für die Ansicht des Ortsbildes von Süden her. Es ist zudem massgebend für das Erscheinungsbild des Strassenraums und die direkte Umgebung der geschützten Gebäude Telmoos 35 und 37. Ähnliches gilt für Art. 3030 (542) GB, der eine sehr wichtige Rolle in der Ortsbildansicht von Süden her und als Übergang von geschütztem Ortsbild zur neueren Umgebung wahrnimmt. Beide Parzellen sind wichtige ortsmarkante Eckpunkte, die in den Harmonisierungs- bzw. Ortsbildschutzperimeter integriert werden müssen.

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In der Tat verläuft der aktuell festgelegte Harmonisierungsperimeter östlich entlang der Kantonsstrasse. Durch die vom KGA in seinem Gutachten verlangte Ausdehnung würde der Harmonisierungsperimeter auch westlich der Kantonsstrasse zu liegen kommen. Nach einer eingehenden Analyse folgt die RIMU jedoch der Stellungnahme des KGA, dass der Harmonisierungsperimeter einzig auf die Art. 1773 (91) und 3030 (542) GB auszuweiten ist. Dies aus dem Grund, da die RIMU die Ansicht des KGA teilt, dass Art. 1773 (91) GB ein Grundstück darstellt, welches sowohl für die zentrale Kreuzung Chromenstrasse-Telmoos-Müli von grösster Bedeutung ist wie auch für die Ansicht des Ortsbildes von Süden her. Auch Art. 3030 (542) GB spielt eine wichtige Rolle in der Ortsbildansicht von Süden her und als Übergang von geschütztem Ortsbild zur neueren Umgebung.

Nach vertiefter Abwägung folgt daher die RIMU der fachlichen Begutachtung des KGA und verlangt, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung Die Art. 1773 (91) und 3030 (542) GB sind in den Harmonisierungs- bzw. Ortsbildschutzperimeter zu integrieren.

Betreffend Art. 36 Ziff. 1 Abs. 2 (Ortsbildschutzperimeter) GBR hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass gestützt auf den Entscheid des KGer, der durch das Urteil des BGer bestätigt worden ist, das Wort "strenger" gestrichen werden soll. Die RIMU stellt nach eingehender Analyse fest, dass das Wort "strenger" in Art. 36 Ziff. 1 Abs. 2 gestützt auf den Entscheid des Kantonsgerichts vom 7. März 2017 (602 2015 82), der durch das Urteil des Bundesgerichts vom 25. Oktober 2017 (1C_203/2017) bestätigt worden ist, tatsächlich nicht genehmigt werden kann. Deshalb genehmigt die RIMU **das Wort "strenger" nicht.** Dieses Wort ist somit aus Ziff. 1 Abs. 2 des Art. 36 GBR zu streichen.

Geschützte Kulturgüter

Bedingung Betreffend die geschützten Kulturgüter folgt die RIMU den Gutachten des KGA und des BRPA weshalb der ZNP und das GBR (Anhang 2) mit den folgenden geschützten Kulturgütern zu ergänzen sind:

- 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.

Weiter hielt das BRPA gestützt auf das Gutachten des KGA in seinem Gesamtgutachten fest, dass das Gebäude an der Telmoos 14 illegal zerstört wurde. 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. Die Gemeinde hat diesbezüglich in ihrer Stellungnahme erwähnt, dass an der fraglichen Stelle heute drei Mehrfamilienhäuser im Bau sind. Deshalb sei die Forderung zur Anpassung des Inventars hinfällig. Das KGA hat sich bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls in einer Stellungnahme geäussert und hält darin fest, dass da der Bau der neuen Mehrfamilienhäuser bereits begonnen hat, das ehemalige Schutzobjekt aus dem ZNP gestrichen werden kann. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene des KGA zur Kenntnis. In Abwägung der gesamten Umstände und gestützt auf die Stellungnahme des KGA erwägt die RIMU, dass auf Art. 1053 GB im ZNP kein Schutzobjekt mehr eingezeichnet werden muss. Dies aus dem Grund, da man bereits eine Baubewilligung für Mehrfamilienhäuser erteilt hat und diese bereits im Bau sind.

Bedingung 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. Die RIMU erwägt, dass aufgrund der vorerwähnten Beurteilung des KGA dies zu korrigieren ist.

Bedingung Das KGA weist darauf hin, dass die folgenden Objekte auf dem ZNP nicht korrekt platziert sind und noch zu korrigieren sind:

> 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 folgt die RIMU dem Gutachten des BRPA, in welchem auf die formelle Korrektur verwiesen wird, 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 ist Ziff. 2 Bst. a des Art. 37 (Geschützte Kulturgüter) des GBR der Schutzumfang der Kategorie 3 noch mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:

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

Die Gemeinde hat diesbezüglich im Rahmen des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass diese Forderung im Rahmen der Vorprüfung nicht gestellt wurde. Die Gemeinde will diese Bestimmung nicht zusätzlich ins GBR aufnehmen, da sie eine starke Beschränkung für die betroffenen Objekte darstellt und über die gesetzlichen

Bestimmungen des KGSG hinausgehen. Deshalb beantragt die Gemeinde den Art. 37 Ziff. 2 Bst. a GBR so zu genehmigen, wie ihn die Gemeinde öffentlich aufgelegt hat. Das KGA hat sich bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls geäussert. Das KGA erläutert in seiner Stellungnahme, dass die Bestimmung, nach der für Gebäude der Kategorie 3 die allgemeine Anordnung des Grundrisses geschützt ist, im GBR vom 1. April 2015, welches dem KGA zu Vorprüfung unterbreitet wurde, richtigerwiese integriert war (Art. 41 Abs. 2 GBR). Diese Bestimmung wurde daraufhin aus dem GBR gestrichen und muss wieder aufgenommen werden. Gemäss Art. 22 Abs. 1 KGSG erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf das Objekt in seiner Gesamtheit, das heisst bei unbeweglichen Objekten auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente. Die innere Tragkonstruktion und somit auch die allgemeine Anordnung des Grundrisses sind Teil der inneren Strukturen und wesentliche Bestandteile eines geschützten Gebäudes. Sie sind Teil der baulichen Geschichte des Gebäudes und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für die Bewahrung der Bausubstanz und der Lesbarkeit der Funktion und Geschichte des Objekts und der verschiedenen Räume. Geht die allgemeine Anordnung des Grundrisses verloren, geht auch ein Teil der geschützten Substanz und baulichen Geschichte verloren. Aus diesem Grund ist diese Bestimmung in Anwendung des KGSG wieder in das GBR zu integrieren. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Bei seiner eingehenden Analyse stellt die RIMU fest, dass im Dossier zur Vorprüfung ein Teil dieser Bestimmung tatsächlich Teil des GBR war und somit mindestens teilweise den Anforderungen des KGA entsprach. Da die Gemeinde jedoch im GBR jedoch noch weitere Anpassungen vorzunehmen hat, soll auch die vom KGA geforderte Anpassung vorgenommen werden. Dies insbesondere auch deshalb, da wie das KGA ausführlich in seiner Stellungnahme dargelegt hat, die innere Tragkonstruktion und somit auch die allgemeine Anordnung des Grundrisses Teil der inneren Strukturen und wesentliche Bestandteile eines geschützten Gebäudes sind. Geht die allgemeine Anordnung des Grundrisses verloren, geht auch ein Teil der geschützten Substanz und baulichen Geschichte verloren. Dies ist bei geschützten Kulturgütern zu verhindern. Darauf gestützt folgt die RIMU der fachlichen Begutachtung des KGA und erwägt, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung Ziff. 2 Bst. a des Art. 37 (Geschützte Kulturgüter) des GBR ist entsprechend den Anforderung des KGA anzupassen.

Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA wurde schliesslich festgehalten, dass im Anhang 3 (Bestimmungen für geschützte Kulturgüter) des GBR folgende Anpassungen vorgenommen werden sollen:

> *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.

Die Gemeinde hält bezüglich der Ziff. 1 Dächer Abs. 2, Ziff. 1 Dächer Abs. 3 sowie zu Ziff. 1 des Anhang 3 in ihrer Stellungnahme fest, dass am 16. März 2018 eine Sitzung zwischen der Gemeinde und dem KGA stattgefunden hat. In dieser Sitzung hat die Gemeinde auf die sehr restriktiven Vorgaben der Mustervorschriften des KGA hingewiesen. Das KGA forderte im Rahmen dieser Sitzung die Gemeinde auf, diese Musterbestimmungen zu prüfen und auf die konkrete Situation der Gemeinde anzupassen, denn gemäss dem KGA sind diese Musterbestimmungen als Vorschläge zu verstehen. Deshalb hat die Gemeinde diese Vorschläge vertieft analysiert und im Rahmen seines Ermessensspielraumes angepasst. Grundsätzlich lassen sich kaum sehr detaillierte Bestimmungen zum Kulturgüterschutz festlegen, die generell anwendbar sind. Vielmehr ist das Erhalten der Schutzziele im Rahmen von konkreten Bauvorhaben zu prüfen und umzusetzen.

Das KGA hat der Direktion ebenfalls eine Stellungnahme bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde zukommen lassen. Betreffend Ziff. 1, Dächer Abs. 2 des Anhang 3 des GBR hält das KGA in seiner Stellungnahme fest, dass der Begriff "übermässig" gestrichen werden soll, damit die Umsetzung der Bestimmung vereinfacht werden und das Schutzziel erreicht wird. Der Charakter des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem ist es schwierig zu definieren, welche Beeinträchtigung übermässig ist und welche nicht. Zu Ziff. 1 Dächer des Anhang 3 des GBR erläutert das KGA in seiner Stellungnahme, dass der Dachstuhl ein wesentliches Element der Bausubstanz und der baulichen Geschichte eines Gebäudes ist. Seine Struktur und Bauweise sind bestimmend für die historische und architektonische Zuordnung des Gebäudes. Ferner ist der Dachstuhl massgeblich für das Erscheinungsbild des Daches und somit des gesamten Gebäudes, indem seine Struktur die Anordnung und die Masse allfälliger Dachöffnungen bestimmt. Ausserdem können Veränderungen des Dachstuhls zu statischen Problemen führen und den Erhalt des Schutzobjekts gefährden. Der Dachstuhl ist somit ein wesentliches Element der inneren Struktur des Schutzobjekts und muss als solches erhalten bleiben. Die Ziff. 1 Abs. 3 des Anhang 3 des GBR sollte dementsprechend ergänzt werden. Bezüglich Ziff. 1 (Grundriss) des Anhang 3 des GBR erwähnt das KGA in seiner Stellungnahme, dass sich gemäss Art. 22 Abs. 1 KGSG der Schutz eines Kulturgutes auf das Objekt in seiner Gesamtheit erstreckt, das heisst bei unbeweglichen Objekten auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente. Die innere Tragkonstruktion und somit auch die allgemeine Anordnung des Grundrisses sind Teil der inneren Strukturen und wesentliche Bestandteile eines geschützten Gebäudes. Sie sind Teil der baulichen Geschichte des Gebäudes und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für die Bewahrung der Bausubstanz und der Lesbarkeit der Funktion und Geschichte des Objekts und der verschiedenen Räume. Geht die allgemeine Anordnung des Grundrisses verloren, geht auch ein Teil der geschützten Substanz und baulichen Geschichte verloren. Aus diesem Grund ist diese Bestimmung in Anwendung des KGSG wieder in das GBR zu integrieren. Schliesslich weist das KGA in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Schutz und Erhalt der grundlegenden Elemente der äusseren und inneren Struktur eines geschützten Gebäudes die Voraussetzung für den Schutz des Objekts in seiner Gesamtheit gemäss Art. 22 KGSG sind. Da jedes geschützte Objekt seine Eigenheiten in Bezug auf Struktur, erhaltene Substanz und Elemente hat, ist im Rahmen des Bauprojekts von Fall zu Fall konkret auf die Besonderheiten des Schutzobjekts einzugehen. Um einen angemessenen Schutz und die Erfüllung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, müssen die minimalen Schutzanforderungen zum Erhalt des geschützten Objekts jedoch im GBR erfüllt sein.

Die RIMU nimmt auch hier sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme der KGA zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU jedoch der fachlichen Begutachtung des KGA. Somit ist in Anhang 3 des GBR folgende Bedingungen umzusetzen:

Bedingung Anhang 3 (Bestimmungen für geschützte Kulturgüter) des GBR ist entsprechend den Anforderungen des KGA und des BRPA anzupassen.

Geschützte historische Verkehrswege

Bedingung Das KGA beantragt, Art. 40 (Geschützte historische Verkehrswege) des GBR folgendermassen anzupassen:

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 Schutzumfang der Kategorie 2 den Wegbelag. "

5. Mobilität

Gemeinderichtplan

Bedingung Die RIMU macht sich die Gutachten des BRPA und des MobA zu eigen, die folgenden Zufahrten sind durch einen roten Pfeil zu definieren:

> 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.

Bedingung Das MobA beantragt, dass die Gemeinde ihrerseits die Situation betreffend diese Zufahrten vollständig überprüft.

Weiter hielt das WNA in seinem Gutachten fest, dass in den Bereichen Campus und Burstera 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. Die RIMU folgt den Gutachten des BRPA und des WNA, dass im Falle der Realisierung dieser Fussgängerwege direkt mit dem WNA Kontakt aufzunehmen ist.

Gemeindebaureglement

Bedingung In Art. 46 Ziff. 1 Bst. a (Parkieren) des GBR ist "Einfamilienhäuser" durch "Einzelwohnhäuser" zu ersetzten.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass die Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 46 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll, da sie einerseits sehr vage und andererseits schwer umsetzbar ist. Die Gemeinde hält diesbezüglich in ihrer Stellungnahme fest, dass sich diese Regelung seit Jahren gut bewährt und befolgt wird. Deshalb soll sie beibehalten werden. Die RIMU nimmt auch hier die sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse erwägt die Direktion, **Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 46 GBR nicht**

zu genehmigen. Der fragliche Absatz ist deshalb gänzlich aus dem Reglement zu streichen. Dies aus dem Grund, da die Bestimmung 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

Bedingung Das Parkplatzkonzept Dorf ist entsprechend den Anforderungen des MobA anzupassen.

Parkplatzkonzept Schwarzsee

Bedingung Das Parkplatzkonzept Schwarzsee ist entsprechend den Anforderungen des MobA und des BRPA anzupassen.

Die Parkplatzkonzepte "Plaffeien Dorf" und "Schwarzsee" sind vor der öffentlichen Auflage des Dossiers zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen an das MobA zu übermitteln, 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 hielt 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. Die RIMU macht sich das Gutachten des BRPA zu eigen: 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

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde festgehalten, dass das TBA eine Verkehrs- und Lärmstudie für den Sektor "Oberi Matta" fordert, um sicherzustellen, dass die Einkaufzentren keine zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung verursachen

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs eine Lärmstudie eingereicht. Darin wie auch in der Stellungnahme wird erwähnt, dass im erläuternden Bericht zur Schlussprüfung festgehalten wurden, dass der Sektor den Kriterien von «Einkaufszentren mit grossen räumlichen Auswirkungen» gemäss KantRP nicht entspricht. Dies, weil das Verkehrsaufkommen und die Verkaufsflächen kleiner sind. In der Lärmstudie wird denn auch erwähnt, dass im Rahmen der vorliegenden Ortsplanrevision keine Erweiterung der Verkaufs- und Lagerflächen in diesem Sektor geplant ist. Die aufgeführten Einkaufszentren sind bestehend und damit bereits im aktuellen Verkehr integriert. Gemäss Absprache mit dem TBA ist infolgedessen keine Verkehrs- und Lärmstudie mit Parkplatzkonzept für den Sektor Oberi Matta erforderlich. Die aufgeführte Bedingung im Gutachten des TBA ist als Hinweis zu verstehen, falls im Sektor in Zukunft zusätzliche Aktivitäten geplant werden. Das TBA hat sich bezüglich der Stellungnahme der

Gemeinde ebenfalls geäussert und stellte fest, dass die Anforderungen der grossen Verkehrserzeuger und Einkaufszentren im Sektor Oberi Matta eingehalten sind, da es keine neuen Einkaufszentren hat. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde und deren Lärmstudie wie auch die Stellungnahme des TBA zur Kenntnis und erwägt, dass die Anforderungen der grossen Verkehrserzeuger und Einkaufszentren im Sektor Oberi Marra eingehalten sind, da es keine neuen Einkaufszentren hat und somit keine Lärmstudie notwendig ist.

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%.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten fest, dass da die Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20% besitzt, die Gemeinde gemäss dem KantRP die Massnahmen zur Förderung des Baus von Erstwohnungen prüfen soll. Die RIMU begrüsst, dass die Gemeinde in ihrem Reglement eine Regelung vorgesehen hat, die in Zonen mit Wohnnutzung nur eine gewisse Prozentzahl an Zweitwohnungen erlaubt.

Bedingung Gestützt auf das Gutachten des BRPA erwägt die RIMU, dass sich die Gemeinde überdies zu überlegen hat, 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.

V. Weitere Instrumente

7. Erschliessung

> Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

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

Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA werden bezüglich dem Thema ÜÜSE verschiedene Bedingungen festgehalten. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, weshalb die folgenden Bedingungen im Rahmen der zu erwartenden Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen umzusetzen sind:

Bedingung Die Tabelle zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsbedarf, welche im Bericht zum Erschliessungsprogramm enthalten ist, entspricht 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 ist noch anzupassen.

Bedingung Weiter fehlt die Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen 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 hat somit noch eine Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen analog der Arbeitshilfe zur OP ins Dossier zu integrieren (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7).

Bedingung Auf dem Plan zur Bauzonendimensionierung werden 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 ist entsprechend zu harmonisieren.

Bedingung 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 ist vorzunehmen.

Bedingung Schliesslich wird bemerkt, dass die ÜÜSE nicht durch die RIMU genehmigt wird. Die Genehmigungsvermerke auf dem Plan sind deshalb zu entfernen.

Bedingung Wie untenstehend beim Erschliessungsprogramm erwähnt, ist die ÜÜSE zudem aufgrund der Genehmigung oder Nicht-Genehmigung der Einzonungen anzupassen.

> **Erschliessungsprogramm**

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

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

Bedingung Das Erschliessungsprogramm enthält eine tabellarische Übersicht, welche von der Gemeinde angenommen wurde. Diese Tabelle enthält eine Zeile mit den gesamten Erschliessungskosten. Die Erschliessungskosten werden jedoch nicht durch die RIMU genehmigt, da sie nur als informative Grundlage gelten, welche im erläuternden Bericht erwähnt werden. Damit die RIMU das Erschliessungsprogramm genehmigen kann, sind die gesamten Erschliessungskosten aus der fraglichen Tabelle zu entfernen. Wahrscheinlich handelt es sich grundsätzlich auch nicht um die Kosten, sondern um die gesamte Fläche, da die gesamten Erschliessungskosten die Summe der Fläche entsprechen.

Bedingung 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, sind diese entsprechend auf den ZNP als Planungsetappen zu übertragen.

Die RIMU sieht, insbesondere aufgrund des Umstandes, dass die Gemeinde Plaffeien im Sektor Plaffeien und Schwarzsee über kein Erweiterungspotenzial verfügt, keine Genehmigung gewisser Einzonungen vor. Darauf gestützt und aufgrund der Darstellung der Erschliessungskosten **kann das Erschliessungsprogramm in der aktuellen Form nicht von der RIMU genehmigt werden.**

Schliesslich verweist die RIMU gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA auf das Gutachten des AfU, in welchem festgehalten wird, dass das Erschliessungsprogramm inskünftig anzupassen ist, sollten dereinst neue Elemente vorliegen oder wenn sich die Umstände geändert haben, insbesondere, wenn sich neue Aufgaben mit erheblichen Auswirkungen auf den Gewässerschutz stellen.

8. Detailbebauungsplan (DBP)

Bedingung Die beibehaltenen DBP "Pürrena" und "Camping Füllmattli" sind an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Dabei sind auch die weiteren Anpassungen gemäss dieser Gesamtrevision der OP (z.B. Erweiterung des Perimeters) und dem vorliegenden Genehmigungsentscheid (z.B. Begutachtung von Einzonungen und GBR-Bestimmungen vgl. Kap. 3.1.) zu berücksichtigen. Überdies sind die Ziele des DBP Camping Füllmattli spezifischer zu formulieren. Schliesslich sind die bereits genehmigten DBP und die Perimeter mit einer DBP-Pflicht auf dem ZNP graphisch zu unterscheiden.

Bedingung Der Perimeter der DBP "Oberi Matta" im ZNP sowie die Ziele und Grundsätze im GBR sind anzupassen.

> Überbauungskonzept (ÜBK) "Bad"

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA das ÜBK "Bad" negativ beurteilt. Aufgrund der negativen Beurteilung des ÜBK "Bad" wurde 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.

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtlichen Gehörs zum Gebiet Raum Bad Stellung genommen. In ihrer Stellungnahme führt die Gemeinde aus, dass das Planungsvorhaben im fraglichen Bereich in den vergangenen Jahren weiterentwickelt wurde und aktuell eine Projektstudie bereinigt wird. Durch die präzisierte Projektstudie ergeben sich gemäss der Gemeinde denn auch geänderte Rahmenbedingungen. Bezüglich Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2 GBR hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass der fragliche Artikel dahingehend geändert werden soll, dass kein Anteil an Wohnnutzungen mehr vorgesehen wird. In einer ergänzenden Stellungnahme präzisiert die Gemeinde, dass diese Bestimmung, der Anteil an Wohnnutzungen, ausschliesslich die im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzellen betrifft und nicht die Grundstücke in Privatbesitz.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU jedoch der Beurteilung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Auch wenn die Gemeinde die Zonenbestimmungen dahingehend abändern möchten, dass keine Wohnnutzung mehr vorgesehen ist, stellt das Konzept für die Umsetzung der vorgesehenen Ziele kein genügendes Planungsinstrument dar.

Gestützt darauf **genehmigt die RIMU das ÜBK "Bad" nicht.** Aufgrund der Nichtgenehmigung des ÜBK "Bad" **genehmigt die RIMU Art. 7 Ziff. 3 GBR ebenfalls nicht**.

Bedingung Es ist ein Perimeter mit DBP-Pflicht festzulegen. Dabei sind im GBR klare Ziele und Grundsätze zu formulieren, die sich an den gewählten Zielsetzungen orientieren können.

> **Überbauungskonzept (ÜBK) "Brüggera-Hürleni"**

In seinem Gesamtgutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA das ÜBK "Brüggera-Hürleni" negativ beurteilt. Aufgrund der negativen Beurteilung des ÜBK "Brüggera-Hürleni" wurde 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 Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme diesbezüglich fest, dass das Land im Bereich dieses ÜBK einem einzigen Grundeigentümer gehört. Dadurch werden einige Anforderungen, wie Landumlegung, unterschiedliche Zielvorstellungen, unterschiedliche Gestaltungsvorstellungen und Finanzierung, die sich in Planungsperimetern mit mehreren Eigentümern ergeben, vereinfacht. Zudem wird das Areal über mehrere Jahre entwickelt und nicht in einer einheitlichen Bauphase. Somit werden laufend aktuelle Entwicklungen zu berücksichtigen und in Absprache mit der Gemeinde ein ÜBK zu entwickeln sein. Deshalb sieht die Gemeinde ein ÜBK als sinnvoller als der starre Rahmen einer DBP-Pflicht.

Die Direktion nimmt sowohl das Gutachten des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse folgt die RIMU jedoch der Beurteilung des BRPA und macht sich diese zu eigen: Ein blosses Konzept zur Beplanung des Sektors reicht nicht aus, und durch das ÜBK kann nicht gewährleistet werden, dass die künftige Entwicklung des Areals geordnet verläuft und die Ziele auch langfristig sichergestellt bleiben. Auf diese Ausführungen gestützt **genehmigt die RIMU das ÜBK "Brüggera-Hürleni" nicht.** Gestützt auf diese Nichtgenehmigung des ÜBK "Brüggera-Hürleni" **genehmigt die RIMU Art. 7 Ziff. 4 GBR auch nicht.**

Bedingung Es ist ein Perimeter mit DBP-Pflicht festzulegen. Dabei sind im GBR klare Ziele und Grundsätze zu formulieren, die sich an den gewählten Zielsetzungen orientieren können.

Die RIMU genehmigt die Aufhebung des 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".

Bedingung Betreffend den DBP "Gassera" macht sich die RIMU das Gutachten des BRPA zu eigen: Im Bericht auf S. 158 steht, dass an diesem DBP-Perimeter festgehalten wird. Dies ist jedoch nicht korrekt, da er aufgehoben wird und dies ist als formelle Korrektur zu ändern.

Gestützt auf die Nichtgenehmigung der Einzonungen 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 **genehmigt die RIMU den neuen obligatorischen DBP "Bühnimatta" auf Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) sowie Art. 2892f (199) und 181 (128) GB nicht.** Aufgrund der Nichtgenehmigung des DBP "Bühnimatta" **genehmigt die RIMU überdies der Ziff. 2 des Art. 6 (Detailbebauungspläne) des GBR nicht,** welche gänzlich auch dem Reglement zu streichen ist.

Gestützt auf die Nichtgenehmigung der Einzonung E.S.15 von Art. 2640 GB (teilweise) und der Nichtgenehmigung der Spezialzone Camping Seeweid auf Art. 2640 GB (teilweise), **genehmigt die RIMU zum aktuellen Zeitpunkt auch den obligatorischen DBP "Camping Seeweid" nicht.** Aufgrund der negativen Beurteilung des DBP "Camping Seeweid" soll Ziff. 4 des Art. 6 des GBR (teilweise) gestrichen werden. Diesbezüglich hält die Gemeinde in ihrer Stellungnahme fest, dass

Art. 6 Ziff. 4 GBR (teilweise) keinesfalls gestrichen werden soll, da die DBP Camping Füllmattli und Seeweid nicht gestrichen werden. Die RIMU nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis stellt jedoch bei seiner eingehenden Analyse fest, dass wie vorerwähnt, der obligatorische DBP "Camping Seeweid" zum aktuellen Zeitpunkt nicht genehmigt werden kann, da die RIMU sowohl keine Genehmigung der Einzonung E.S.15 wie auch keine Genehmigung der Spezialzone Camping Seeweid vorsieht. Darauf gestützt **genehmigt die RIMU auch Art. 6 Ziff. 4 GBR (teilweise) nicht** und die fragliche Bestimmung ist gänzlich aus dem GBR zu streichen. Die RIMU möchte darauf hinweisen, dass falls an diesem DBP festgehalten wird, 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. 1.3.) zu aktualisieren ist. Zudem sind die Ziele und Grundsätze des DBP "Camping Seeweid" spezifischer zu formulieren, wie dies im Rahmen der Vorprüfung gefordert wurde.

Wie im Gesamtgutachten des BRPA festgehalten ist, 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 RIMU mitgeteilt, dass der Gemeinderat der Aufhebung der DBP-Pflicht "Campus Schwarzsee" zugestimmt hat. Darauf gestützt **genehmigt die RIMU den DBP-Pflicht "Campus Schwarzsee" wie auch von Art. 6 Ziff. 5 GBR (teilweise) nicht.** Die Gemeinde hat den ZNP und das GBR im Rahmen des Harmoniserungsdossiers entsprechend anzupassen.

Bedingung Das BRPA beantragt, die Ziele und die sogenannten behandelten Themen der DBP des Art. 6 GBR zusammenzuführen und inhaltlich zu vereinheitlichen sowie formell zu vereinfachen. Es sollen nämlich keine Gebrauchsanweisungen, sondern Ziele und Massnahmen der DBP festgelegt werden, die in den DBP-Dossiers umzusetzen sind.

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

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

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

Schliesslich genehmigt die RIMU gestützt auf das positive Gutachten des BRPA auch die im Rahmen der Gesamtrevision der OP aufgehobenen Detailerschliessungsbewilligungen "Biffang", "Bruchbühl", "Oberi Matta" und "Stäfeli".

9. Baupolizeiliche Vorschriften

In seinem Gutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen.

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

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

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

Bedingung *Art. 10 Ziff. 2 und Anhang 1:* Der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze (Grenzabstand) beträgt mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe (h/2), mindestens jedoch 4 m. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Bedingung *Art. 10 Ziff. 3:* Analog zu Art. 11 Ziff. 3.1 (Kernzone 1 und 2) GBR ist die fragliche Ziffer mit einem Verweis auf Art. 36 GBR zu ergänzen.

Bedingung *Art. 11 Ziff. 3 Abs. 4:* Die Gemeinde legt im fraglichen Absatz einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude fest. Dies wird von der RIMU grundsätzlich begrüsst. Die Formulierung ist jedoch noch dahingehend zu präzisieren, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Bedingung *Art. 13, Ziff. 1 Abs. 2:* Folgende Ergänzung ist vorzunehmen: "[…] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden.".

Bedingung *Art. 13 Ziff. 3 Abs. 5:* Die Gemeinde legt im fraglichen Absatz eine Bestimmung zu Zweitwohnungen in der WZND 2 und 3 fest. Die Gemeinde hat die Formulierung noch dahingehend zu ergänzen, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Bedingung *Art. 14, Ziff. 1 Abs. 2:* Es hat "[…] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden." zu heissen.

Bedingung *Art. 14 Ziff. 3 Abs. 3:* Die Gemeinde legt im fraglichen Absatz einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude fest. Die Formulierung ist noch dahingehend zu präzisieren, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Bedingung *Art. 15 Ziff. 3 Abs. 6:* Diese Bestimmung legt einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen pro Gebäude fest. Die Formulierung ist noch dahingehend zu präzisieren, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Bedingung: *Art. 17bis Ziff. 1 Abs. 3:* Diese Ziffer ist entsprechend der Bemerkung des BRPA im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung zu ändern.

Bedingung: *Art. 20 Ziff. 4:* Diese Ziffer ist entsprechend der Bemerkung des BRPA im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung zu ändern.

Bedingung *Art. 22 Ziff. 3 Abs. 3:* Folgende Streichung ist vorzunehmen, da es nicht die Bestimmungen der zuständigen Behörde sind: "[…] den Bewilligungen ~~und Bestimmungen~~ der zuständigen […]."

Bedingung *Art. 23 Ziff. 2:* Es hat "[…] richtet sich nach den übergeordneten ~~kantonalen und~~ eidgenössischen Bestimmungen." zu heissen.

Bedingung *Art. 26 Ziff. 1:* Der letzte Teil des ersten Satzes "[…] ~~gemäss Art. 72 RPBG~~." ist aus dem GBR zu streichen, da die Schutzmassnahmen nicht nur im RPBG geregelt werden, sondern da es auch spezialgesetzlich induzierte Schutzmassnahmen gibt.

Bedingung *Anhang 1, Mischzone:* Die Grünflächenziffer in der MZ hat nicht ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser zu gelten, sondern hat allgemein gültig zu sein (vgl. Ausführungen zu Art. 15 Ziff. 2 GBR). Dies ist von der Gemeinde entsprechend anzupassen.

Bedingung *Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2:* Art. 1808 GB ist aus dem Absatz zu streichen, da Art. 1808 GB gemäss dem ZNP in der WZND 2 und nicht in der TZ 3 liegt.

Art. 8 GBR – Verzicht auf Geschossflächenziffer

Die RIMU folgt das Gesamtgutachten des BRPA und entscheidet, **diesen Artikel nicht zu genehmigen,** da die Bestimmungen von Art. 80 Abs. 5 des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR) ohnehin gelten und "Verzicht" als Bezeichnung nicht korrekt ist.

Art. 11, 13, 14 und 15 – Bonus für unterirdische Parkplätze

Die RIMU stützt sich auf die Begutachtung des BRPA und **genehmigt die GFZ unterirdisch in Art. 11 Ziff. 2, in Art. 13 Ziff. 2, in Art. 15 Ziff. 2 und in Art. 14 Ziff. 2 nicht**, weshalb die Zeile "~~GFZ unterirdisch […]~~" gänzlich aus Art. 11 Ziff. 2 GBR zu streichen ist.

Bedingung Die Gemeinde hat eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einzufügen, 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. Alternativ kann sie auch eine Formulierung wählen, die eine allgemein höhere GFZ vorsieht und die Verpflichtung, einen bestimmten Prozentsatz der Parkplätze unterirdisch und/oder teilweise unterirdisch zu integrieren und/oder im Volumen der Hauptgebäude zu realisieren, wenn die Umstände dies nach Ansicht der Gemeinde zulassen.

Art. 10 GBR – Schutzzone Dorf

In seinem Gutachten stellte das BRPA fest, dass die in Abs. 2 der Ziff. 3 des Art. 10 (Schutzzone Dorf) GBR festgelegten Bestimmungen für die zwei Hotels starke Einschränkungen in das Grundeigentum darstellen und in vorliegender Form nicht genehmigt werden können. Deshalb soll Art. 10 Ziff. 3 Abs. 2 GBR gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden.

Die Gemeinde hält diesbezüglich in ihrer Stellungnahme fest, dass sie mit der in Abs. 2 Ziff. 3 des Art. 10 GBR festgelegten Regelung sicherstellen will, dass bei der zukünftigen Weiterentwicklung dieser Gebäude im Ortskern ihren Einfluss im Sinn der angestrebten raumplanerischen Entwicklung des Dorfes geltend machen kann. Dies ist für die gesamtheitliche Entwicklung im allgemeinen Interesse im/des Dorfzentrum unabdingbar. Deshalb beantragt die Gemeinde, dass die von ihr im Dossier zur Schlussprüfung vorgebrachten Bestimmung genehmigt wird.

Die RIMU nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung macht sich die RIMU jedoch die fachliche Begutachtung des BRPA zu eigen: In der Tat stellen die von der Gemeinde festgelegten Bestimmungen für die zwei Hotels starke Einschränkungen in das Grundeigentum dar. Die Gemeinde erwähnt zwar, dass sie damit die von ihr angestrebte raumplanerische Entwicklung des Dorfes sicherstellen will. Der Umstand, dass diese Hotels jedoch nur basierend auf genehmigte Gesamtkonzepte des Gemeinderates umgebaut werden können, stellt zudem eine vage Bestimmung dar, da vorliegend nicht klar ist, was diese Gesamtkonzepte genau beinhalten. Darauf gestützt folgt die RIMU dem BRPA und **genehmigt Art. 10 Ziff. 3 Abs. 2 GBR nicht.**

Art. 12 GBR – Touristikzone 1 bis 3

Das BRPA hielt in seinem Gutachten zur Schlussprüfung fest, dass die Gemeinde in Abs. 2 und 3 der Ziff. 3 des Art. 12 GBR unter anderem einen maximal erlaubten Anteil an Zweitwohnungen der gesamten Geschossfläche festlegt. 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.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass für diejenigen TZ, in denen ein DBP ausgeschieden wird, die Kontrolle des Erst- und Zweitwohnungsanteils über den DBP kontrolliert werden soll. In den übrigen TZ soll der Zweitwohnungsanteil pro Gebäude festgelegt werden.

Die RIMU nimmt auch hier die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die RIMU begrüsst, dass die Gemeinde die fragliche Ziffer anpassen will und entweder der Zweitwohnungsanteil über einen DBP geregelt wird oder pro Gebäude. Dies benötigt jedoch im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen eine Änderung des vorliegenden Artikels mit einer öffentlichen Auflage. Die im GBR vorliegende Bestimmung kann von der Direktion in ihrer aktuellen Form nicht gutgeheissen werden. Deshalb **genehmigt die RIMU aktuell Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2 und 3 GBR nicht.**

Bedingung Die Gemeinde hat im Rahmen der Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen eine Formulierung zu wählen, die eine Prozentzahl pro Gebäude festlegt oder es ist ein DBP-Perimeter festzulegen. Überdies ist die Formulierung dahingehend zu präzisieren, als dass die Gemeinde ergänzt, dass Zweitwohnungen nur unter Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts möglich sind.

Art. 15 GBR – Mischzone 1 bis 3

Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten zu Ziff. 3 Abs. 5 des Art. 15 GBR festgehalten, dass die fragliche Bestimmung nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG) entspreche und deshalb gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden sollte.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass sich in den letzten Jahren die gewerblichen Tätigkeiten und auch das Kaufverhalten der KonsumentInnen sehr stark gewandelt haben. Deshalb hat die Gemeinde in jüngster Vergangenheit wiederholt festgestellt, dass die Vorgabe einen bestimmten Gewerbeanteil bei den Bauvorhaben in der MZ einzufordern, schwierig sei. Für die betroffenen Eigentümer sei es oft kaum möglich, für ihre Liegenschaften neben der Wohnnutzung eine/n Mieter/in für die gewerbliche Nutzung zu finden. Es könne nicht Ziel der Behörde sein, ungenutzten Gewerberaum zu erhalten oder zu bauen.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA und die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung macht sich die RIMU jedoch das Gutachten des BRPA zu eigen: Die fragliche Bestimmung entspricht nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG), weshalb **die RIMU Abs. 5 der Ziff. 3 des Art. 15 GBR nicht genehmigt.**

Art. 15 GBR – Mischzone 1 bis 3

Zu Art. 15 Ziff. 1 Abs. 2 GBR hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass die Gemeinde in Abs. 2 erwähnt, 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.

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass sie den Mindestanteil nicht pro Baute festgelegt hat, da sie eine flexible Anwendung gewährleisten will, da die Einschränkung pro Baute in gewissen Anwendungsfällen zu komplexen Fragen der Zuordnung der Nutzungsart führt. Deshalb beantragt die Gemeinde, den Mindestanteil für Gewerbe nicht pro Baute festlegen zu müssen.

Die RIMU nimmt auch hier das Gutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung folgt die RIMU jedoch der Begutachtung des BRPA, dass der Mindestanteil pro Gewerbe pro Baute zu definieren ist (wenn kein Detailbebauungsplan vorhanden ist). Dies aus dem Grund, da einzig dadurch oder mithilfe eines DBP sichergestellt werden kann, dass die Umsetzung dieses Mindestanteils nicht zu Unklarheiten führt. Auf diese Ausführungen gestützt ist folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung Die Gemeinde hat zu definieren, dass der fragliche Mindestanteil für Gewerbe, wie bei der MIX 3, pro Baute zählt. Zudem ist, in Harmonisierung zum GBR der Sektoren Zumholz und Oberschrot, die Prozentangabe zum Mindestanteil an Gewerbe auf die GFZ zu beziehen und nicht auf die Geschossfläche.

Art. 10 GBR – Schutzzone Dorf

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass in Art. 10 Ziff. 2 GBR für gewisse Parzellen die geschlossene Bauweise vorgeschrieben wird. 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 Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass die betreffende Zone bereits weitestgehend bebaut ist und in einem Ortsbildschutzperimeter liegt. Deshalb beantragt die Gemeinde die geschlossene Bauweise zu streichen anstatt noch weitere Vorschriften wie Gebäudetiefe, vertikale Profile und Baulinien festzulegen.

Das KGA hat zur Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme eingereicht. Das KGA hält fest, dass die geschlossene Bauweise auf den Art. 1688-1692 GB und Art. 1695-1698 GB, insbesondere auf Art. 1688-1692 GB (Dorfstrasse 14-18) durchaus sinnvoll ist, denn sie entspricht der historischen Bauweise dieses Blocks. Wie der Grossteil des Ortsbildes Plaffeien

wurden auch die vorerwähnten Parzellen 1906 nach einem Brand aufgrund eines Bebauungsplans wieder aufgebaut. So befinden sich auf den vom Art. 10 GBR betroffenen Parzellen auch vier geschützte Gebäude. Diese Überbauung ist mit ihrer geschlossenen Bauweise und ihrer Struktur, bzw. den bestehenden Abständen, Teil des geschützten Ortsbildes und muss so erhalten bleiben. Die Gebäude an der Dorfstrasse 14-18 und 24 sind ohnehin geschützt und dürfen nicht abgerissen werden. Bei allfälligen Änderungen an den Bauten, und im äussersten Fall bei einem Neubau infolge einer durch höhere Macht verursachten Zerstörung der Gebäude, ist die bestehende Struktur und Erscheinung der Überbauung an der Dorfstrasse zu bewahren. Die geschlossene Bauweise scheint auch deshalb sinnvoll, da die bestehenden geschützten Gebäude über mehrere Parzellen übergreifend angesiedelt sind. Wie genau dieses Schutzziel formell am geeignetsten umgesetzt wird, lässt wohl mehrere Möglichkeiten offen. Wichtig aus Sicht des Ortsbildschutzes ist, dass die bestehende Struktur, die auf den Wiederaufbau von 1906 zurückzuführen ist, erhalten bleibt. In diesem Sinn scheint auch die Bestimmung, dass bestehende Grenzabstände nicht verändert werden dürfen aus unserer Sicht im vorliegenden Fall richtig.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Gemeinde und des KGA zur Kenntnis und stellt in der Tat fest, dass es sich um einen Bereich handelt, der weitestgehend bebaut ist. Zudem handelt es sich um einen Bereich, welcher im Ortsbildschutzperimeter liegt und diesbezüglich besonderen Schutz benötigt. Deshalb macht sich die RIMU die fachliche Beurteilung des KGA zu eigen: Bei einer allfälligen Änderung an den Bauten sind die bestehende Struktur und Erscheinung der Überbauung an der Dorfstrasse zu bewahren. Der Umstand, dass bestehende Grenzabstände nicht verändert werden dürfen, würde dies unterstützen. Darauf gestützt erwägt die RIMU, dass für die in Art. 10 Ziff. 2 GBR erwähnten Parzellen die geschlossene Bauweise gilt und deshalb folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung Im ZNP sind die weiteren Vorschriften wie die Gebäudetiefe, die vertikalen Profile und die Baulinien festzulegen.

Art. 10 und Art. 11 GBR – Schutzzone Dorf und Kernzone 1 und 2

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde gestützt auf das Gutachten des KGA zu Ziff. 2 der Art. 10 (Schutzzone Dorf) und Art. 11 (Kernzone 1 und 2) des GBR festgehalten, 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.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die Gesamthöhe von 14m bisher bereits gültig war und bestehende Gebäude diese Höhe aufweisen und diese Gesamthöhe im Rahmen der Vorprüfung auch nicht negativ beurteilt wurde. Deshalb beantragt die Gemeinde in der Stellungnahme, dass eine Gesamthöhe von 14 m genehmigt wird.

Das KGA hat der RIMU bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen, in der es ausführt, dass eine maximale Höhe von 12 m eher der bestehenden historischen Baustruktur des Ortsbildes von nationaler Bedeutung entsprechen würde als 14 m, die eher der Höhe von Ausreissern entspricht. Ziel des Ortsbildschutzes ist es nicht, die maximal zugelassene Höhe an Einzelfälle oder an die grössten Gebäude zu richten, sondern die Höhe von Neu-, Um- und Anbauten an die geschützte historische Bausubstanz anzupassen, um eine möglichst optimale Integration ins Ortsbild zu gewährleisten (Man richtet sich für die maximale Höhe in einem Dorf ja nicht an die Höhe des Kirchturms). Neubauten sollten sich ins Ortsbild integrieren und sich den charakteristischen Gebäuden, wenn möglich unterordnen, ihnen jedoch keinesfalls ihre

proeminente Erscheinung im Ortsbild streitig machen. Die maximale Höhe sollte aus Sicht des Ortsbildschutzes zwei Geschosse plus Dachstock zulassen, also auf 12 m angepasst werden.

Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch die Stellungnahme des KGA zur Kenntnis. Bei seiner vertieften Analyse stellt die RIMU fest, dass die Gemeinde nicht konkret aufzeigt, ob die Mehrheit der bestehenden Gebäude über eine Höhe von 14m verfügen oder ob es sich um einzelne Gebäude handelt. Das KGA spricht in seiner Stellungnahme jedoch von Ausreissern, die eine Höhe von 14m aufweisen. Die RIMU folgt diesbezüglich der Stellungnahme des KGA, dass die zugelassene Gesamthöhe der Gebäude an die historische Bausubstanz angepasst werden soll, damit eine möglichst harmonische Integration von Neu-, Um- oder Anbauten in das Ortsbild gewährleistet werden kann. Die neuen Bauten sollten sich denn auch in das bestehende und geschützte Ortsbild integrieren, ohne dabei störend zu wirken. Deshalb erachtet die RIMU eine Höhe von 12m als sinnvoll. Darauf gestützt erwägt die RIMU, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung In Ziff. 2 der Art. 10 (Schutzzone Dorf) und Art. 11 (Kernzone 1 und 2) des GBR ist die Höhe auf 12 m festzulegen.

Art. 14 und 15 GBR

Betreffend Art. 14 Ziff. 3 Abs. 2 und Art. 15 Ziff. 3 Abs. 3 GBR hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass nicht verständlich ist, wie und wo schliesslich die Parkplätze anzuordnen sind, wenn das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist. Es soll klar formuliert werden, wie und zu welchem prozentualen Anteil die Parkplätze anzuordnen sind.

Die Gemeinde stellte in seiner Stellungnahme fest, dass die gleiche Bestimmung im Rahmen des Genehmigungsentscheides vom 25. November 2020 über die OP-Revision der Gemeinde Brünisried genehmigt wurde. Deshalb beantragt die Gemeinde die festgelegte Bestimmung zu genehmigen.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Obwohl im Rahmen der Gesamtrevision der OP der Gemeinde Brünisried diese Bestimmung von der RIMU genehmigt wurde, folgt die Direktion vorliegend aufgrund der besseren Rechtssicherheit dem Gesamtgutachten des BRPA. Folgende Bedingung ist umzusetzen:

Bedingung Es ist klar zu formulieren, wie und zu welchem prozentualen Anteil die Parkplätze anzuordnen sind. Diese Bestimmung hat zudem kohärent mit der neu festzulegenden pauschalen GFZ sein (siehe Art. 14 Ziff. 2 und Art. 15 Ziff. 2).

Art. 15 GBR – Mischzone 1 bis 3 (Grünflächenziffer)

Das BRPA hat in seinem Gutachten zu Art. 15 Ziff. 2 GBR festgehalten, dass die Grünflächenziffer allgemein festgelegt werden soll, da es nicht zweckmässig sei, die Grünflächenziffer nur für die Mehrfamilienhäuser zu definieren. Die Mehrfamilienhäuser sind in einer MZ nämlich grundsätzlich nicht konform (es braucht einen gewissen Prozentsatz an Gewerbe). Deshalb soll die Bestimmung in der fraglichen Ziffer so angepasst werden, dass die Grünflächenziffer allgemein gilt (vgl. auch Anhang 1).

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass es in der MZ reine Gewerbebetriebe gebe. Diese befänden sich mehrheitlich auf relativ kleinen Grundstücken. Für diese Parzellen ist es nicht angebracht eine Grünflächenziffer zu fordern, hingegen ist eine solche sehr wohl angebracht, wenn

in der MZ Gebäude mit mehreren Wohnungen gebaut sind oder werden. Im Weiteren sind in der MZ Gebäude mit 4 oder mehr Wohnungen, also Mehrfamilienhäuser, erlaubt, wenn ein genügend hoher Prozentsatz an Gewerbe ausgewiesen wird. Deshalb sei es sinnvoll, in der MZ eine Grünflächenziffer festzulegen, die nur im Fall von Mehrfamilienhäusern gilt.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, folgt jedoch der Begutachtung des BRPA: Die Direktion ist auch der Meinung, dass die Grünflächenziffer bei der MZ generell sinnvoll ist, da gerade bei Bauten mit mehrheitlich gewerblicher Nutzung die Grünflächen oft fehlen, da oft grosse Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Die Gemeinde verweist in ihrer Argumentation auf bestehende reine Gewerbebetriebe, bei welchen die Grünflächen offensichtlich fehlen oder ungenügend wären. Für diese Bauten könnte jedoch ohnehin der Besitzstand geltend gemacht werden. Die Direktion möchte weiter darauf hinweisen, dass Gebäude mit vier Wohnungen nicht automatisch Mehrfamilienhäuser sind, es könnte sich auch um zusammengebaute Einzelwohnhäuser (wie z.B. Reihenhäuser) handeln, welche in der Zone ja auch zulässig wären, aber von der Grünflächenziffer befreit wären. Aus diesem Grund sollte die Grünflächenziffer allgemein und nicht nur für Mehrfamilienhäuser festgelegt werden.

Bedingung Die Bestimmung in Art. 15 Ziff. 2 GBR ist so anzupassen, dass die Grünflächenziffer allgemein gilt (vgl. auch Anhang 1).

Art. 19 GBR – Zone für touristische Transportanlagen

Zu Art. 19 (Zone für touristische Transportanlagen) des GBR stellte 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 RIMU 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 diese das Gemeindegebiet von Jaun betrifft.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass die Festlegung der BMZ (6.50 m^3/m^2) fehlt und noch zu ergänzen ist. Der Hinweis betreffend die Geschossanzahl wurde gelöscht, da diese Bestimmung für ZTT kaum sinnvoll ist. Die RIMU nimmt auch hier das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis.

Bedingung Die RIMU wägt ab, dass die Gemeinde Art. 19 GBR gemäss der im Jahre 2014 genehmigten Form ins GBR integriert. Änderungen, wie z.B. die Streichung der Geschossanzahl, sind im Bericht zu den Anpassungen an die Genehmigungsbedingungen detailliert zu erläutern. Die RIMU weist darauf hin, dass Art. 19 GBR möglicherweise auch im Zusammenhang mit den vorgesehenen Projekten in Gypsera und Kaiseregg angepasst werden muss.

Art. 42 GBR – Sportperimeter

Das BRPA forderte im Gesamtgutachten, dass Art. 42 (Sportperimeter) des GBR gemäss der vom AfU geforderten Ergänzung vervollständigt wird. 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 Bachoffenlegungen oder natürliche Veränderungen des Bachlaufs (z.B.

durch Erosion) müssen toleriert werden. Sie können den Skipistenperimeter verkleinern und den Skibetrieb beeinträchtigen."

Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass Pisten auch künftig erhalten bleiben müssen und nicht durch Erosion unpassierbar werden. Die Breite hat den Sicherheitsanforderungen zu genügen. Die Bestimmungen zum Raumbedarf sind im entsprechenden Art. 27 GBR geregelt und nicht im Artikel zum Sportperimeter festzulegen.

Das AfU hat auf die Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme verfasst. Darin erläutert das AfU, dass die Skipisten aufgrund natürlicher Erosion unpassierbar werden, wenig wahrscheinlich ist. Der überlagerte Perimeter darf die gesetzlichen Anforderungen an den Gewässerraum bzw. die zugrundeliegende Gesetzgebung nicht übersteuern. Im Falle einer nötigen Intervention können die Möglichkeiten im Einzelfall wie üblich im Rahmen eines ordentlichen Baugesuches oder im Rahmen eines Wasserbauprojektes überprüft werden. Jegliche Arbeiten zur Sicherung der Skipisten im Bereich der Gewässer sind bewilligungspflichtig.

Die RIMU nimmt sowohl die fachliche Meinung des AfU wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse macht sich die RIMU jedoch die fachliche Begutachtung des AfU zu eigen: In der Tat darf der überlagerte Perimeter die gesetzlichen Anforderungen an den Gewässerraum bzw. die zugrundeliegende Gesetzgebung nicht übersteuern. Deshalb fordert die RIMU, dass folgende Bedingung umgesetzt wird:

Bedingung Art. 42 GBR ist entsprechend den Anforderungen des AfU anzupassen.

Art. 42 GBR – Sportperimeter

Das BRPA beantragte eine Anpassung des Art. 42 Ziff. 2 GBR, da dieser eine unklare Bestimmung enthalte.

Die Gemeinde schlägt in ihrer Stellungnahme folgende Präzisierung der Bestimmung vor: "Der Standort künftiger Bauten, Anlagen und Installationen ist so zu wählen, dass der Sportbetrieb nicht beeinträchtigt wird."

Die RIMU nimmt die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die von der Gemeinde vorgeschlagene Bestimmung erscheint der RIMU klarer, da nur Standorte für Bauten, Anlagen und Installationen in Frage kommen, die den Sportbetrieb nicht beeinträchtigen. Darauf gestützt erwägt die RIMU, dass folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung Die Gemeinde hat die fragliche Ziffer folgendermassen zu korrigieren: "Der Standort der künftigen Bauten, Anlagen und Installationen ~~kann vorgeschrieben werden~~ ist so zu wählen, dass ~~damit~~ der Sportbetrieb nicht beeinträchtigt wird."

Art. 49 GBR – Geltungsbereich

Im Gesamtgutachten des BRPA wurde festgehalten, dass in Ziff. 2 des Art. 49 (Geltungsbereich) des GBR 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 sollen.

Die Gemeinde hielt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich fest, dass Ausnahmen in der Landwirtschaftszone für landwirtschaftliche Bauten und allenfalls standortgebundene Bauten und Anlagen (technische Installationen) sinnvoll sind. Für Wohnbauten oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bauten hingegen nicht, da dies einen Vorteil gegenüber Bauten in der

Bauzone gleichkommen würde und dem Ziel des einheitlichen Erscheinungsbildes widerspricht. Die Gemeinde schlug in der Stellungnahme als mögliche Formulierung folgendes vor: "Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die gleichen gestalterischen Vorgaben wie in der Bauzone ("...mit Ausnahme für Bauten mit Wohnnutzung")."

Die Direktion nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Die Direktion ist auch der Meinung, dass in der Liste der Ausnahmen noch die Landwirtschaftszone und das Waldareal hinzuzufügen sind. Für die Direktion erschien der der Ansatz der Gemeinde grundsätzlich sinnvoll, dass die Gestaltungsvorschriften für Wohnbauten oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bauten in der Landwirtschaftszone gelten sollen, die landwirtschaftlichen Bauten und allenfalls standortgebundenen Bauten und Anlagen (technische Installationen) jedoch davon ausgenommen sein sollen. Die von der Gemeinde im Rahmen der Stellungnahme eingereichte Formulierung ist jedoch nicht klar. Deshalb beantragte die Direktion bei der Gemeinde eine Präzisierung der Formulierung, welche von der Gemeinde per Mail eingereicht wurde.

Bedingung Darauf gestützt ist in Art. 49 Ziff. 2 noch folgende Formulierung hinzuzufügen: "Ebenfalls ausgenommen zonenkonforme oder standortgebundene Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone und im Waldareal; ausser für Wohnbauten oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bauten."

Art. 52 GBR – Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten

Das BRPA hielt in seinem Gutachten zur Schlussprüfung zu Art. 52 (Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten) GBR fest, dass die Definition im fraglichen Artikel für solche Bauten ausschliesslich im kantonalem Recht geregelt wird. Die Gemeinde darf im GBR vorliegend nicht weiter als das Gesetz gehen, weshalb der neu eingefügte Art. 52 GBR gänzlich gestrichen werden soll.

Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Definition der Gemeinde betreffend die Klein- und Kleinstbauten keineswegs, abweichende Bestimmungen zum RPBG oder RPBR festlegen will. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Verfahren gemäss vereinfachtes Verfahren oder die Abstandsvorschriften gelten natürlich vorbehaltslos. Die Definitionen in Art. 52 GBR wendet sich einzig auf die architektonischen Gestaltungsvorschriften an. Die Gemeinde hält weiter fest, dass sie im GBR wohlüberlegte Bestimmungen zur Gestaltung festgelegt hat und dabei den ihr im Rahmen der Autonomie in der Ortsplanung zustehende Ermessungsspielraum nutzt. Bauten von mit unterschiedlichen Ausmassen haben unterschiedliche Auswirkungen in der Erscheinung und im Siedlungsbild. Deshalb ist es für die Gemeinde sehr wichtig, dass dazu im GBR entsprechend anwendbaren gestalterischen Bestimmungen festgelegt sind. Da der Begriff "Kleinbaute" möglichweise zu falschen Assoziationen führen kann, schlägt die Gemeinde in der Stellungnahme vor, zu prüfen, ob der Begriff durch beispielsweise "Kleine Bauten und Anlagen" oder "geringfügige Bauten und Anlagen" ersetzt werden kann. Zudem kann in Art. 52 GBR präzisiert werden, dass diese Bestimmungen einzig im Zusammenhang mit den Gestaltungsvorschriften zur Anwendung kommen.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass es sich bei diesem Artikel um Begriffe der IVHB handelt, wobei der Begriff «Kleinstbauten» nicht in der IVHB vorkommt. Das kantonale Recht hat zu diesen Bauten jedoch keine speziellen Bestimmungen erlassen sondern regelt nur die Unterniveaubauten und die vorspringenden Gebäudeteile (Art. 75 und 76 RPBR). Darauf gestützt kommt die RIMU zum Schluss, dass die Gemeinde für diese Bauten

spezifische Bestimmungen festlegen kann. Die RIMU sieht somit die Genehmigung des Art. 52 GBR vor. Darauf gestützt ist die Forderung des BRPA aus der Schlussprüfung betreffend Art. 53 Ziff. 2 (Titel) des GBR nicht umzusetzen.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen ist bei Art. 53 Ziff. 4 GBR noch folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung In Art. 53 Ziff. 4 GBR ist jedoch auch anzugeben, dass sich diese Bestimmung auf An- und Kleinstbauten bezieht.

Art. 53 GBR – Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Plaffeien

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zu Art. 53 Ziff. 2 Abs. 1 GBR fest, dass die Begriffe "Walmdach" und "Zeltdach" quasi dasselbe bedeuten, weshalb eine Begriffsbestimmung weggelassen werden könnte. Es soll deshalb heissen: "Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ~~und Zeltdächer~~. […].".

Die Gemeinde ihrerseits hat in der Stellungnahme zum rechtlichen Gehör festgehalten, dass Zelt- und Walmdächer unterschiedliche Dachformen sind. Die RIMU nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch das Gutachten des BRPA zur Kenntnis und stützt sich auch hier auf die fachliche Begutachtung des BRPA. Die Direktion ist der Meinung, dass Walm- und Zeltdächer das gleiche sind. Ein Zeltdach ist denn auch nur eine spezielle Form des Walmdaches.

Bedingung Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt ist in Art. 53 Ziff. 2 Abs. 1 GBR folgende Anpassung vorzunehmen: "Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ~~und Zeltdächer~~. […]".

Art. 53 GBR – Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Plaffeien

Gestützt auf das Gutachten des BRPA sind gemäss Art. 53 Ziff. 2 Abs. 1 GBR Flachdächer ohnehin nicht gestattet, weshalb der Satzteil " […] – mit Ausnahme von Flachdachbauten – […]" aus Art. 53 Ziff. 2 Abs. 5 GBR gestrichen werden soll.

Auch hierzu hat die Gemeinde Stellung genommen und hielt fest, dass gemäss Art. 53 Ziff. 2 Abs. 3 GBR Bauten mit einem Flachdachanteil von <50% erlaubt sind, weshalb die Formulierung in Art. 53 Ziff. 1 Abs. 1 GBR richtig und erforderlich ist.

Die RIMU nimmt die Begutachtung des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung kommt die RIMU zum Schluss, dass tatsächlich auch andere Dachformen (z.B. Flachdach) für Teile von Gebäuden erlaubt sind (z.B. Garage, Unterstand). Deshalb kann der Stellungnahme der Gemeinde Folge geleistet werden, dass bei gewissen Gebäudeteilen mit Flachdach kein Vordach zwingend ist. Die RIMU sieht somit die Genehmigung der Bestimmung von Art. 53 Ziff. 2 Abs. 5 GBR entsprechend, wie ihn die Gemeinde öffentlich aufgelegt hat, vor und es sind keine Anpassungen vorzunehmen.

Art. 53 GBR – Architektonische Gestaltungsvorschriften Sektor Plaffeien

Das BRPA hielt zu Art. 53 Ziff. 5 GBR fest, dass die Definition eines Attikageschosses in der fraglichen Ziffer nicht angebracht ist, zumal in den verschiedenen Zonen lediglich Gesamthöhen (h) und keine Fassadenhöhen (Fh) definiert werden. Die realisierbare Höhe ist also mit oder ohne Attikageschoss dieselbe. Schliesslich ist festzustellen, dass Rücksprünge beim obersten Geschoss lediglich zugelassen werden, wenn diese einem Attikageschoss gemäss GBR entsprechen. Überdies

wenden sich die Bestimmungen von Art. 79 RPBR ohnehin an. Darauf gestützt soll die gesamte Ziff. 5 gestrichen werden.

Die Gemeinde erwähnt in ihrer Stellungnahme, dass einzig bei den Attikageschossen die Fassadenhöhe (Fh) für das untenliegende Geschoss festgelegt wird. Sie darf nicht höher sein als die gemäss der jeweiligen Zonenart geltende Gesamthöhe h minus 2.00 m. Im Planungsbericht wird detailliert begründet, warum Rücksprünge gemäss den Vorgaben für Attikageschosse zu erfolgen haben. Deshalb ist die gesamte Ziff. 5 des Art. 53 GBR kohärent begründet und soll im GBR bleiben.

Die RIMU macht sich die fachliche Begutachtung des BRPA zu eigen. Die RIMU ist der Meinung, dass die Bestimmung der fraglichen Ziffer problematisch ist, da nirgends festgelegt ist, dass ein Rücksprung nur zulässig ist, wenn es sich um ein Attikageschoss nach Art. 79 RPBR handelt. Deshalb ist die Bestimmung irreführend. Zudem ist die realisierbare Höhe mit oder ohne Attikageschoss dieselbe, zumal in den verschiedenen Zonen lediglich Gesamthöhen (h) und keine Fassadenhöhen (Fh) definiert werden.

Bedingung Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt erwägt die RIMU, dass Art. 53 Ziff. 5 GBR umformuliert wird oder gänzlich aus dem Reglement gestrichen wird.

Art. 31 GBR – Erhaltungsperimeter

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zur Art. 31 Ziff. 4 (Erhaltungsperimeter) des GBR fest, dass bei den erwähnten Mindestbedingungen nicht klar ist, um was es sich dabei exakt handelt. Die Gemeinde soll deshalb noch konkretisieren, was genau unter Mindestbedingungen verstanden wird.

Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass dieser Artikel so von der NGK vorgegeben wurde. Zudem sind die Mindestbedingungen in Art. 31 Ziff. 4 GBR explizit aufgelistet. Deshalb beantragt die Gemeinde, den Artikel so zu genehmigen, wie er im Rahmen des Dossiers zur Schlussprüfung und Genehmigung eingereicht wurde.

Die NGK hat sich betreffend die Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls geäussert und ist der Meinung, dass diese Bestimmung wie sie vorliegt genügt. Dies insbesondere auch deshalb, da in Art. 30 Ziff. 2 GBR allgemeine Massnahmen für jedes Bauvorhaben in einem Gefahrengebiet festgehalten sind.

Die Direktion nimmt sowohl die Stellungnahme der Gemeinde wie auch jene der NGK zur Kenntnis. Darauf gestützt sieht die RIMU die Genehmigung von Art. 31 Ziff. 4 GBR ohne Präzisierungen vor.

Art. 13 und Art. 15 GBR

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung fest, dass bei Art. 13 der Titel auf "Wohnzone niederer Dichte ~~2~~ 1 und ~~3~~ 2" geändert werden sollte, da in den Sektoren Plaffeien und Schwarzsee keine WZND 3 besteht und bei Art. 15 GBR sollte der Titel auf "Mischzone 1 und ~~3~~ 2" geändert werden, da im Sektor Plaffeien und Schwarzsee nur zwei MIX bestehen. Diese Anpassungen sollten anschliessend im gesamten Dossier vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme diesbezüglich erwähnt, dass die Bezeichnung der Zonen im Hinblick auf die Harmonisierung der GBR der Sektoren Oberschrot, Zumholz sowie Plaffeien und Schwarzsee vorgenommen worden sind und die vom BRPA verlangten Änderungen zu Widersprüchen und Verwirrung führen würde. Die Bezeichnung sei heute über alle Sektoren

abgestimmt, d.h. eine MZ 3 in Plaffeien kann nicht eine MZ 2 werden, da die MZ 2 im Sektor Oberschrot andere Zonenbestimmungen hat.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Abwägung erwägt die RIMU, dass im vorliegenden Dossier die Zonenbezeichnungen nicht zu ändern sind. Im Rahmen eines Harmonisierungsdossiers sind jedoch die Zonenbezeichnung in den drei Sektoren so zu wählen, dass die Zonenbezeichnungen in den drei Sektoren einheitlich sind.

Art. 15 GBR

Das LwA hält in seinem Gutachten betreffend Art. 15 GBR 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. Die RIMU folgt der Abwägung des BRPA, dass in der MIX keine neuen landwirtschaftlichen Tätigkeiten zugelassen werden sollen. Deshalb ist der Forderung des LwA nicht Folge zu leisten. Die aktuell in dieser Zone aktiven Betriebe unterliegen des Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG).

10. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 1. September 2021 hat das BRPA formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Soweit keine dieser Punkte bestritten wurde, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an. Sie sollen in das Harmonisierungsdossier integriert werden.

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

Art. 2 ~~Ziff. 1~~: Es hat zu heissen: "[…] Reglements bilden insbesondere."

Art. 2: Für das Energiegesetz existiert keine offizielle Abkürzung weshalb die Abkürzung EnG zu streichen ist.

Art. 2: Beim Energiereglement ist das Datum auf den ~~4.~~5. März 2001 zu korrigieren.

Art. 2: Es hat zu heissen: "[…] sowie den Schutz wildlebender Säugetiere […]."

Art. 3 Ziff. 1: Es hat "[…] (Art. 81 Abs. 1~~2~~ RPBG)." zu heissen.

Art. 5 Ziff. 6: Es hat zu heissen: "[…] nach Art. 93a ff. StrG."

Art. 5 Ziff. 8: Es hat zu heissen: "[…] ist an die ~~Gemeinde~~ zuständige Behörde zu richten."

Art. 11 Ziff. 3 Abs. 1: Es hat zu heissen: "[…] Bestimmungen ~~des~~ von Art. 36 Ortsbildschutzperimeter.".

Art. 15 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[…] Industrie-, ~~und~~ Gewerbe- und Verwaltungstätigkeit […]."

Art. 17, ZAI II Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[…] Friedhof~~,~~ sowie Kapellen […].".

Art. 21 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "[…] in den Reglementsen […]."

Art. 28 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "[...] die genehmigten Schutzzonenreglementsen."

Art. 33 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] überlagert ~~ist~~ wird."

Art. 37 Ziff. 1: Es hat "[...] Art. 3 ff. KGSG [...]" zu heissen.

Art. 37 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "[...] Art. 22 Abs. 1 KGSG [...]."

Art. 38 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] zum Ziel, den Nachbereich [...]."

Art. 40 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] sind ~~auf dem~~ im ZNP [...]."

Anhang 3 Ziff. 4: Es hat zu heissen: "[...] von Kulturgütern führen. [...].".

Das Harmonisierungsdossier muss jedoch in jedem Fall mit der Gesamtheit der festgestellten formellen Bedingungen abgeändert werden.

VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.

2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
   - Die folgenden Richtplangebiete und Spezialzone im GemRP:
     - Richtplangebiet 7 "Winkelmatta" (teilweise);
     - Spezialzone Hapfere (Nr. 14);
     - Richtplangebiet 2 "Burstera";
     - Richtplangebiet 3 "Lengels";
     - Spezialzone mit Sportperimeter (Geissalp);
   - Pfeiler für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 633a (881), 1538a, 1678 (856) und 1679 (133) GB;
   - Siedlungsbegrenzungslinie auf dem gesamten Gemeindegebiet;
   - Die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Zonen KZ 1 und 2 (Sektor Schwarzsee), AZ 1, TZ 1 bis 3, ZTT, WZND 2 und 3, WZMD 1 und 2, MIX 1 bis 3, ZAI 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen (vgl. Anhang 1);
   - Die Einzonung E.P.04 der Art. 1108a (76), 1108b (77) und 2898 (75) GB in die MIX 1;
   - Die Einzonung E.P.06 der Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) und Art. 2892f (199) GB in die WZMD 1 sowie der Art. 181 (128) GB (teilweise) in die WZND 2;
   - Die Einzonung E.P.08 der Art. 775 (543) GB (teilweise) in die MIX 1;
   - Die Einzonung E.P.10 der Art. 862aaa (558) GB (teilweise) in die WZND 2;
   - Die Einzonung E.S.02 der Art. 2038 GB und Art. 2060, 2093, 2356 und Art. 2744 GB (je teilweise) in die WZND 2 und die Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf den Art. 2038, 2060, 2356 und 2744 GB (je teilweise);
   - Die Einzonung E.S.03 der Art. 183b, 2171, 2248, 2444, 2308 und 2498 GB sowie Art. 2494 GB (teilweise) in die WZND 2, der Art. 681bb, 2495, 2496, 2600 und 2688 GB sowie Art.

2494 GB (teilweise) in die WZMD 1 sowie der 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;

- Die Einzonung E.S.05 der Art. 2842 GB sowie der Art. 2952 und 2971 GB (je teilweise) in die WZND 2;
- Die Einzonung E.S.06 der 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;
- Die Einzonungen E.S.09 und E.S.10 von Art. 606baaaa und 607 GB (jeweils teilweise) in die TZ 3 und die FZ;
- Die Einzonung E.S.12 der Art. 2769 GB in die TZ 3, von Art. 1090ab und 2947 GB (je teilweise) in die TZ 2, der Art. 2910, 2911, 2913, 2914 und 2950 GB in die TZ 3 sowie der 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 WZND 2 und der Art. 2912, 2917, 2943 und 2949 GB in die "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone";
- Die Einzonung der Art. 1867 (567) GB (teilweise) in die WZND 2;
- Die Einzonung der Art. 1888 und 2312 GB in die WZND 2;
- Die Einzonung der Art. 1885 GB (teilweise) in die WZND 2;
- Die Einzonung der Art. 417 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Füllmattli;
- Die Einzonung der Art. 2640 GB (teilweise) in die Spezialzone Camping Seeweid wie die bereits bestehende Spezialzone auf Art. 2640 GB;
- Die Einzonung E.P.05 der Art. 1020 (81 teilweise) GB in die ZAI 1;
- Die Einzonung E.S.04 der Art. 1591 (teilweise) in die ZAI 1 und ZAI 3;
- Die Einzonung E.S.16 der Art. 210a GB (teilweise) in die ZAI 3;
- Die Einzonung E.Zo.01 der Art. 2299-400 GB (Bereich gehört zur Kantonsstrasse) in die ZAI 3;
- Die Umzonung U.P.21 der Art. 2195 (53) GB in die ZAI 1;
- Die Umzonungen U.S.01, U.S.02 und U.S.03 der Art. 1275b GB (teilweise), 2052 GB, Art. 784 GB (teilweise), 1275b GB (teilweise), 785b GB (teilweise) und Art. 2557 GB;
- Die Auszonung A.Zo.02 (teilweise) der Art. 1214, 1215baaa und 2777 GB (jeweils teilweise);
- Der Verbleib der Art. 2695 (585), 2696 (587) und 2697 (589) GB in der Bauzone;
- Der Verbleib der Art. 870d (705) (teilweise), Art. 874c (714) und Art. 1074 (715) (teilweise) GB;
- Der Sportperimeter (teilweise) im Bereich "Gypsera" und im Bereich "Campus";
- Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) auf Art. 371 (816) und 889a GB (je teilweise);
- Der Erhaltungsperimeter auf die Parzellen Art. 1899 und 1907 GB;
- Die GFZ der Parzellen Art. 3029 GB und 606baaa GB in die TZ 3 (U.S.09);

- Die GFZ der Parzellen der Umzonung U.P.12 in die WZND, die ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse C liegen;
- Die GFZ der Parzellen Art. 865ab (310) und 2978 (309) GB (U.P.13);
- Die GFZ der Parzellen der Umzonungen U.P.14, U.P.15, U.P.16 und U.P.19 (teilweise);
- Die GFZ der Parzellen der Umzonungen U.S.05, U.S.06, U.S.07, U.S.11 und U.S.13;
- Die GFZ der Parzellen Art. 2801 (2800), 2768 (1833) und Art. 1086 GB (teilweise) GB (U.S.12);
- Das Erschliessungsprogramm;
- Das ÜBK "Gypsera";
- Das ÜBK "Bad";
- Das ÜBK "Brüggera-Hürleni";
- Der Bonus für unterirdische Parkplätze in Art. 11 Ziff. 2, Art. 13 Ziff. 2, Art. 15 Ziff. 2 und Art. 14 Ziff. 2 GBR;
- Der obligatorischen DBP "Bühnimatta" auf Art. 14 (165) und 181 (128) GB (je teilweise) sowie Art. 2892f (199) und 181 (128) GB;
- Der obligatorischen DBP "Camping Seeweid";
- Der obligatorischen DBP "Campus Schwarzsee";
- Die Beibehaltung der bewilligten ZAI S2.06;
- Die Anwendung der Regelung von Art. 80 Abs. 4 RPBR für die Art. 626 (519), 897bb (608) und 904bb (806) GB;
- Art. 6 Ziff. 2 GBR;
- Art. 6 Ziff. 4 GBR (teilweise);
- Art. 6 Ziff. 5 GBR (teilweise);
- Art. 7 Ziff. 2 GBR;
- Art. 7 Ziff. 3 GBR;
- Art. 7 Ziff. 4 GBR;
- Art. 8 GBR;
- Art. 10 GBR Ziff. 3 Abs. 2 GBR;
- Art. 12 Ziff. 3 Abs. 2 und 3 GBR;
- Art. 15 Ziff. 3 Abs. 5 GBR;
- Art. 17 GBR;
- Art. 21 GBR;
- Art. 33 Ziff.2 Abs. 4 GBR;
- Art. 42 Ziff. 6 GBR;
- Art. 43 GBR;

3. Die von der RIMU obenstehend unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.

4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden. Ein Harmonisierungsdossier, das die Ortsplanung der verschiedenen Sektoren der Gemeinde Plaffeien miteinander koordiniert und harmonisiert, muss erstellt werden.

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

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist teilweise, mit den unter den Erwägungen IV., V. und VI. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen, genehmigt.

2. Die von der Gemeinde Plaffeien zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 30'650.-.

Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

> die Gemeinde Plaffeien, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);

> pbplan ag, Mühli 12, 1716 Plaffeien (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);

> das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Worblentalstrasse 66, 3063 Ittigen (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten);

> das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);

> das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
> das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
> Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux, im Hause (1 Ex.);
> das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
> die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
> das Amt für Archäologie des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
> die Wirtschaftsförderung des Kantons Freiburg, im Hause (1 Ex.);
> das Tiefbauamt, Sektion Strassenprojekte, im Hause (1 Ex.);
> Tourismusverband, Rte de la Glâne 107, Postfach, 1701 Freiburg (1 Ex.);
> das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern (1 Ex.);
> an jene, welche im Rahmen der vorliegenden Genehmigung Stellung genommen haben;
> das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tafers (1 Ex.).

Anhang 1: Perimeter mit unterschiedlicher GFZ

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Anhang 1

Perimeter mit unterschiedlicher GFZ

Exporté le 13.11.2024 Auteur: GailleU

BRPA, Staat Freiburg

Plaffeien, Sektor Plaffeien

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Anhang 1

Perimeter mit unterschiedlicher GFZ

Exporté le 13.11.2024 Auteur: GalileiJ

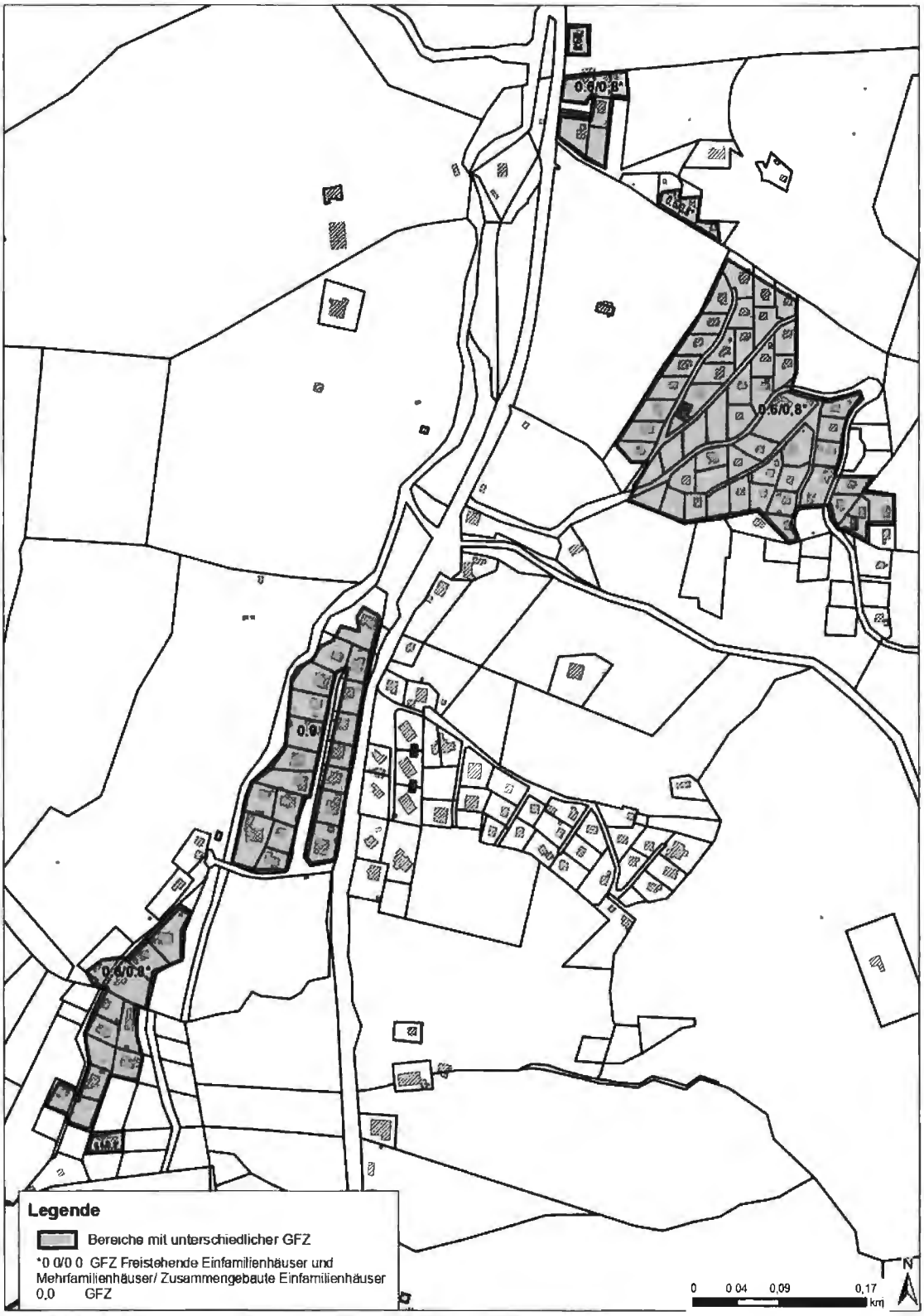
BRPA, Staat Freiburg

Plaffeien, Zollhaus

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Anhang 1

Perimeter mit unterschiedlicher GFZ



Exporté le 13.11.2024 Auteur: Gaillet

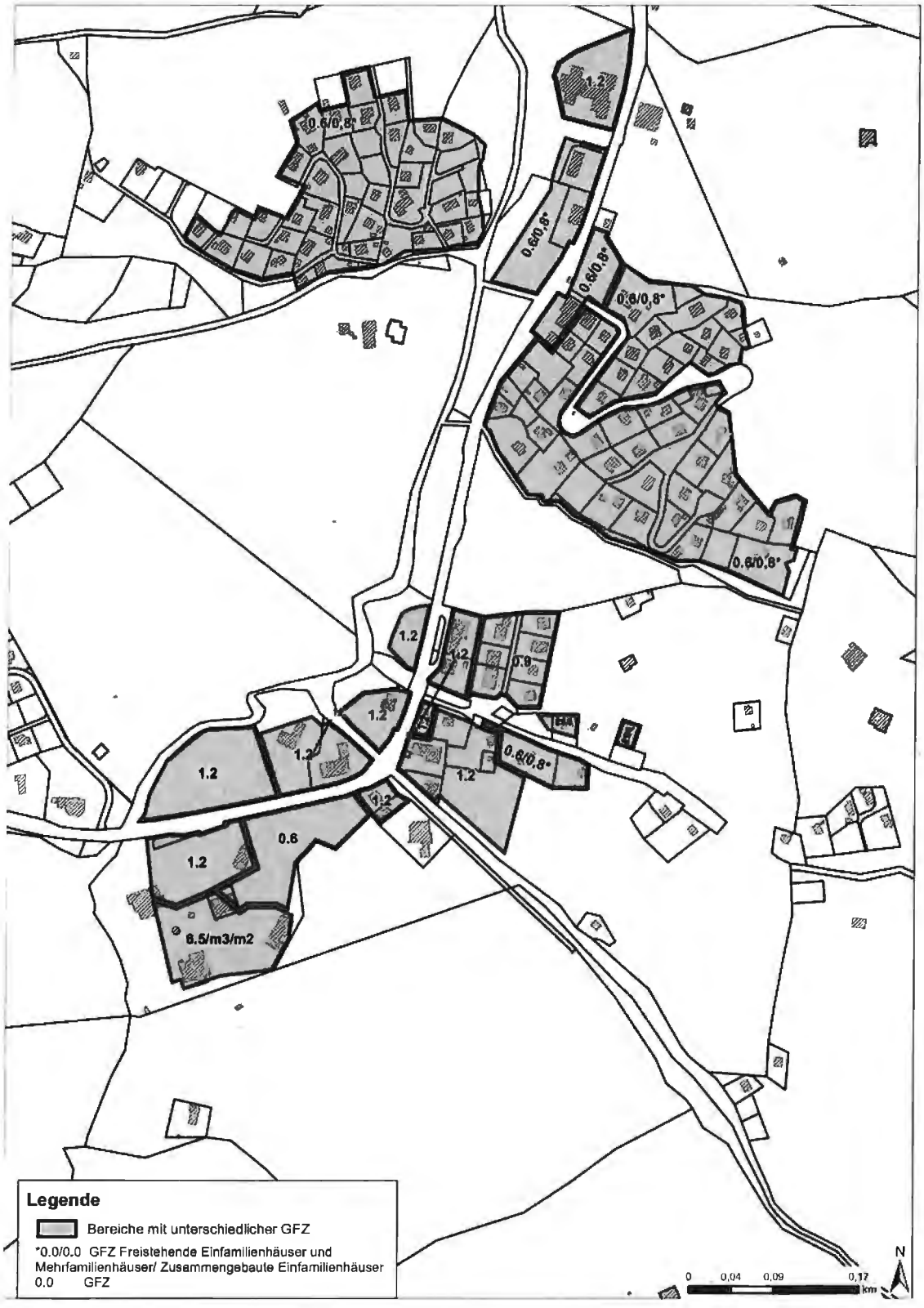
BRPA, Staat Freiburg

Plaffeien, Sektor Schwarzsee

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Anhang 1

Perimeter mit unterschiedlicher GFZ



Exporté le 13.11 2024 Auteur: GailletJ

BRPA, Staat Freiburg

Plaffeien, Sektor Schwarzsee

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Anhang 1

Perimeter mit unterschiedlicher GFZ

Exporté le 13 11 2024 Auteur: GaillelJ

BRPA, Staat Freiburg

Plaffeien, Sektor Schwarzsee