



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

—
Unser Zeichen: ChF/SW/JG/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 19. April 2023

Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz. Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung

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

gestützt:

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

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

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

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

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

auf die am 17. August 1993 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Gesamtrevision der OP, welche die Raumplanung der Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz für die nächsten 15 Jahre definiert. Diese Revision beinhaltet gleichzeitig von der Anpassung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (neu: Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt; RIMU) vom 17. August 1993 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons. Die vorliegende Genehmigung nimmt dabei ausschliesslich Bezug auf die Gesamtrevision des Sektor Zumholz, da die OP-Gesamtrevision vor der Gemeindefusion mit Plaffeien und Oberschrot in

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

II. Verfahren

Öffentliche Auflage der OP: Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 26. Januar 2018 publiziert. Der Gemeinderichtplan (GemRP) wurde gleichzeitig in die Vernehmlassung gegeben.

Einsprache: Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurde.

Annahme durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der OP am 17. April 2018 angenommen.

Beschwerden: Gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde wurde keine Beschwerde bei der RIMU eingereicht.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 22. März 2021 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 13 vom Freitag, 2. April 2021 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Plaffeien hat in ihrem Schreiben vom 7. Mai 2021 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen. Das BRPA hat die von den Stellungnahmen betroffenen Ämter daraufhin um eine Beurteilung der vorgebrachten Argumente aufgefordert. Das Amt für Mobilität (MobA) hat sich am 21. Juni 2021 dazu geäußert, das Tiefbauamt (TBA) hat sich am 21. und 31. Mai 2021 sowie am 11. Juni 2021 dazu geäußert.

III. Koordination

Die RIMU nimmt gestützt auf das Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA zur Kenntnis, dass im vorliegenden Dossier die Konformität mit der übergeordneten Planung, insbesondere mit dem regionalen Richtplan (RegRP) des Sensebezirks, nachgewiesen und dass die Koordinationspflicht mit den Nachbargemeinden gemäss Art. 35 Abs. 1 RPBG erwähnt wird.

Das BRPA wies in seinem Gutachten auf das Gutachten des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern betreffend den Naturpark Gantrisch hin und empfiehlt, dass die Gemeinde bei der nächsten OP-Revision die Situation bezüglich des Parkperimeters analysiert und allenfalls mit den zuständigen Stellen Kontakt aufnimmt. Dies aus dem Grund, da das AGR in seinem Gutachten festhielt, dass die Gemeinde Plaffeien Teil des Naturparks Gantrisch

ist. Gemäss der Karte liegt der Sektor Zumholz allerdings nicht im Parkperimeter. Das AGR empfahl jedoch aus raumplanerischer und landschaftlicher Sicht dies zu überdenken. Dies aufgrund einer vorhandenen Wegverbindung in den Parkperimeter, der topografischen und landschaftlichen Gestalt sowie aufgrund vereinfachter Koordinationsmöglichkeiten raumrelevanter Vorhaben über die Kantonsgrenze hinweg. Die RIMU folgt nach eingehender Analyse der fachlichen Begutachtung des BRPA und empfiehlt, dass die Gemeinde bei der nächsten Gesamtrevision der OP die Situation bezüglich des Parkperimeters analysiert und allenfalls mit den zuständigen Stellen Kontakt aufnimmt. Dies insbesondere auch deshalb, da im kantonalen Richtplan (KantRP) eine Anpassung des Parkperimeters vorgenommen wird.

IV. Beurteilung durch die RIMU

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

1. Siedlung

1.1. Siedlungsgebiet

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

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und hält bezüglich der Richtplangebiete fest, dass die künftige Entwicklung in der Gemeinde Plaffeien insbesondere im Ortskern der Sektoren Plaffeien und Oberschrot stattfinden soll. Dies aus dem Grund, da der Sektor Zumholz der Gemeinde Plaffeien nach dem RegRP des Sensebezirks zu den "übrigen Ortschaften" gehört, welche keine Zentrumsfunktion ausübt. Zudem liegt der Sektor Zumholz gemäss dem neuen KantRP bezüglich der Siedlungspriorität in der 4. Priorität. Das heisst, dass in diesem Bereich nur ein beschränkter, aber dennoch möglicher Anteil an Wachstum zugestanden wird.

Die präzise und eingehende Interessenabwägung im Rahmen einer allfälligen künftigen Einzonung bleibt vorbehalten.

Richtplangebiet "Allmend" auf Art. 156 und 246 des Grundbuches (GB) der Gemeinde Plaffeien sowie Art. 155 GB (teilweise)

Die RIMU sieht **keine Genehmigung des Richtplangebietes "Allmend" auf Art. 156 und 246 GB sowie Art. 155 GB (teilweise) vor**, insbesondere da es nicht im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt.

Richtplangebiet "Halta" auf Art. 90 GB (teilweise)

Die RIMU sieht die Genehmigung des Richtplangebietes Halta auf Art. 90 GB (teilweise) mit folgender Bedingung vor:

Bedingung: Die Direktion macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen: Bei einer allfälligen zukünftigen Einzonung ist ein sicherer Abstand zum bestehenden Landwirtschaftsbetrieb einzuhalten, dies aufgrund problematischer Schweine- und Geflügelanwesenheit.

Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung

Die RIMU macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen und sieht **keine Genehmigung der Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 90 GB vor**, da sie nicht in einem Bereich liegen, in welchem auf der Übersichtskarte des KantRP eine wesentliche Erweiterung des Siedlungsgebietes vorgehen ist.

1.2. Verdichtung

Der KantRP erlaubt keine Erhöhung der Nutzungsziffern (insbesondere der Geschossflächenziffer; GFZ) in Bereichen, die sich in einem Sektor befinden, der eine Erschliessungsgüteklasse mit dem Niveau D oder E aufweist oder nicht erschlossen ist. Ziel ist es, eine Konzentration der Bevölkerung in Sektoren zu garantieren, welche über einen qualitativen Anschluss an den öffentlichen Verkehr (öV) verfügen.

Die Zonen Wohnzone niederer Dichte (WZND) 2, Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) und Arbeitszone (AZ) befinden sich vollständig in Sektoren mit mindestens dem Niveau C der Erschliessungsgüteklasse und erfüllen damit die durch den KantRP festgelegten Grundsätze, weshalb die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA folgt, dass sie verdichtet werden können.

Die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen WZND 1 und Mischzone (MZ) führt zu einer Verdichtung. Diese Zonen befinden sich in Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, aber auch in Sektoren, die mit einem Niveau D oder E erschlossen sind. Sie entspricht den durch den KantRP festgelegten Grundsätzen nur in den Sektoren, die hinsichtlich des öV mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind. Deshalb hat das BRPA im Gesamtgutachten die Erhöhung der Nutzungsziffern für die Parzellen der WZND 1 (Art. 57 und 62 GB) und MZ (Art. 228 GB), welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen, negativ beurteilt.

Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme betreffend die Art. 57 und 62 GB der WZND 1 (Gebiet 9) ausführlich dargestellt, dass für diese Zone, für welche eine Anpassung der Nutzungsziffer vorgenommen worden ist und die sich hinsichtlich des öV in einem Sektor befindet, der nicht mit einem Niveau C erschlossen ist, über eine bestehende und leistungsstarke Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C, verfügt. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme die verschiedenen Kriterien, welche sie für die Beurteilung benützt hat, auf und analysiert anschliessend detailliert die Parzellen des Quartiers Eichenweg (Gebiet 9), welche nicht über die erforderliche Erschliessung verfügen. Die Gemeinde kommt in ihrer Stellungnahme zum Schluss, dass die fraglichen zwei Parzellen der WZND 1, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegen, über eine genügende Langsamverkehrsverbindung verfügen und beantragt die Genehmigung der Nutzungsziffer, so wie sie die Gemeinde zur Genehmigung eingereicht hat, jedoch als pauschale GFZ und nicht mehr unterteilt in GFZ_o und GFZ_u. Betreffend Art. 228 GB, welcher in der MZ liegt und das BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens die Verdichtung aufgrund der ungenügenden Erschliessung negativ beurteilt, hat die Gemeinde keinen Nachweis für eine bestehende und leistungsstarke Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle, mit einer

Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C eingereicht. Das MobA hat der RIMU bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen, in der es die von der Gemeinde eingereichte Analyse zur Langsamverkehrsverbindung der Art. 57 und 62 GB des Quartiers Eichenweg (Gebiet 9) analysiert. Gemäss dem MobA verfügen die zwei vorerwähnten Parzellen über eine direkte, sichere und attraktive Langsamverkehrsverbindung zur Bushaltestelle Zumholz Dorf. Beim Verbindungsweg von den fraglichen Parzellen zur Bushaltestelle Zumholz Dorf, welche über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt, ist keine zusätzliche Infrastruktur notwendig, da die Strasse dem Strassentyp "Zufahrtsweg" entspricht.

Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und jene des MobA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des MobA zu eigen. In der Tat verfügen die Art. 57 und 62 GB über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C besitzt. Dies unter Berücksichtigung der Umstände, dass der Weg über keine grosse Höhendifferenz verfügt und über eine Quartierstrasse verläuft, welcher kein grosses Verkehrsaufkommen aufweist und somit die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger wie auch der Velofahrerinnen und Velofahrer gewährleistet werden kann. Überdies liegen die von der Gemeinde angegebenen Haltestellen in einem Bereich der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C und dieser Bereich weist auch eine gewisse Dichte an öffentlich zugänglichen Betrieben (z.B. Restaurant, Autogaragen, Holzbau usw.) auf, die über diese Langsamverkehrsverbindung erreichbar sind. Die Hauptstrasse verfügt im Bereich der Bushaltestelle zudem über einen Fussgängerstreifen. Betreffend die GFZ möchte die RIMU darauf hinweisen, dass wie im Gesamtgutachten des BRPA festgehalten wurde, gemäss Art. 80 RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eine einzige GFZ pro Bauzonentyp ausreicht und nicht eine GFZo und GFZu ausgewiesen werden soll, weshalb die Gemeinde eine pauschale GFZ festzulegen hat. Die Gemeinde hat sich diesbezüglich in ihrer Stellungnahme wie vorerwähnt dahingehend geäussert, dass sie einverstanden ist, einzig eine pauschale GFZ festzulegen (vgl. Kap. 8).

Betreffend Art. 228 GB, welcher in der MZ liegt und bezüglich welchem die Verdichtung vom BRPA im Rahmen des Gesamtgutachtens negativ beurteilt wurde, hält die RIMU fest, dass die Gemeinde keine Analyse zur Langsamverkehrsverbindung eingereicht hat und deshalb der Begutachtung des BRPA folgt. Auch hier möchte die RIMU darauf hinweisen, dass wie im Gesamtgutachten des BRPA festgehalten wurde, gemäss Art. 80 RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der IVHB eine einzige GFZ pro Bauzonentyp ausreichend ist und nicht eine GFZo und GFZu ausgewiesen werden soll, weshalb die Gemeinde eine pauschale GFZ festzulegen hat. Die Gemeinde hat sich diesbezüglich in ihrer Stellungnahme dahingehend geäussert, dass sie einverstanden ist, einzig eine pauschale GFZ festzulegen (vgl. Kap. 8). Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme jedoch fest, dass eine GFZ von 2.00 für die gesamte MZ notwendig sei, somit auch für Art. 228 GB, da die Tiefgaragen eine wesentliche Fläche beanspruchen und damit eine bedeutende Geschossfläche darstellen. Es sei deshalb widersprüchlich keine Erhöhung der Nutzungsziffern im Vergleich zu den bisherigen Werten festzulegen und gleichzeitig zu erwarten, dass die Parkplätze unterirdisch realisiert werden. Zudem entspricht die von der Gemeinde vorgeschlagene GFZ den übrigen Liegenschaften in diesem Gebiet. Deshalb beantragt die Gemeinde für die gesamte MZ, also auch für Art. 228 GB, eine pauschale GFZ von 2.00. Da die fragliche Parzelle jedoch ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt und die Gemeinde wie vorerwähnt keine Analyse zu einer Langsamverkehrsverbindung eingereicht hat, folgt die RIMU der Begutachtung des BRPA, dass keine Erhöhung der GFZ möglich ist.

Die RIMU möchte darauf hinweisen, dass die Gemeinde im Gebiet 9 auch einen Nachweis für eine Langsamverkehrsverbindung für Parzellen eingereicht hat, welche innerhalb der Erschliessungsgütekategorie C liegen. Darauf bezieht die RIMU keine Stellung, da diese Parzellen gemäss KantRP verdichtet werden können und im Gesamtgutachten des BRPA auch nicht negativ beurteilt worden sind.

Nach vorerwähnter vertiefter Abwägung beurteilt die RIMU die Anpassung der Nutzungsziffern für die Zonen WZND 1 und MZ, welche zu einer Verdichtung führen und hinsichtlich des öV nicht mindestens mit einem Niveau C erschlossen sind, folgendermassen:

Bedingung: Die RIMU stützt sich bezüglich Art. 57 und 62 GB der WZND 1 auf die fachliche Begutachtung des MobA und sieht die Genehmigung der angepassten Nutzungsziffern vor. Für die WZND 1 ist im Gemeindebaureglement (GBR) jedoch eine pauschale GFZ von 1.40 festzulegen (vgl. Kap. 8).

Betreffend Art. 228 GB, welcher in der MZ liegt, sieht die RIMU hingegen **keine Genehmigung der angepassten Nutzungsziffern vor**, da diese Parzelle hinsichtlich des öV nicht mindestens mit einem Niveau C erschlossen ist und nicht über eine bestehende und leistungsfähige Langsamverkehrsverbindung in Richtung einer Haltestelle mit einer Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C und einem Sektor, welcher die Erschliessungsgütekategorie des Niveaus C besitzt, verfügt.

Bedingung: Die GFZ der MZ für Art. 228 GB ist auf 0.70 festzulegen.

1.3. Bauzonendimensionierung der Bauzone

Wohnzone

Die Gemeinde hat die Bauzonendimensionierung für alle Ortsteile der Gemeinde Plaffeien gemeinsam berechnet. Diese Berechnung wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP des Sektors Oberschrot analysiert. Die Direktion stützt sich betreffend die diesbezügliche Beurteilung auf den Genehmigungsentscheid über die Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot. Die RIMU akzeptiert im fraglichen Entscheid die Bauzonendimensionierung, weshalb für neue Einzonungen die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung anzuwenden sind.

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

Gemäss dem geltenden KantRP hat die Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz einen bebauten Sektor, welcher in der Siedlungspriorität 4 liegt. Die im KantRP in Thema T102 definierten Kriterien der Dimensionierung legen fest, dass in einem Sektor der Siedlungspriorität 4 keine Einzonung in die Wohnzone vorgesehen werden kann, wenn die genehmigten Bauzonenreserven höher als 0.5 ha sind.

Aufgrund ausreichend unbebauter Flächen verfügt die Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz über kein Erweiterungspotenzial. Folglich kann die Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz keine Einzonungen in eine Wohnzone vornehmen.

Betreffend die im Rahmen des rechtlichen Gehörs zur Gesamtrevision der OP der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee eingereichten Verdichtungsstudie möchte die RIMU darauf hinweisen,

dass diese im vorliegenden Entscheid nicht weiter analysiert wird, dies insbesondere auch deshalb, da im Sektor Zumholz keine Einzonung vorgenommen wird. Im Harmonisierungsdossier hat die Gemeinde im erläuternden Bericht die untersuchten und durchgeführten Verdichtungsmassnahmen jedoch zu diskutieren, auch für jene Sektoren, für welche keine Verdichtungsstudie durchgeführt wird.

Nutzungsänderungen

> **Einzonung E.Z.02 des Art. 98 GB (teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2**

Die Gemeinde sieht vor, einen Teil des Art. 98 GB in die WZND 2 einzuzonen. Diese Einzonung war nicht Teil der Vorprüfung und wurde somit erst im Rahmen der Schlussprüfung in das Dossier eingefügt. Im erläuternden Bericht (S. 40) wird erwähnt, dass diese Einzonung aufgrund der Bereinigung der effektiven Parzellierung vorgenommen wird.

Das BRPA hielt in seinem Gutachten zur Schlussprüfung fest, dass es sich bei der vorliegenden Einzonung tatsächlich um eine kleinflächige Anpassung der rechtsgültigen Bauzone an die vorhandene Parzellenstruktur handelt. Sie schafft somit eine kohärente Zonenaufteilung und kann als Anpassung an die Parzellengrenze angesehen werden. Anpassungen an die Parzellen sind geringfügige Änderungen der Bauzone, mit denen eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit den Parzellengrenzen erreicht werden kann. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, brauchen Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Die RIMU stützt sich auf die fachliche Prüfung des BRPA und wägt ab, dass bei der fraglichen Einzonung auf Art. 98 GB (teilweise) einzig eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert wird, damit die Bauzone die bestehenden Parzellengrenzen erreicht. Das vorerwähnte Kriterium wird deshalb eingehalten, weshalb keine Verdichtungsstudie notwendig ist.

Gestützt darauf sieht die RIMU die Genehmigung der Einzonung des Teils des Art. 98 GB in die WZND 2 vor.

> **Umzonung des Art. 264 GB in die Mischzone**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Umzonung des Art. 264 GB von der AZ in die MZ vorgesehen.

Das BRPA stellte in seinem Gesamtgutachten fest, dass die Gemeinde diese Umzonung im erläuternden Bericht kohärent begründet hat und dass es sich bei der vorliegenden Umzonung nicht um eine Verdichtung handelt. Die vorliegende Anpassung befindet sich zudem in einem Sektor, welcher über eine Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügt. Sie würde daher den vom KantRP festgelegten Grundsätzen bezüglich der Verdichtung entsprechen. Das Amt für Umwelt (AfU) hielt in seinem Gutachten fest, dass unter Berücksichtigung der lärmspezifischen Daten der Kantonsstrasse Nr. 3120 entlang des Art. 264 GB und gemäss dem vereinfachten Berechnungsmodell des AfU der Immissionsgrenzwert (IGW) bereits bei ca. 2m Abstand zur Strassenachse eingehalten wird. Die Anforderungen für die vorliegende Parzelle seien demnach erfüllt.

Das TBA erwähnte in seinem Gutachten jedoch, dass die vorliegende Umzonung von der AZ in die MZ eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe (ES) von IV auf III zur Folge hat. Das TBA beurteilte die fragliche Umzonung negativ, da aufgrund dieser eine zusätzliche Kantonsstrassensanierung auf

der Achse 3120 notwendig wird. Wie das TBA in seinem Gutachten festhielt, wird keine Umzonung von bebauten oder unbebauten aber erschlossenen Parzellen akzeptiert, wenn diese einen Einfluss auf die Sanierung der Kantonsstrasse gemäss Art. 12 der Ausführungsverordnung vom 17. März 2009 zur Lärmschutz-Verordnung des Bundes hat (wenn eine solche Änderung zusätzliche und/oder teurere Sanierungsmassnahmen nötig macht). Darauf gestützt wurde die Umzonung von Art. 264 GB in die MZ vom BRPA negativ begutachtet.

Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass auf Art. 264 GB ein ehemaliges Bauernhaus vorhanden ist, wessen Ökonomieteil vor einigen Jahren zu einer Wohnung mit Garage umgebaut wurde. Das Gebäude wird heute weitestgehend als Wohnhaus genutzt. Deshalb entspricht die Nutzung nicht mehr einer AZ, sondern einer MZ. Zudem hat das AfU in seinem Gutachten zur Schlussprüfung festgehalten, dass die Anforderungen an die entsprechenden IGW bei ca. 2m Abstand zur Strassenachse erfüllt sind. Darauf gestützt beantragt die Gemeinde die Genehmigung der Umzonung von Art. 264 GB in die MZ. Das TBA hat der RIMU bezüglich der Stellungnahme der Gemeinde ebenfalls eine Stellungnahme zukommen lassen und hält darin nochmals fest, dass es wichtig ist zu vermeiden, dass Zonen mit einer niedrigen ES entlang eines Strassennetzes mit hohem Verkehrsaufkommen platziert werden. Bei einer Nutzungsänderung eines Gebietes mit bestehender Bebauung mit lärmempfindlichen Räumen kann eine Herabsetzung der ES (von IV auf III bzw. von III auf II) des Gebietes unter Berücksichtigung der Absenkung der Grenzwerte der Anlage 3 der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zu einem Sanierungsbedarf der bestehenden Strasse führen. Es soll deshalb beachtet werden, dass sich der Verursacher der Sanierungsnotwendigkeit an den Sanierungskosten beteiligen muss. Das TBA hält in seiner Stellungnahme jedoch weiter fest, dass der Fall des Art. 264 GB in Zumholz speziell ist. Das TBA hat deshalb die derzeitige Situation der Kantonsstrasse (Achse 3120 Zumholz / Guggisberg, BP 0 – BP 25) nochmals geprüft und hat festgestellt, dass die IGW eingehalten werden. Deswegen sollte keine Strassenlärmsanierung nötig sein. Aufgrund dieser erneuten Überprüfung kann die fragliche Umzonung gemäss TBA ausnahmsweise akzeptiert werden.

Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahmen der Gemeinde und des TBA zur Kenntnis und wägt ab, dass die Umzonung betreffend Lärmschutz positiv beurteilt werden kann. Dies aus dem Grund, da das TBA in seiner Stellungnahme ausführt, dass der IGW eingehalten wird. Zudem hat das AfU in seinem Gutachten festgehalten, dass die Anforderungen an die entsprechenden IGW erfüllt werden. Überdies stimmt die aktuelle Nutzung nicht mit einer AZ überein, weshalb die Umzonung in eine MZ eine Anpassung an die heutige Nutzung darstellt. Die RIMU stellt jedoch bei ihrer eingehenden Analyse fest, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MZ ein Detailbebauungsplan (DBP) auszuarbeiten ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MZ um eine Parzelle, welche bereits bebaut ist. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, ist vorliegend kein DBP notwendig. Da in der Vergangenheit die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt hat, ist im GBR im Artikel zur MZ eine Bestimmung festzulegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 8.).

Bedingung: Die RIMU sieht die Genehmigung der Umzonung von Art. 264 GB in die MZ mit der Bedingung vor, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird. Die Gemeinde hat somit im GBR die vorerwähnten notwendigen Massnahmen zu ergreifen.

> **Umzonung des Art. 265 GB in die Mischzone**

Die Gemeinde sieht vor, Art. 265 GB von der AZ in die MZ umzuzonen. Gemäss dem erläuternden Bericht ist das Grundstück für eine AZ nicht geeignet, da es bereits zusammen mit Art. 47 GB genutzt wird, welcher ebenfalls in der MZ liegt.

Die RIMU folgt der technischen Prüfung des BRPA: Sie ist auch der Meinung, dass gemäss Art. 52 Abs. 2 RPBG grundsätzlich für jede neue MZ ein DBP auszuarbeiten ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei der neuen MZ nur um eine kleine Parzelle, welche bereits erschlossen und teilweise bebaut ist. Zudem wird die Parzelle, wie dies auch im erläuternden Bericht erklärt wird, zusammen mit dem bereits bebauten Art. 47 GB, welche ebenfalls eine MZ darstellt, genutzt. Da ein DBP insbesondere eine städtebauliche und architektonische Lösung, die Planung gemeinsamer Anlagen und Erschliessungen sowie die Sicherung einer guten Einordnung der Anlagen und Bauten in deren Umgebung bezweckt, ist vorliegend kein DBP notwendig. Da in der Vergangenheit die Umsetzung des mischzonenrechtlichen Gewerbeanteils ohne DBP jedoch zu Problemen geführt hat, ist im GBR im Artikel zur MZ eine Bestimmung festzulegen, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird (vgl. auch Kap. 8.). Überdies führt die fragliche Umzonung zwar zu einer Verdichtung. Da sie jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt, werden die durch den KantRP festgelegten Grundsätzen hinsichtlich der Verdichtung erfüllt.

Bedingung: Die RIMU sieht die Genehmigung der Umzonung von Art. 265 GB in die MZ mit der Bedingung vor, dass der festgelegte Gewerbeanteil pro Baute gezählt wird. Die Gemeinde hat somit im GBR die vorerwähnten notwendigen Massnahmen zu ergreifen.

> **Umzonung der Art. 77 und 78 GB (je teilweise) in die Wohnzone niederer Dichte 2**

Im Rahmen der Gesamtrevision sieht die Gemeinde die Umzonung eines Teils der Art. 77 und 78 GB von der MZ in die WZND 2 vor. Die Gemeinde erläutert im Bericht (S. 43), dass die Teile der fraglichen Parzellen nicht direkt an der Kantonsstrasse liegen und deshalb für Gewerbe weniger geeignet sind. Deshalb sieht sie eine Umzonung der vorerwähnten Parzellen vor.

Das AfU hielt in seinem Gutachten fest, dass einzig der Zufahrtsweg im massgebenden Einflussbereich des Strassenlärms liegt. Deshalb können dort keine lärmempfindlichen Räume gebaut werden. Die IGW-verbundenen Anforderungen sind demnach nicht anwendbar.

Die RIMU folgt der technischen Prüfung des BRPA: Sie ist auch der Meinung, dass der fragliche Zufahrtsweg nicht in die WZND 2 umgezont wird, sondern in eine "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone". Darauf gestützt werden im Bereich des Zufahrtsweges sowieso keine Gebäude erstellt werden, wodurch die im Gutachten des AfU festgehaltene Bedingung für die vorliegende Umzonung vernachlässigt werden kann. Aus raumplanungsrechtlicher Sicht erscheint die Umzonung sinnvoll, da der Bereich tatsächlich nicht direkt an der Kantonsstrasse liegt und es sich um eine Anpassung der Nutzungszone an die aktuell tatsächliche Nutzung handelt. Die fragliche Umzonung führt zwar zu einer Verdichtung. Da sie jedoch in einem Bereich mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt, werden die durch den KantRP festgelegten Grundsätze hinsichtlich der Verdichtung erfüllt.

Die RIMU möchte gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA darauf hinweisen, dass im erläuternden Bericht erwähnt wird, dass es sich um eine Umzonung von einer MZ in eine WZMD 2 handelt. Dies ist jedoch nicht korrekt, da es sich um eine Umzonung in eine WZND 2 handelt.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Umzonung der Art. 77 und 78 GB (je teilweise) in die WZND 2 vor.

> **Übrige Umzonungen**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden zudem die Umzonung des Art. 9 GB (teilweise) sowie der Art. 12, 13, 15, 16, 17, 98 und 275 GB von der MZ in die WZND 2 und die Umzonung der Art. 87 und 88 GB von der MZ in die WZMD vorgenommen. Diese Umzonungen wurden nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv begutachtet. Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Die RIMU möchte gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA darauf hinweisen, dass im erläuternden Bericht erwähnt wird, dass Art. 10 GB ebenfalls von der MZ in die WZND 2 umgezont wird. Dies ist jedoch nicht korrekt, da Art. 10 GB von der MZ in einer "Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone" umgezont wird.

Gestützt darauf sieht die Direktion die Genehmigung der Umzonung des Art. 9 GB (teilweise) und der Art. 12, 13, 15, 16, 17, 98 und 275 GB in die WZND 2 und die Umzonung der Art. 87 und 88 GB in die WZMD vor.

Nicht angegebene Nutzungsänderungen

> **Anpassungen an die Parzellengrenzen**

Im Vergleich zur genehmigten Nutzungsplanung sind von der Gemeinde Nutzungsänderungen vorgenommen worden, ohne dass diese im Bericht erläutert werden. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung stellt die RIMU fest, dass es sich dabei um mehrere kleinflächige Einzonungen handelt, welche als Anpassungen an die Parzellengrenze angesehen werden können. Die RIMU unterstreicht diesbezüglich die Notwendigkeit, diese Änderungen, auch wenn diese im vorliegenden Dossier nur kleinflächig sind, in einem Plan darzustellen und im erläuternden Bericht zu begründen, damit diese Nutzungsänderungen nachvollzogen werden können und zu diesen allenfalls Stellung genommen werden kann. Das BRPA hat diese Nutzungsänderungen trotzdem anhand der Kriterien des geltenden KantRP analysiert. Die RIMU folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA und wägt somit ab, dass die Anpassungen an die Parzellengrenzen geringfügige Änderungen der Bauzone sind, mit denen eine Übereinstimmung der Grenzen der Bauzone mit den Parzellengrenzen erreicht werden kann. Dies bedeutet eine leichte Verschiebung der Bauzone. Sofern das genannte Kriterium strikt eingehalten wird, brauchen Anpassungen an die Parzellengrenzen nicht durch eine Verdichtungsstudie gerechtfertigt zu werden. Bei den folgenden aufgezählten Parzellen wird eine geringfügige Fläche der Bauzone erweitert, damit die Bauzone die bestehenden Parzellengrenzen erreicht. Das vorerwähnte Kriterium wird deshalb bei den nachgenannten Nutzungsänderungen eingehalten, weshalb keine Verdichtungsstudie notwendig ist. Darauf gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der folgenden geringfügigen Nutzungsänderungen vor:

- > Art. 24, 89 und 239 GB (je teilweise) in die MZ;
- > Art. 58 GB (teilweise) in die WZND 1.

> **Geringfügige Anpassungen an die heutige Nutzung**

Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision innerhalb der rechtsgültigen Bauzone auch mehrere geringfügige Anpassungen der Nutzungszonen an die aktuell vorhandene tatsächliche Nutzung vorgenommen (z.B. auf Art. 18 und 83 GB). Teilweise handelt es sich dabei gleichzeitig auch um Anpassungen an neue Parzellengrenzen. Diese Änderungen wurden im erläuternden Bericht nicht erwähnt. Das BRPA hat in seinem Gesamtgutachten festgestellt, dass die fraglichen Bereiche zumeist als "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" ausgedehnt sind. In der Tat weisen die Flächen anhand der aktuellen Nutzung nicht den Charakter einer öffentlichen Verkehrsfläche auf. Die Nutzung der Flächen entspricht vielmehr den danebenliegenden Nutzflächen (z.B. MZ). Die RIMU stützt sich auf die fachliche Prüfung des BRPA und wägt ab, dass die von der Gemeinde vorgenommenen Anpassungen aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll sind.

Gestützt darauf sieht die RIMU die Genehmigung dieser geringfügigen Anpassungen vor.

Weitere Änderungen

> **Einzonung E.Z.01 des Art. 252 GB in die Spezialzone ARA**

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird die Einzonung des Art. 252 GB in die Spezialzone ARA vorgesehen. Die Gemeinde begründet diese Einzonung im erläuternden Bericht damit, dass mit der Einzonung eine zonenkonforme Nutzung der in den 90er Jahren gebauten ARA geschaffen wird.

Die Naturgefahrenkommission (NGK) hat in ihrem Gutachten erwähnt, dass die vorliegende Einzonung des Art. 252 GB in der im Dossier zur Schlussprüfung angegebenen Ausdehnung aktuell nicht möglich ist. Die NGK begründet dies damit, dass ein Teil der Einzonung durch einen Gefahrenhinweisektor für Rutschungen überlagert wird. Bevor der fragliche Teil somit eingezont werden kann, muss in einer Studie die Gefahrenstufe bestimmt werden. Die Einzonung kann anschliessend nur umgesetzt werden, falls sich herausstellt, dass es sich um eine geringe Gefährdung handelt. Alternativ könnte der Perimeter der Einzonung angepasst werden und der betroffene Teil ausgespart werden.

Weiter hielt das AGR in seinem Gutachten fest, dass bei der neuen Einzonung in die Spezialzone ARA die Frage nach dem Zusammenhang zwischen der neuen Spezialzone ARA und den sensiblen, inventarisierten Schutzgebieten, an welche die Spezialzone anschliesst, gestellt werden sollte. Das Amt geht in seinem Gutachten jedoch davon aus, dass mögliche Auswirkungen auf den Betrieb unter Berücksichtigung diverser Gefahren wie beispielsweise Hochwasser im Vorfeld untersucht worden sind.

Die Direktion folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA: Im Rahmen der Vorprüfung wurde die vorliegende Einzonung vom BRPA positiv beurteilt. Gestützt auf eine Analyse nach den Kriterien des neu geltenden KantRP ist jedoch festzustellen, dass die fragliche Einzonung nicht im Bereich der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes gemäss der Übersichtskarte des KantRP liegt. Gemäss dem Thema 101 "Siedlungsgebiet" des KantRP kann die Schaffung einer Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG jedoch auch ausserhalb des Siedlungsgebietes bewilligt werden, sofern ein Nachweis ihrer Ansiedlung erbracht wird, die Ausdehnung der Zone auf den Raumbedarf des Projekts beschränkt ist und deren Nutzung auf die Ausübung der Tätigkeit beschränkt ist, für die sie genehmigt wird. Da die ARA bereits bestehend ist, wird der Nachweis der Ansiedlung im vorliegenden Fall erbracht. Zudem kann festgestellt werden, dass die Ausdehnung der Spezialzone

auf den Raumbedarf der existierenden ARA beschränkt ist. Überdies kann festgehalten werden, dass die Bestimmungen in Art. 11 (Spezialzone ARA) des GBR festlegen, dass die Zone einzig für Bauten und Anlagen im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der ARA und der angrenzenden Parkplätze bestimmt ist. Auf diese Ausführungen gestützt werden die Kriterien des KantRP betreffend die Ausscheidung von Spezialzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes erfüllt. Auch betreffend das Gutachten der NGK folgt die Direktion dem Gutachten des BRPA: Wie dies die NGK in ihrem Gutachten erläutert, wird ein kleiner Teil der Einzonung von einem Gefahrenhinweisektor überlagert und kann deshalb nur eingezont werden, wenn festgestellt wird, dass es sich um eine geringe Gefährdung handelt. Dieser Teil enthält jedoch keine Installationen oder Gebäude der ARA.

Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der Einzonung des Teils auf Art. 252 GB, welcher nicht von einem Gefahrenhinweisektor überlagert wird, vor. Bei jenem **Teil der Einzonung auf Art. 252 GB, welcher von einem Gefahrenhinweisektor überlagert wird, sieht die RIMU im aktuellen Zustand keine Genehmigung vor.** Sollte die Gemeinde auf die Einzonung des derzeit negativ begutachteten Teils bestehen, kann sie eine Studie zur Eruierung der Gefährdung in Auftrag geben. Gestützt darauf kann die Einzonung des fraglichen Teils von Art. 252 GB erneut überprüft werden.

> **Geringfügige Anpassungen**

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

Das BRPA hat in seinem Gutachten festgestellt, dass die "Verkehrszonen innerhalb von Bauzonen" als Bauzonen im Sinne von Artikel 15 RPG gelten. Die Gemeinde hat die fraglichen Flächen im ZNP des Dossiers zur Schlussprüfung richtigerweise weiss dargestellt.

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

> **Ausscheidung einer Gewässerschutzzone auf Teilen des Art. 55 GB**

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nimmt die Gemeinde auf Teilen des Art. 55 GB eine Auszonung vor, da dieses Gebiet innerhalb der Raumbedarfs des Gewässers liegt. Gleichzeitig wird im fraglichen Bereich auch eine Gewässerschutzzone (GSZ) ausgeschieden.

Das BRPA hat in seinem Gutachten festgehalten, dass es sich bei einer GSZ um eine Schutzzone nach Art. 17 RPG handelt, weshalb diese Einzonung nicht den Kriterien des KantRP betreffend Bauzonen unterliegt. Die Ausscheidung einer GSZ auf Art. 55 GB (teilweise) wurde nach eingehender Prüfung vom BRPA positiv beurteilt, da gemäss dem Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991 diese Ausscheidung raumplanerisch sinnvoll ist.

Gestützt darauf sieht die RIMU die Genehmigung der GSZ auf Art. 55 GB (teilweise) vor.

Arbeitszonen (AZ)

Wie das BRPA in seinem Gesamtgutachten festgehalten hat, hat die Gemeinde die Bauzonendimensionierung für die AZ lokaler Bedeutung für alle Ortsteile der Gemeinde Plaffeien



gemeinsam berechnet. Diese Berechnung wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens zur Schlussprüfung der Gesamtrevision der OP des Sektors Oberschrot analysiert. Die Direktion stützt sich betreffend die diesbezügliche Beurteilung auf den Genehmigungsentscheid über die Gesamtrevision der OP der Gemeinde Plaffeien – Sektor Oberschrot. Die RIMU akzeptiert im fraglichen Entscheid die Bauzonendimensionierung, weshalb für neue Einzonungen die Kriterien des neuen KantRP betreffend Bauzonendimensionierung anzuwenden sind.

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

Auszonungen

Die folgenden Auszonungen im ZNP werden gestützt auf die positive Begutachtung der konsultierten Amtsstellen und Organe von der RIMU genehmigt:

- > Art. 8 und 9 GB (je teilweise);
- > Art. 55 GB (teilweise).

Für weitere Ausführungen wird auf das Gesamtgutachten des BRPA zur Schlussprüfung verwiesen.

Nicht angegebene Auszonungen

Gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA wurden auf verschiedenen Parzellen geringfügige Auszonungen vorgenommen, welche nicht im Dossier erläutert wurden. Diese Auszonungen wurden vom BRPA jedoch positiv beurteilt, da sie Anpassungen an Parzellengrenzen darstellen oder da es sich um unbebaute Bereiche am Rand der Parzelle handelt. Diese Auszonungen dienen somit der Verringerung der Überdimensionierung der Wohnzone der Gemeinde Plaffeien und dem ist vorliegend eine hohe Bedeutung beizumessen. Darauf gestützt sieht die RIMU die Genehmigung der folgenden Auszonungen vor:

- > Art. 25 GB (teilweise), von der MZ;
- > Art. 138 GB (teilweise), von der MZ;
- > Art. 268 GB (teilweise), von der MZ.

2. Natur, Landschaft und Umwelt

Darstellung und Raumbedarf der Gewässer

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

Naturgefahren

Bedingung: Die Direktion macht sich die Gutachten des BRPA sowie der NGK zu eigen: Der Perimeter der mittleren Gefährdung für Rutschungen/Erdrutsche südlich von "Schürhalta" muss noch angepasst werden. Dieser ist zu klein dargestellt und ist auf die Art. 134, 135, 146 und 228 GB auszuweiten. Die NGK stellt die aktuellen Daten für die Übertragung in den ZNP gerne zur Verfügung.

Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA werden bezüglich dem Thema Naturgefahren noch weitere Bedingungen zum GBR festgehalten. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, weshalb die folgenden Bedingungen umzusetzen sind:

Bedingung: Gemäss Art. 137 RPBG muss ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden. Deshalb ist entsprechend dem Gutachten der NGK der Bst. a der Ziff. 2 des Art. 19 (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte) des GBR aus dem Reglement zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen: "Muss im Sinne von Art. 137 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPBG) ein Vorprüfungsgesuch eingereicht werden."

Bedingung: Gemäss dem Gutachten der NGK ist die Ziff. 4 des Art. 19 GBR mit Bestimmungen zu den sensiblen Objekten zu ergänzen. Obwohl dies im Rahmen der Vorprüfung nicht gefordert wurde, ist diese Anpassung vorzunehmen, da in Art. 19 GBR noch eine weitere Anpassung vorzunehmen ist. Folgende Ergänzung ist vorzunehmen:

"Sensible Objekte benötigen:

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

Bedingung: Da wie vorerwähnt in diesem Artikel eine Anpassung vorgenommen werden muss, ist auch die von der NGK geforderte folgende Korrektur in Ziff. 7 Abs. 2 des Art. 19 GBR vorzunehmen: "Vor jedem Bauvorhaben ist mit der Naturgefahrenkommission abzuklären, ob eine Studie auszuführen ist, um die Gefahrenstufe zu bestimmen ist die Gefahrenstufe in einer Studie zu bestimmen."

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Gemäss dem Gutachten des Amtes für Natur und Landschaft (ANL; neu Amt für Wald und Natur, WNA) hat die Gemeinde im Rahmen des Vorinventars der Biotope die Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) innerhalb der Bauzone erhoben. Die Gemeinde will jedoch keines dieser Elemente im ZNP unter Schutz stellen, was vom ANL als ungenügend beurteilt wird. Bereits in der Vorprüfung wurde vom ANL gefordert, dass die schützenswerten GaWa innerhalb der Bauzone erhebt und im ZNP eingetragen werden.

Bedingung: Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des ANL und des BRPA, weshalb die Gemeinde zu erwägen hat, welche GaWa innerhalb der Bauzone sie unter Schutz stellt und diese als geschützte Elemente in den ZNP einträgt. Das ANL erwähnt in seinem Gutachten, dass insbesondere standortgerechte Laubbäume schützenswerte Objekte sind und daher auch unter Schutz gestellt werden müssen.

Weiter erwähnt das ANL, dass die Bestimmungen im GBR jedoch korrekt sind, da erwähnt wird, dass die im ZNP eingetragenen Objekte innerhalb der Bauzone geschützt sind.

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

Naturschutzperimeter

Bedingung: Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA fordert die RIMU, dass die Ziff. 1 des Art. 20 (Naturschutzperimeter) des GBR folgendermassen anzupassen ist: "[...] ZNP sind sehen auf Grund der dort vorkommenden ihrer Artenvielfalt der Flora und Fauna geschützt besondere Schutzbestimmungen vor."

Landschaftsschutzperimeter

Im Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des BRPA wurde bezüglich dem Thema Landschaftsschutzperimeter folgende Bedingung festgehalten. Die RIMU folgt diesbezüglich dem BRPA, weshalb die folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Die Ziff. 3 des Art. 21 (Landschaftsschutzperimeter) des GBR wurde im Rahmen der Schlussprüfung neu eingefügt. Die Gemeinde hat zu präzisieren, was unter "zu erhalten ist" genau zu verstehen ist.

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA: Die Begrenzungslinie eines Landschaftsschutzperimeters kann grundsätzlich nicht eine verbindliche Siedlungsgrenze darstellen. Dies insbesondere seit der Annahme des neuen KantRP im Oktober 2018. Im neuen KantRP sind nämlich auf der Übersichtskarte die Sektoren der wesentlichen Erweiterung des Siedlungsgebietes ersichtlich. Diese korrespondieren nicht mit den Landschaftsschutzperimetern des Sektors Zumholz der Gemeinde Plaffeien. Darauf gestützt **sieht die RIMU keine Genehmigung der Ziff. 2 Abs. 5 des Art. 21 (Landschaftsschutzperimeter LSP) vor**, weshalb die fragliche Bestimmung gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist.

Aussichtsschutz

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass die unklaren Bestimmungen in Art. 23 (Aussichtsschutz) des GBR bezüglich der Mindestabstände und der maximalen Höhe Probleme bei der Umsetzung bewirken können. Falls die Gemeinde diese charakteristischen Aussichtspunkte in den grundeigentümerverbindlichen Dokumenten der OP schützen möchte, dann empfiehlt das BRPA einen klaren Perimeter im ZNP zu definieren, in dem ein Bauverbot oder eine maximale Höhe für jeden Sektor im GBR bestimmt wird. Ansonsten soll der fragliche Artikel gänzlich aus dem GBR gestrichen werden und entsprechend sollen die Aussichtspunkte aus dem ZNP gestrichen werden. Die Gemeinde hat sich in ihrer Stellungnahme dahingehend geäussert, dass sie damit einverstanden ist, dass Art. 23 GBR aus dem Reglement und die Aussichtspunkte aus dem ZNP gestrichen werden.

Die Direktion nimmt die Stellungnahme der Gemeinde sowie das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis. Darauf gestützt **sieht die RIMU keine Genehmigung des Art. 23 GBR und der entsprechenden Aussichtspunkte auf dem ZNP vor**, weshalb der fragliche Artikel gänzlich aus dem Reglement und die Aussichtspunkte aus dem ZNP zu streichen sind.

Waldareal

Das Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA, neu WNA) stellte in seinem Gutachten fest, dass die Waldfeststellung im ZNP korrekt eingetragen wurde. Im Bereich "Seisematt", rund um den Berührungspunkt der Art. 103, 192 und 260 GB ist das Waldareal jedoch nicht als solches im ZNP eingetragen. Gemäss dem WaldA war im Dossier zur Vorprüfung die fragliche Fläche auf dem ZNP noch als Wald dargestellt worden. Grund dafür ist, dass im Dossier zur Vorprüfung nicht nur die Bodenbedeckungsklasse "Wald", sondern auch die Klasse "Hecke" als Wald dargestellt wurde. Die der Fläche im Katasterplan zugewiesene Bodenbedeckungsklasse "Hecke" ist aber falsch, die Klasse "Wald" wäre korrekt.

Bedingung: Die RIMU stützt sich auf das Gutachten des WaldA und das Gesamtgutachten des BRPA, weswegen im vorerwähnten Bereich "Seisematt" das Waldareal auf dem ZNP korrekt einzutragen ist.

3. Materialabbau

Gemäss dem Sachplan Materialabbau (SaM) gibt es auf dem Gemeindegebiet einen Sektor für den "nicht vorrangigen Abbau" (Nr. 2310.01) und vier Sektoren mit "zu erhaltenden Ressourcen" (Nr. 2310.02- 2310.05). Die Direktion stellt fest, dass die Perimeter korrekt in den GemRP übertragen worden sind und keine Konflikte zwischen den vorgenannten Perimetern und der OP der Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz bestehen.

Zudem befinden sich auf dem Gemeindegebiet weder offene noch ehemalige Abbaustellen.

4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Die RIMU folgt dem Gesamtgutachten des BRPA und **sieht keine Genehmigung der Bestimmungen der Ziff. 5 und 6 des Anhang 2 (Bestimmungen für geschützte Kulturgüter) des GBR vor.**

Bedingung: Die fraglichen Ziffern sind zu streichen und es ist auf Art. 30 GBR zu verweisen.

5. Mobilität

Gemeinderichtplan

Der Freiburger Tourismusverband (FTV) erwähnte in seinem Gutachten, dass das Wanderwegnetz im Norden von Zumholz in der Region "Brand" nicht richtig eingetragen worden ist und gemäss dem Gutachten des FTV beigelegten Kartenausschnitt angepasst werden soll. Die Direktion folgt der Abwägung im Gesamtgutachten des BRPA und erwägt, dass diese Änderung im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist, da dies im Rahmen der Vorprüfung nicht gefordert wurde.

Das MobA wies in seinem Gutachten darauf hin, dass die Synergien mit der Umgestaltung des Ortskerns des Sektors Plaffeien zu prüfen sind und dabei die Planungen des Sachplan Velo berücksichtigt werden sollen. Auch hier folgt die Direktion dem Gesamtgutachten des BRPA, weshalb diese Änderung im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Zonennutzungsplan

Das MobA hielt in seinem Gutachten fest, dass im Rahmen einer kommenden Gesamtrevision der fusionierten Gemeinde Plaffeien die Baulinien entlang der Kantonsstrassen zu regeln sind. Art. 134 RPBG empfiehlt die Abstandsvorschriften im ZNP zu regeln. Weiter wies das MobA in seinem Gutachten darauf hin, dass die Baulinien von der Strassennetzhierarchie gemäss VSS-Norm SN 640 040b, wie sie im GemRP hinterlegt ist, abhängig sind. Zudem wäre dem GBR ein Artikel hinzuzufügen, der darauf hinweist, dass der Baulinienplan alle früher definierten Baugrenzen hinfällig macht.

Die RIMU nimmt sowohl das Gutachten des MobA wie auch das Gesamtgutachten des BRPA zur Kenntnis und wägt ab, dass diese Korrektur erst im Rahmen der nächsten OP-Revision vorzunehmen ist.

Gemeindebaureglement

Neu hat die Gemeinde einen Abschnitt D "Nicht-Bauzonen" in sein GBR eingefügt. Das MobA verlangte in seinem Gutachten, dass die Verkehrsfläche ebenfalls als "Nicht-Bauzone" ins Reglement aufgenommen wird. Diesbezüglich folgt die Direktion der Abwägung des BRPA und erwägt, dass die Verkehrsflächen nicht als "Nicht-Bauzonen" ins GBR aufzunehmen sind, insbesondere auch deshalb, da es sogenannte "Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone" gibt.

Das TBA, Sektion Strassenprojekte, hielt in seinem Gutachten fest, dass die Aspekte des Mehrverkehrs auf den Kantonsstrassen und der Einhaltung der LSV nicht im GBR aufgeführt sind. Das GBR sollte entsprechend ergänzt werden. Das BRPA wog in seinem Gesamtgutachten ab, dass diese Ergänzungen aufgrund der sonst noch vorzunehmenden Anpassungen im vorliegenden Verfahren vorgenommen werden sollen. Die fraglichen Ergänzungen sollten direkt mit dem TBA, Sektion Strassenprojekte, koordiniert werden. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme diesbezüglich aus, dass Art. 28 GBR ohne die vorerwähnten zusätzlichen Vorschriften genehmigt werden soll, da weder das TBA noch das BRPA ausführen, weshalb diese Ergänzung notwendig ist und für die Gemeinde somit nicht klar ist, weshalb die fraglichen Aspekte zusätzlich noch zu behandeln sind.

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

"Verwaltung der Aspekte im Zusammenhang mit dem zusätzlich erzeugten Verkehr auf den Kantonsstrassen und Überprüfung der Übereinstimmung des Projekts mit Art. 9 LSV." Das TBA erwähnt in seiner Stellungnahme weiter, dass diese Änderung des GBR daher eine Neuerung zum Schutz der Anwohner vor Strassenlärm ist. Das Amt setzt sich für die Einhaltung der

Anforderungen der LSV ein und hält es für angemessen, dass die Gemeinden und die Bevölkerung für das Problem der Lärmbelästigung sensibilisiert werden. Aus diesem Grund hält das TBA seine Praxis für die Raumplanung für geeignet. Zusätzlich zu den vorerwähnten Punkten ist auch die Wahl eines Zuordnungsbereichs und der zugeordneten ES wesentlich. Es ist wichtig zu vermeiden, Zonen mit niedriger ES entlang eines Strassennetzes mit hohem Verkehrsaufkommen zu platzieren. Bei einer Nutzungsänderung eines Gebietes mit bestehender Bebauung mit lärmempfindlichen Räumen (LER) kann eine Herabsetzung der ES (von IV auf III bzw. von III auf II) des Gebietes unter Berücksichtigung der Absenkung der Grenzwerte der Anlage 3 der LSV zu einem Sanierungsbedarf der bestehenden Strasse führen (Art. 12 LSV). Gemäss TBA ist zu beachten, dass sich der Verursacher der Sanierungsnotwendigkeit an den Sanierungskosten beteiligen muss.

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

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

Bedingung: In Ziff. 1 Bst. a des Art. 28 (Parkieren) des GBR hat es anstatt EFH (Einfamilienhäuser), wie in der Vorprüfung erwähnt, Einzelwohnhäuser (EWH) zu heissen.

Bedingung: In Ziff. 1 Bst. b) des Art. 28 GBR ist gemäss dem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung des Sektors Oberschrot der Zusatz "~~1-Parkfeld gemäss~~" zu streichen und es ist lediglich die VSS-Norm SN 640 065 von 2011 zu erwähnen.

6. Tourismus

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.

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass gemäss einem Schreiben des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6. Juli 2018 der damals unter 20 % liegende Anteil an Zweitwohnungen zu überprüfen ist. Da festgestellt wurde, dass die Gesamtzahl der angegebenen Wohnungen im Wohnungsinventar der Gemeinde Plaffeien am 31. Dezember 2017 im Sinne von Art. 4 Abs. 1 ZWG unvollständig ist, muss derzeit weiterhin von einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % ausgegangen werden (Art. 5 Abs. 2 ZWG). Darauf gestützt dürfen in der Gemeinde Plaffeien weiterhin keine Zweitwohnungen bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Erstellung neuer Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 Bst. b und nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG.

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

Bedingung: Nach vertiefter Abwägung folgt die RIMU dem Gesamtgutachten des BRPA, dass die Gemeinde gemäss dem KantRP die Massnahmen zur Förderung des Baus von Erstwohnungen zu prüfen hat, da die Gemeinde einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % besitzt.



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 des BRPA wird festgehalten, dass in der Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen die Spalte zum Erschliessungsstand des öV (vgl. Arbeitshilfe zur OP, II, Kap. B 7) fehlt. Zudem existiert keine Tabelle zur ÜÜSE, welche grundsätzlich Teil der ÜÜSE ist. Im Rahmen der Vorprüfung wurde die ÜÜSE jedoch positiv begutachtet und die vorerwähnten Korrekturen nicht gefordert.

Die RIMU macht sich das Gesamtgutachten des BRPA zu eigen: Die Tabelle zur Bestandsaufnahme der unüberbauten Parzellen sowie die Tabelle zur ÜÜSE sind gemäss der vorerwähnten Ausführung im Rahmen der nächsten OP-Revision anzupassen.

Schliesslich wird bemerkt, dass die ÜÜSE nicht durch die RIMU genehmigt wird. Im Rahmen der nächsten OP-Revision sind somit auch die Genehmigungsvermerke auf dem Plan zu entfernen.

> Erschliessungsprogramm.

Das Erschliessungsprogramm wurde richtigerweise nicht erstellt. Dies aus dem Grund, da gemäss der ÜÜSE alle Gebiete erschlossen sind. Dies wird im erläuternden Bericht auch erwähnt (S. 51).

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

8. Baupolizeiliche Vorschriften

In seinem Gutachten vom 22. März 2021 hat das BRPA weitere Bedingungen aufgelistet, welche die baupolizeilichen Vorschriften des GBR betreffen.

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

Die RIMU folgt 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. 6 Legende: Die Grünflächenziffer in der MZ hat nicht ausschliesslich für Mehrfamilienhäuser zu gelten, sondern hat allgemein gültig zu sein (vgl. Ausführungen zu Art. 9 Ziff. 2 GBR). Dies ist von der Gemeinde entsprechend anzupassen.

Bedingung: Art. 7, Ziff. 1 Abs. 2: Folgende Ergänzung ist vorzunehmen: "[...] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden."

Bedingung: Art. 8, Ziff. 1 Abs. 2: Es hat "[...] können innerhalb der Wohngebäude zugelassen werden." zu heissen.

Bedingung: Art. 9 Ziff. 1 Abs. 2: Der Mindestanteil an Gewerbe hat sich auf die GFZ zu beziehen und nicht auf die Geschossfläche. Dies ist aufgrund der Harmonisierung der GBR der verschiedenen Sektoren vorzunehmen. Mit der aktuell im GBR vorhandenen Bestimmung ist zudem nicht klar, ob der Mindestanteil für Gewerbe beispielsweise pro Baute oder pro Zone gilt. Diese unklare Definition kann andernfalls zu Unklarheiten bei der Umsetzung des Mindestanteils für Gewerbe führen. Deshalb hat die Gemeinde zu definieren, dass der fragliche Mindestanteil für Gewerbe pro Baute zählt.

Bedingung: Art. 31 Ziff. 2 (Geltungsbereich): Bei den Ausnahmen sind noch die Landwirtschaftszone und das Waldareal (da sie für das gesamte Gemeindegebiet gelten) hinzuzufügen.

Überdies **sieht die RIMU keine Genehmigung der GFZu in Art. 6 des GBR vor**, da gemäss Art. 80 des RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der IVHB eine einzige GFZ pro Bauzonenart jedoch ausreichend ist. Dies würde nicht zuletzt zum besseren Verständnis und zur leichteren Anwendbarkeit des Reglements beitragen. Zudem wird in Art. 6 GBR nicht erklärt, wann diese GFZu Anwendung findet, da das übergeordnete Recht gilt und deshalb die kantonalen Richtlinien zur Anwendung kommen. Bei den Bestimmungen zu den Art. 7, 8 und 9 des GBR wird definiert, was unter der GFZu verstanden wird. Aufgrund der Bemerkungen zur GFZu bei den Art. 7, 8 und 9 des GBR ist die GFZu gänzlich aus Art. 6 GBR zu streichen.

Gestützt auf das Gutachten des BRPA **sieht die RIMU bei Art. 7 Ziff. 2 GBR keine Genehmigung der GFZu vor**. Dies aus dem Grund, da gemäss Art. 80 RPBR und Ziff. 8.2 des Anhangs der IVHB eine einzige GFZ pro Bauzonenart ausreichend ist. Dies würde nicht zuletzt zum besseren Verständnis und zur leichteren Anwendbarkeit des Reglements beitragen. Zudem dient gemäss GBR diese unterirdische GFZ meist unter anderem als Zuschlag auf die für die Zone definierte GFZ für Parkplätze. Die Praxis im Bauwesen der letzten Jahre hat jedoch zu einer Änderung der Begutachtung des Bonus für unterirdische Parkplätze geführt. Deshalb eignet sich die Festlegung eines solchen Bonus nicht, um den beabsichtigten Zweck der Förderung des Baus von Tiefgaragen zu erreichen. Erstens entspricht dies nicht per se einem "Bonus", denn das oberirdische Hauptgebäude hat gegenüber einem anderen Gebäude, dessen Parkplätze an der Oberfläche eingerichtet werden, keinen tatsächlichen Vorteil. So fördert dies den Bau von Tiefgaragen nicht wirklich. Auch umfasst die GFZ alle Bodenflächen. A priori macht es wenig Sinn, einen zusätzlichen Wert festzusetzen. Der festgelegte Bonus der GFZ ist zudem nur dann möglich, wenn die Gesamtheit der Parkplätze unterirdisch eingeordnet ist. Die Formulierung führt in der Anwendung erfahrungsgemäss systematisch zu Auslegungsproblemen. Baugesuche respektieren nur selten die Bestimmungen eines solchen Bonus. Auf die vorerwähnte Nichtgenehmigung der GFZu ist die Zeile "GFZ unterirdisch [...]" gänzlich aus Art. 7 Ziff. 2 GBR zu streichen.

Bedingung: Die Gemeinde hat eine (allfällige höhere) pauschale GFZ einfügen, die den Kriterien des KantRP entspricht (vgl. Kap. 1.2. Verdichtung), mit der Bedingung, dass bei einem Neu- oder grösseren Umbau des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.



Analog zu den ausgeführten Erwägungen zu Art. 7 Ziff. 2 (GFZ) GBR **sieht die RIMU auch keine Genehmigung der GFZu von Art. 8 Ziff. 2 vor**. Deshalb ist die Zeile "GFZ unterirdisch [...]" gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

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

Auch bei **Art. 9 Ziff. 2 GBR sieht die RIMU analog zu den Erklärungen in Art. 7 Ziff. 2 GBR keine Genehmigung der GFZu vor**. Darauf gestützt ist die "GFZ unterirdisch [...]" gänzlich aus dem Reglement zu streichen.

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 des bestehenden Gebäudes die Parkplätze vollständig oder teilweise unterirdisch zu integrieren sind. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die unterirdischen Parkplätze kohärent geregelt sind.

Betreffend Art. 9 Ziff. 3 Abs. 4 GBR hielt das BRPA in seinem Gutachten fest, dass die fragliche Bestimmung nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie (vgl. Art. 69 RPBG) entspricht und deshalb gänzlich aus dem Reglement gestrichen werden soll. Die Gemeinde erläutert in ihrer Stellungnahme, dass sich in den letzten Jahren die gewerbliche Tätigkeit wie auch das Kaufverhalten der Konsumentinnen und Konsumenten stark geändert haben. Deshalb stellte die Gemeinde in jüngster Vergangenheit wiederholt fest, dass die Vorgabe, einen Mindestanteil an Gewerbe bei Bauvorhaben in der MZ einzuhalten, schwierig ist. Dies aus dem Grund, da es den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oft kaum möglich ist, neben der Wohnnutzung einen Mieter für die gewerbliche Nutzung zu finden. Deshalb kann es nicht Ziel der Behörde sein, ungenutzten Gewerberaum zu erhalten oder zu bauen. **Die RIMU** nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, folgt betreffend Art. 9 Ziff. 3 Abs. 4 GBR jedoch dem Gutachten des BRPA und erwägt, dass **die fragliche Bestimmung in Art. 9 Ziff. 3 Abs. 4 GBR nicht genehmigt werden kann** und aus dem Reglement zu streichen ist. Dies aus dem Grund, dass die von der Gemeinde festgelegte Bestimmung in Art. 9 Ziff. 3 Abs. 4 nicht den Vorgaben des übergeordneten Rechts zur Besitzstandsgarantie gemäss Art. 69 RPBG entspricht.

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

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten fest, dass in Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 8 GBR und in Ziff. 3 Abs. 3 des Art. 9 GBR nicht verständlich ist, wie und wo schliesslich die Parkplätze anzuordnen sind, wenn das Hauptgebäude nicht vollflächig unterkellert ist. Deshalb soll klar formuliert werden, wie und zu welchem prozentualen Anteil die Parkplätze anzuordnen sind. Diese Bestimmung soll zudem kohärent mit der neu festzulegenden pauschalen GFZ sein (siehe Art. 8 Ziff. 2 und Art. 9 Ziff. 2). Die Gemeinde teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sie an der beantragten Regelung und Formulierung festhält. Sie erläutert jedoch nicht weiter ins Detail, weshalb. Die RIMU nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis folgt jedoch dem Gutachten des BRPA. Die von der Gemeinde in Ziff. 3 Abs. 2 des Art. 8 GBR und in Ziff. 3 Abs. 3 des Art. 9 GBR festgelegte Bestimmung ist nicht genügend verständlich, weshalb folgende Bedingung umzusetzen ist:

Bedingung: Es ist klar zu formulieren, wie und zu welchem prozentualen Anteil die Parkplätze anzuordnen sind. Diese Bestimmung hat zudem kohärent mit der neu festzulegenden pauschalen GFZ zu sein (siehe Art. 8 Ziff. 2 und Art. 9 Ziff. 2 GBR).

Weiter hat das BRPA in seinem Gutachten zu Art. 9 Ziff. 2 GBR festgehalten, dass die Grünflächenziffer allgemein festgelegt werden soll, da es nicht zweckmässig ist, die Grünflächenziffer nur für die Mehrfamilienhäuser zu definieren. Die Mehrfamilienhäuser sind in einer MZ nämlich grundsätzlich nicht konform (es braucht einen gewissen Prozentsatz an Gewerbe). Deshalb soll die Bestimmung in der fraglichen Ziffer so angepasst werden, dass die Grünflächenziffer allgemein gilt (vgl. auch Art. 6 GBR). Die Gemeinde hält in ihrer Stellungnahme fest, dass es in der MZ reine Gewerbebetriebe gibt. Diese befinden sich mehrheitlich auf relativ kleinen Grundstücken. Für diese Parzellen ist es nicht angebracht eine Grünflächenziffer zu fordern, hingegen ist eine solche sehr wohl angebracht, wenn in der MZ Gebäude mit mehreren Wohnungen gebaut sind oder werden. Im Weiteren sind in der MZ Gebäude mit 4 oder mehr Wohnungen, also Mehrfamilienhäuser, erlaubt, wenn ein genügend hoher Prozentsatz an Gewerbe ausgewiesen wird. Deshalb ist es sinnvoll, in der MZ eine Grünflächenziffer festzulegen, die nur im Fall von Mehrfamilienhäusern gilt. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, folgt jedoch der Begutachtung des BRPA: Die Direktion ist auch der Meinung, dass die Grünflächenziffer bei der MZ generell sinnvoll ist, da gerade bei Bauten mit mehrheitlich gewerblicher Nutzung die Grünflächen oft fehlen, da oft grosse Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Die Gemeinde verweist in ihrer Argumentation auf bestehende reine Gewerbebetriebe, bei welchen die Grünflächen offensichtlich fehlen oder ungenügend wären. Für diese Bauten könnte jedoch ohnehin der Besitzstand geltend gemacht werden. Die Direktion möchte weiter darauf hinweisen, dass Gebäude mit vier Wohnungen nicht automatisch Mehrfamilienhäuser sind, es könnte sich auch um zusammengebaute Einzelwohnhäuser (wie z.B. Reihenhäuser) handeln, welche in der Zone ja auch zulässig wären, aber von der Grünflächenziffer befreit wären. Aus diesem Grund sollte die Grünflächenziffer allgemein und nicht nur für Mehrfamilienhäuser festgelegt werden.

Bedingung: Die Bestimmung in Art. 9 Ziff. 2 GBR ist so anzupassen, dass die Grünflächenziffer allgemein gilt (vgl. auch Art. 6 GBR).

Das BRPA hielt in seinem Gutachten zur Schlussprüfung zu Art. 34 (Kleinbauten, Anbauten und Kleinstbauten) GBR fest, dass die Definition im fraglichen Artikel für solche Bauten ausschliesslich im kantonalen Recht geregelt wird. Die Gemeinde darf im GBR vorliegend nicht weiter als das Gesetz gehen, weshalb der neu eingefügte Art. 34 GBR gänzlich gestrichen werden soll. Die Gemeinde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Definition der Gemeinde betreffend die Klein- und Kleinstbauten keineswegs abweichende Bestimmungen zum RPBG oder RPBR festlegen will. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Verfahren gemäss vereinfachtes Verfahren oder die Abstandsvorschriften gelten natürlich vorbehaltlos. Die Definitionen in Art. 34 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 OP zustehende Ermessungsspielraum nutzt. Bauten mit unterschiedlichen Ausmassen haben unterschiedliche Auswirkungen in der Erscheinung und im Siedlungsbild. Deshalb ist es für die Gemeinde sehr wichtig, dass dazu im GBR entsprechend anwendbare gestalterische Bestimmungen festgelegt sind. Die RIMU nimmt sowohl das Gesamtgutachten des BRPA wie auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse stellt die RIMU fest, dass es sich bei diesem Artikel um Begriffe der IVHB handelt, wobei der Begriff "Kleinstbauten" nicht in der IVHB vorkommt. Das kantonale Recht hat



zu diesen Bauten jedoch keine speziellen Bestimmungen erlassen sondern regelt nur die Unterniveaubauten und die vorspringenden Gebäudeteile (Art. 75 und 76 RPBR). Darauf gestützt kommt die RIMU zum Schluss, dass die Gemeinde für diese Bauten spezifische Bestimmungen festlegen kann. Die RIMU sieht somit die Genehmigung des Art. 34 GBR vor. Darauf gestützt ist zudem die Forderung des BRPA aus der Schlussprüfung betreffend Art. 35 Ziff. 2 (Titel) des GBR nicht umzusetzen.

Aufgrund der vorerwähnten Ausführungen ist bei Art. 35 Ziff. 4 GBR noch folgende Bedingung umzusetzen:

Bedingung: In Art. 35 Ziff. 4 GBR ist anzugeben, dass sich diese Bestimmung auf An- und Kleinstbauten bezieht.

Das BRPA hielt in seinem Gesamtgutachten zu Art. 35 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. 35 Ziff. 2 Abs. 1 GBR folgende Anpassung vorzunehmen: "Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ~~–und Zeltdächer~~. [...]".

Gestützt auf das Gutachten des BRPA sind gemäss Art. 35 Ziff. 2 Abs. 1 GBR Flachdächer ohnehin nicht gestattet, weshalb der Satzteil " [...] – mit Ausnahme von Flachdachbauten – [...]" aus Art. 35 Ziff. 2 Abs. 5 GBR gestrichen werden soll. Auch hierzu hat die Gemeinde Stellung genommen und hielt fest, dass gemäss Art. 35 Ziff. 2 Abs. 3 GBR Bauten mit einem Flachdachanteil von <50 % erlaubt sind, weshalb die Formulierung in Art. 35 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. 35 Ziff. 2 Abs. 5 GBR entsprechend, wie ihn die Gemeinde öffentlich aufgelegt hat, vor und es sind keine Anpassungen vorzunehmen.

Schliesslich hielt das BRPA zu Art. 35 Ziff. 5 GBR fest, dass die Definition eines Attikageschosses in der fraglichen Ziffer nicht angebracht ist, zumal in den verschiedenen Zonen lediglich Gesamthöhen (h) und keine Fassadenhöhen (Fh) definiert werden. Die realisierbare Höhe ist also mit oder ohne Attikageschoss dieselbe. Schliesslich ist festzustellen, dass Rücksprünge beim obersten Geschoss lediglich zugelassen werden, wenn diese einem Attikageschoss gemäss GBR entsprechen. Überdies wenden sich die Bestimmungen von Art. 79 RPBR ohnehin an. Darauf gestützt soll die gesamte Ziff. 5 gestrichen werden. Auch diesbezüglich hat sich die Gemeinde in ihrer Stellungnahme geäussert. Die Gemeinde erwähnt, dass einzig bei den Attikageschossen die Fassadenhöhe Fh für das untenliegende Geschoss festgelegt wird. Sie darf nicht höher sein als die gemäss der jeweiligen Zonenart geltende Gesamthöhe h minus 3.00 m. Im Planungsbericht wird detailliert begründet, warum Rücksprünge gemäss den Vorgaben für Attikageschosse zu erfolgen

haben. Deshalb ist die gesamte Ziff. 5 des Art. 35 GBR kohärent begründet und soll im GBR bleiben. Die RIMU nimmt die Stellungnahme der Gemeinde und die Beurteilung des BRPA zur Kenntnis und macht sich die fachliche Begutachtung des BRPA zu eigen. Die RIMU ist der Meinung, dass die Bestimmung der fraglichen Ziffer problematisch ist, da nirgends festgelegt ist, dass ein Rücksprung nur zulässig ist, wenn es sich um ein Attikageschoss nach Art. 79 RPBR handelt. Deshalb ist die Bestimmung irreführend. Zudem ist die realisierbare Höhe mit oder ohne Attikageschoss dieselbe, zumal in den verschiedenen Zonen lediglich Gesamthöhen (h) und keine Fassadenhöhen (Fh) definiert werden.

Bedingung: Auf die vorerwähnten Ausführungen gestützt erwägt die RIMU, dass Art. 35 Ziff. 5 GBR umzuformulieren ist oder gänzlich aus dem Reglement zu streichen ist.

9. Bedingungen und formelle Korrekturen

In seinem Gutachten vom 22. März 2021 hat das BRPA formelle Korrekturen genannt und jene der konsultierten Ämter und Organe aufgelistet. Soweit keine dieser Punkte bestritten wurde, schliesst die RIMU sich diesen Punkten an. Sie sollen in das Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen integriert werden.

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

- > Art. 2 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] Reglements bilden insbesondere."
- > Art. 2: Für das Energiegesetz existiert keine offizielle Abkürzung weshalb die Abkürzung EnG zu streichen ist.
- > Art. 2: Beim Energiereglement ist das Datum auf den 4.5. März 2001 zu korrigieren.
- > Art. 2: Es hat zu heissen: "[...] sowie den Schutz wildlebender Säugetiere [...]."
- > Art. 3: Es hat "[...] (Art. 81 Abs. 12 RPBG)." zu heissen.
- > Art. 5 Ziff. 6: Es hat zu heissen: "[...] nach Art. 93a ff. StrG."
- > Art. 5 Ziff. 8: Im letzten Satz der fraglichen Ziffer hat es zu heissen: "[...] Das Gesuch zur Ausnahme ist an die Gemeinde zuständige Behörde zu richten."
- > Art. 8 Abs. 1: Es hat "[...] (Mehrfamilienhäuser, (MFH)) gemäss [...]" zu heissen.
- > Art. 9 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] Industrie-, und Gewerbe- und Verwaltungstätigkeit [...]."
- > Art. 15 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "[...] oder Schutzreglementes [...]."
- > Art. 17: Es hat zu heissen: "[...] Schutzzonenreglementes."
- > Art. 20 Ziff. 3: Es hat zu heissen: "[...] 23, Feb.ruar 2003."
- > Art. 21 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] überlagert ist wird."
- > Art. 25 Ziff. 1: Es hat "[...] Art. 3 ff. KGSG [...]" zu heissen.
- > Art. 25 Ziff. 2: Es hat zu heissen: "[...] Art. 22 Abs. 1 KGSG [...]."
- > Art. 26 Titel: Es hat zu heissen: "[...] geschützter Kulturgüter."
- > Art. 26 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] zum Ziel, den Nachbereich [...]."
- > Art. 27 Ziff. 1: Es hat zu heissen: "[...] sind auf dem im ZNP [...]."
- > Art. 31 Ziff. 3 Bst. b: Es hat zu heissen: "[...] bodenunabhängigen [...]."



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

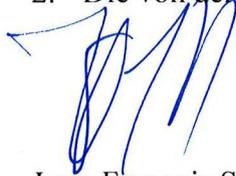
VI. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Richtplangebiet "Allmend" auf den Art. 156 und 246 GB sowie auf Art. 155 GB (teilweise), im GemRP;
 - > Die Pfeile für die zukünftige Siedlungsentwicklung auf Art. 90 GB (teilweise), im GemRP;
 - > Die Erhöhung der Nutzungsziffer für Art. 228 GB der MZ, welche ausserhalb der Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C liegt;
 - > Teil der Einzonung in die Spezialzone ARA auf Art. 252 GB, welcher von einem Gefahrenhinweisektor überlagert wird, im ZNP;
 - > Die Aussichtspunkte im ZNP;
 - > Die folgenden Teile des GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV und V. vorstehend): Art. 5 Ziff. 8, Art. 6, Art. 7 Ziff. 2, Art. 8 Ziff. 2, Art. 9 Ziff. 2 sowie Ziff. 3 Abs. 4, Art. 21 Ziff. 2 Abs. 5, Art. 23, Ziff. 5 und 6 des Anhangs 2.
3. Die von der RIMU obenstehend unter den Erwägungen IV und V festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Diese Änderungen und Anpassungen müssen im Rahmen einer öffentlichen Auflage und/oder Vernehmlassung innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsentscheids veröffentlicht werden. Nach in Kraft treten der OP aller Sektoren hat die Gemeinde ein harmonisiertes Dossier über alle Sektoren der Gemeinde zu erstellen.
5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Plaffeien – Sektor Zumholz 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. 10'140.-.



Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Mitteilung:

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

- > die Gemeinde Plaffeien, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > pbplan, Müli 12, 1716 Plaffeien (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);
- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte, im Hause (1 Ex.);
- > Grangeneuve, Sektion Landwirtschaft, Route de Grangeneuve 31, 1725 Posieux (1 Ex.);
- > Freiburger Tourismusverband, Route de la Glâne 107, Postfach, 1701 Freiburg (1. Ex);
- > Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern, Nydegasse 11/13, 3011 Bern (1 Ex.);
- > PostAuto Schweiz AG, Region Bern, Postfach 7574, 3001 Bern (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tifers (1 Ex.).