

# Ortsplandossier

## Erläuternder Bericht



Dossier Anpassung an die Genehmigungsbedingungen 2026

Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2026

Verantwortlicher Ortsplaner:

Joseph Brügger, Raumplaner FSU / REG A

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Rahmen</b>	<b>6</b>
2.1	Harmonisierung	6
2.2	Sistierte Perimeter	6
2.2.1	Sistierung wegen hängigen Beschwerdeverfahren gegen die Nicht-Einzonung	6
2.2.2	Perimeter sistiert wegen laufenden separaten Verfahren	7
2.3	Zusätzliche Änderungen im Vergleich zu den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024	7
2.4	Grundlagenstudien	8
2.5	Touristische Entwicklung des Gebietes	8
<b>3</b>	<b>Gemeinderichtplan (GemRP)</b>	<b>8</b>
3.1	Rahmen	8
3.2	Siedlung und Ausstattung	9
3.2.1	Sistierte Perimeter	9
3.2.2	Richtplangebiete	10
3.2.3	Sachplan Materialabbau (SaM)	11
3.2.4	Regionale Arbeitszone Bifang	11
3.2.5	Massnahmen zur Umsetzung Aufwertung und Verdichtung	12
3.3	Mobilität	13
3.3.1	Formelle Korrekturen	13
3.3.2	Erschliessung Richtplangebiete	13
3.3.3	Kantonsstrasse	14
3.3.4	Bushaltestelle	14
3.3.5	Buslinie – Zusatzschlaufe	14
3.3.6	Fusswegverbindungen	15
3.3.7	MTB-Routen	16
3.4	Ländlicher und natürlicher Raum, Umwelt	16
3.4.1	Gewässerraum – potenzielle Korridore	16
3.4.2	Zollhaus – Gesamtkonzept	18
3.4.3	Seeufer Schwarzsee – Gesamtkonzept	18
3.4.4	Ein-/Auswasserungsstelle Campus Schwarzsee	19
<b>4</b>	<b>Zonennutzungsplan (ZNP)</b>	<b>20</b>
4.1	Grundbuchdaten	20
4.2	Darstellung	20
4.3	Siedlung und Ausstattung	21
4.3.1	Sistierte Perimeter	21
4.3.2	ZAI	22
4.3.3	Mischzone Oberer Matta – Telmoos	23
4.3.4	Umzonung MIX 1 in WZND 3, Rüttistrasse 40 (U.P.03)	23
4.3.5	Anpassung Zonengrenze Art. 711 GB, Stäfeli	23
4.3.6	Ortsbildschutzperimeter	24
4.3.7	Zone Mischnutzung Pürrena, Schwarzsee (U.S.02)	25
4.3.8	Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad (U.S.03)	25
4.3.9	WZND 2, Pürrena	26
4.3.10	ZAI Rothuserli	27
4.3.11	Erhaltungssperimeter	28
4.3.12	Spezialzonen	28
4.3.13	Intensiv genutzte Seeuferbereiche	29
4.3.14	Geringfügige Bereinigungen des ZNP	30
4.3.15	Geschützte Kulturgüter	31
4.3.16	Siedlungsentwässerung	32
4.4	Ländlicher und natürlicher Raum, Umwelt	32
4.4.1	Naturschutzperimeter	32
4.4.2	Landschaftsschutzperimeter	32
4.4.3	Naturobjekte	33
4.4.4	Grundwasserschutz	33
4.4.5	GWR Althaus	33
4.4.6	PDL Holiebi, Plaffeien	34
4.4.7	Dicht überbautes Gebiet Zollhaus	35
4.4.8	Dicht überbautes Gebiet Dorf Plaffeien	36
4.4.9	GWR Seeufer Schwarzsee	36
4.4.10	NSP und GWR - Burstera und Rohrmoos	37
4.4.11	Sportperimeter Campus	37

4.4.12	Waldareal	38
4.4.13	Trockenmauer Kaisereggalp	38
4.4.14	Massnahmen Natur und Landschaft	39
<b>5</b>	<b>Gemeindebaureglement (GBR)</b>	<b>40</b>
5.1	Harmonisierung des GBR	40
5.2	Allgemeine Erläuterungen	40
5.3	Änderungen nach Artikel	42
5.4	Begründung der Zonenbestimmungen	49
5.4.1	Geschossflächenziffer	49
5.4.2	Höhere Dichtewerte wegen EGK C und EGK D+	53
5.4.3	Unterirdisches Parkieren	55
5.4.4	Detailbebauungspläne (Art. 6 GBR)	55
5.4.5	Zweitwohnungen (Art. 55 GBR)	56
5.4.6	ZAI (Art. 15 GBR)	57
5.4.7	Wohnungen von öffentlichem Interesse (Art. 15 Abs. 9 GBR)	57
5.4.8	Mischzone MIX 4 Oberi Matta – Telmoos (Art. 12 GBR)	58
5.4.9	Zone Mischnutzung Pürrena	59
5.4.10	Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad (Art. 19 GBR)	60
5.4.11	Durchflusskorridor (Art. 36 GBR)	61
5.4.12	EWB in WZMD – besondere Bestimmungen	61
5.4.13	Grenzabstand	61
5.4.14	Schutzzone Dorf	61
<b>6</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Abgrenzung</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>Kommunikation</b>	<b>63</b>
<b>9</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>63</b>

## Impressum

Berichtversion: 2026-5  
 Datum: 30.06.2026  
 Datei: 353 OPD AaG - A1 Bericht.docx

### Auftraggeberin:

Gemeinde Plaffeien  
 Postfach 76  
 1716 Plaffeien

- Daniel Bürdel            Gemeindeammann, Präsident der Planungskommission
- Manfred Riedo            Leiter Gemeindebauamt

### Auftragnehmerin:

pbplan ag  
 Müli 12

1716 Plaffeien

- Joseph Brügger            Raumplaner FSU / REG A
- Bruno Lötscher            Geoinformatiker
- Nives Ramisberger        MSc Geografin

**Abkürzungen**

AaG	Anpassung an die Genehmigungsbedingungen
AfU	Amt für Umwelt
AZ	Arbeitszone
BRPA	Amt für Raumentwicklung und Bau
DBP	Detailbebauungsplan
D+	EGK D mit bestehender und leistungsfähiger Fuss- und Velowegverbindung in Richtung einer Bushaltestelle mit einer EGK des Niveaus C
EGK	Erschliessungsgüteklasse
GaWa	Gehölze ausserhalb des Waldareals
GBR	Gemeindebaureglement
GemRP	Gemeinderichtplan
GFZ	Geschossflächenziffer
GWR	Gewässerraum
GWReg	Gebäude- und Wohnungsregister
KantGer	Kantonsgericht
KZ	Kernzone
MIX	Mischzone
MobA	Amt für Mobilität
MZV	Mobilitätszweckverband Sensebezirk
NSP	Naturschutzperimeter
OPD	Ortsplandossier
OPD 2026	Ortsplandossier „Anpassung an die Genehmigungsbedingungen“
PDL	Perimeter diversifizierte Landwirtschaft
RegRP Sense	Regionaler Richtplan Sensebezirk (Genehmigung RIMU 2024)
RIMU	Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt
RPBG	Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SaM	Sachplan Materialabbau
TBA	Tiefbauamt
TZ	Touristikzone
ÜÜSE	Übersicht über den Stand der Erschliessung
VP	Vorprüfung
WZND	Wohnzone niederer Dichte
ZAI	Zone von allgemeinem Interesse
ZMN	Zone Mischnutzung
ZNP	Zonennutzungsplan

## Öffentliche Auflage

Gestützt auf Art. 83ff RPBG legt die Gemeinde Plaffeien das Ortsplandossier Anpassung an die Genehmigungsbedingungen der RIMU vom 19. April 2023 (Sektoren Zumholz und Oberschrot) und 27. November 2024 (Sektoren Plaffeien und Schwarzsee) während dreissig Tagen öffentlich auf.

Die Dossiers aller Sektoren der Gemeinde Plaffeien werden harmonisiert zu einem Gesamtdossier. Weiter werden die Ortsplandokumente aktualisiert und an die heutigen Rahmenbedingungen und den geltenden rechtlichen Rahmen angepasst.

Nicht Bestandteil der Auflage sind folgende sistierte Perimeter:

Die Quartiere Gassera, Gerendacherli Röhrlü und Chretza und die Spezialzonen Gypsera, Rigisalp-Kaiseregg und Camping Füllmattli sowie Camping Seeweid.

Das Dossier kann auf der Gemeindeverwaltung Plaffeien und auf dem Oberamt in Tavers eingesehen werden.

Einsprachen sind schriftlich und begründet während der Auflagefrist an den Gemeinderat Plaffeien oder an das Oberamt des Sensebezirks in Tavers zu richten. Einsprachen sind nur gegen Änderungen der Zonenplanung im Vergleich zu den Genehmigungsbeschlüssen der RIMU vom 19. April 2023, resp. 27. November 2024 möglich.

Zu den Änderungen in der Richtplanung sind nur Bemerkungen und Hinweise möglich.

Der Gemeinderat Plaffeien

## Ortsplandossier – Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Das Dossier enthält folgende verbindliche Dokumente:

- Gemeinderichtplan
- Zonennutzungsplanung
- Gemeindebaureglement
- Erschliessungsprogramm
- Stand der Erschliessung (ÜÜSE)

Folgende Dokumente werden zur Vernehmlassung aufgelegt:

- Erläuternder Bericht (*vorliegend*)
- Plan Änderungen Zonennutzungsplan
- Studie Innenverdichtungs- und Aufwertungspotenzial
- Parkplatzkonzepte → Sektoren Oberschrot-Plaffeien und Sektor Schwarzsee
- Studie direkte Fuss- und Veloverkehrsverbindungen → alle Sektoren

Folgende weitere Dokumente sind Bestandteil der Ortsplandossiers 2018 und figurieren nicht im vorliegenden Dossier:

Dokument	Begründung
Kleinsiedlungsperimeter (KSP)	Die KSP Kloster und Fuhra wurden nicht genehmigt.
Bauzonendimensionierung (BZD)	Die BZD wurde vom BRPA akzeptiert. Heute gelten die Kriterien des KantRP.
Vorinventar der Biotope	Das Vorinventar wurde vom WNA geprüft und akzeptiert. Marginale Korrekturen werden bei der nächsten Aktualisierung vorgenommen.

## 1 Einleitung

Die früheren Gemeinden Oberschrot, Plaffeien und Zumholz haben per 01.01.2017 fusioniert. Das Verfahren zur Gesamtrevision der bisherigen Ortsplandossiers (hier: OPD 2018) der einzelnen Gemeinden war zum Zeitpunkt der Fusion bereits weit fortgeschritten. Aus diesem Grund entschied die Gemeinde auf Anraten des BRPA die „Teilplanungen“ separat zur öffentlichen Auflage (2018) und Schlussprüfung zu bringen.

Nach der Genehmigung der Ortsplandossiers aller Sektoren in den Jahren 2003 und 2004 wird nun ein Gesamtdossier („Harmonisierungsdossier“) erarbeitet. Dieses Dossier (hier: OPD 2026) beinhaltet einerseits die «Anpassungen gemäss Genehmigungsbedingungen» (hier: AaG) aller Sektoren und andererseits Änderungen, die sich seit der öffentlichen Auflage vor sieben Jahren ergeben haben. In diesen Jahren haben sich bestimmte Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Einerseits liegt das an geänderten rechtlichen Bestimmungen, andererseits ist die Entwicklung in vielen Bereichen sehr dynamisch weitergegangen.

## 2 Rahmen

### 2.1 Harmonisierung

Die Ortsplanung war bisher in 3 Dossiers aufgeteilt.

Dossier	Genehmigung RIMU	Rechtliches Verfahren
Sektor Zumholz	19. April 2023	Der Genehmigungsbeschluss ist rechtskräftig.
Sektor Oberschrot	19. April 2023	
Sektoren Plaffeien und Schwarzsee	27. Nov. 2024	Beschwerden hängig beim KantGer

Die bisherigen drei Dossiers werden gemäss den Genehmigungsbedingung der RIMU zum „Ortsplandossier Plaffeien“ zusammengeführt („koordiniert und harmonisiert“).

Die aufgeführten Sektoren werden auf den Plänen zusammengefasst zu:

- Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz
- Sektor Schwarzsee (mit Zollhaus)

→ Siehe dazu auch Plan A2 Sektoren des Ortsplandossiers

### 2.2 Sistierte Perimeter

#### 2.2.1 Sistierung wegen hängigen Beschwerdeverfahren gegen die Nicht-Einzonung

Gegen den Genehmigungsbeschluss der RIMU zum Ortsplandossier der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee wurden mehrere Beschwerden beim Kantonsgericht eingereicht. Diese Verfahren sind aktuell noch hängig. Aus diesem Grund können in den von den Beschwerden betroffenen Perimetern keine Festlegungen getroffen werden - weder im GemRP, im ZNP noch im GBR. Für diese Perimeter gilt wegen der Beschwerden aufschiebende Wirkung und die betreffenden Festlegungen können bis zum rechtskräftigen Entscheid nicht in Kraft treten.

Sistierter Perimeter	Präzisierung
Gassera	Weitgehend bebautes Quartier, dessen Nicht-Einzonung umstritten ist.
Gerendacherli, Röhrli	Weitgehend bebautes Quartier, dessen Nicht-Einzonung umstritten ist.
Chretza - Art. 1899 GB	Auszonung von RIMU gefordert wegen Gefährdung Steinschlag

Es ist absehbar, dass das rechtliche Verfahren noch eine geraume Weile dauern wird.

Eine Reihe von Genehmigungsbedingungen sind jedoch ohne Verzug umzusetzen, damit sie anwendbar werden. Aus diesem Grund ist die Gemeinde veranlasst, das Harmonisierungsdossier ohne Verzug zur Schlusauflage, Schlussprüfung und Schlussgenehmigung zu bringen.

Gleichzeitig ist die Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses für die öffentliche Auflage und/oder Vernehmlassung der geforderten Änderungen und Anpassungen bereits abgelaufen.

In Rücksprache mit dem BRPA werden diese Perimeter auf den Plänen (ZNP, GemRP) als „sistierte Perimeter – hängige Verfahren Nicht-Einzonung“ gekennzeichnet.

### 2.2.2 Perimeter sistiert wegen laufenden separaten Verfahren

Neben dem Verfahren „Auflagedossier Anpassung an die Genehmigungsbedingungen“ befinden sich derzeit verschiedene weitere Dossiers in Bearbeitung, welche Spezialzonen gemäss Artikel 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) betreffen. Aufgrund ihres projektbezogenen Charakters werden diese Spezialzonen ausserhalb des ordentlichen Verfahrens der Ortsplanungsrevision behandelt:

Dossier	Stand
Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg	Im Frühjahr 2026 zur VP eingereicht.
Spezialzone Gypsera	Im Frühjahr 2026 zur VP eingereicht.
Spezialzone Füllmattli	Im Herbst 2025 zur VP eingereicht.
Spezialzone Camping Seeweid	Verfahren Renaturierung und Hochwasserschutz

Die genannten Spezialzonenverfahren werden formal separat geführt, stehen jedoch in engem sachlichem Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision.

Um eine kohärente Gesamtdarstellung der planerischen Grundlagen zu gewährleisten, wurden die Festlegungen in Bezug auf diese Spezialzonen bereits im ZNP und GemRP übernommen, aber mittels eines überlagernden Perimeters abgedeckt.

Nur die Titel der entsprechenden Artikel sind im GBR aufgeführt. Dies gewährleistet eine kohärente Nummerierung der Artikel, ohne spätere Umnummerierung.

Die betreffenden Inhalte werden nur im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und eine Zweispurigkeit vermieden.

### 2.3 Zusätzliche Änderungen im Vergleich zu den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024

Die Ortsplandossiers der verschiedenen Sektoren lagen im Jahr 2018 öffentlich auf. In den letzten acht Jahren gab es verschiedene Entwicklungen, die den Rahmen für die Ortsplandossiers wesentlich beeinflussen. Im Rahmen der aktuellen Auflage müssen diese zusätzlich zu den blossen Anpassungen an die Genehmigungsbewilligungen berücksichtigt werden. Es sind dies namentlich:

- Neuer regionaler Richtplan Sensebezirk ist in Kraft.
- Der Sachplan Materialabbau wurde vom Kanton überarbeitet.
- Das RPBG wurde geändert; u.a. bzgl. der Mehrwertabgabe und dem Bauabstand zu Gerinnen
- Das Mobilitätsgesetz trat in Kraft mit Änderungen bei den Strassenabständen, den Vorgaben zum Parkieren, der Routenplanung
- Die Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg wurde an bestimmten Stellen überarbeitet.
- Der geänderte Status der Naturschutzperimeter, Landschaftsschutzperimeter und Geotope von kantonaler Bedeutung
- Der Fahrplan des Regionalbusses wurde verdichtet und damit die Erschliessungsgüteklasse bestimmter Gebiete verbessert.
- Die kantonale Planung Freizeitvelonetz steht vor der Genehmigung.
- Die Planungsprozesse für die Detailbebauungspläne Oberi Matta – Telmoos, Pürrena, Spezialzone Gypsera, Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg, Spezialzone Füllmattli und Spezialzone Seeweid mit Auswirkungen auf die Zonenplanung befinden sich in unterschiedlichen Planungsphasen
- Verschiedene Bauvorhaben wurden seither realisiert und damit einige Bauparzellen überbaut.
- Infrastrukturprojekte zur Verbesserung der Fuss- und Velowegverbindungen wurden realisiert.
- Die Planung für mehrere Bauvorhaben wurden weiterentwickelt, wie der Ersatzbau der Sesselbahn Riggisalp, das Schwimm- und Sportbad, die touristische Entwicklung im Raum Schwarzsee-Bad, der Ersatzneubau der Fabrikationshalle Holz Zollhaus AG.

All diese und weitere Faktoren führen zwingend zu Änderungen der Ortsplandokumente.

Diese werden im vorliegenden Bericht detailliert erläutert und begründet und eine planerische Interessenabwägung vorgenommen.

## 2.4 Grundlagenstudien

Gleichzeitig mit dem Erarbeiten des OPD AaG hat die Gemeinde die folgenden Studien ergänzt, bereinigt und aktualisiert:

- „Innverdichtungs- und Aufwertungspotenzial“<sup>1</sup>
- „direkte Fuss- und Velowegverbindungen“<sup>2</sup>
- „Parkplatzkonzepte Plaffeien und Schwarzsee“<sup>3</sup>

Das Überarbeiten war erforderlich, weil:

- seit der ersten Fassung dieser Dokumente bis zu acht Jahre verstrichen sind,
- den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024 zum OPD Rechnung getragen werden musste und
- das verbesserte öV-Angebot zu wesentlich geänderten Rahmenbedingungen für die Innenverdichtung geführt hat.

Diese Studien stellen eine Grundlage für die raumplanerischen Entscheide dar. Im vorliegenden Fall trifft dies insbesondere auf die Erhöhung der Dichtewerte zu. Diese Studien liegen dem OPD bei (→ siehe dazu auch Kap. 9 Grundlagen).

## 2.5 Touristische Entwicklung des Gebietes

In ihrem Genehmigungsentscheid vom 27.11.2024 schreibt die RIMU: »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.« Die Gemeinde trägt dieser Zielsetzung im Rahmen des laufenden Verfahrens mit folgenden Elementen Rechnung:

### Richtplanung

- Überarbeiten der Grundlagenstudien gemäss Ausführung im vorangehenden Kapitel.
- Festlegen eines Perimeters Gesamtkonzept Seeufer Schwarzsee (→ siehe Kap. 3.4.3)
- Umsetzung Aufwertung und Verdichtung (→ siehe Kap. 3.2.5 bzw. beiliegendes Dokument A2)

### Zonennutzungsplanung

- Schaffen einer Zone Mischnutzung (ZMN) Pürrena für Tourismus und Wohnen mit obligatorischem DBP (→ siehe Kap. 4.3.7 und Kap. 5.4.9) und
- Schaffen einer ZMN Schwarzsee-Bad (→ siehe Kap. 4.3.8 und Kap. 5.4.10) mit obligatorischem DBP
- Erhöhung der Dichtewerte, wo dies gemäss Kriterien des KantRP möglich ist (→ siehe Kap. 5.4.1)
- Schaffen einer Spezialzone Gypsera (→ siehe Kap. 4.3.1)
- Schaffen einer Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg (→ siehe Kap. 4.3.1)

Diese Zonen werden im Rahmen von bereits bestehenden Bauzonen und Spezialzonen definiert.

## 3 Gemeinderichtplan (GemRP)

### 3.1 Rahmen

Einerseits erfolgt eine Korrektur der Richtplangebiete gemäss den Genehmigungsbedingungen. (→ Kap. 3.2.2)

Andererseits gibt es weitere Festlegungen im GemRP, die nicht direkt auf den Genehmigungsbedingungen basieren. Sie haben sich seit der Vernehmlassung des GemRP im Jahr 2018 durch wesentlich geänderte Rahmenbedingungen und/oder Sachverhalte ergeben.

---

<sup>1</sup> pbplan, 2026a

<sup>2</sup> pbplan, 2026b

<sup>3</sup> pbplan, 2026c

### 3.2 Siedlung und Ausstattung

#### 3.2.1 Sistierte Perimeter

Wie bereits im Kap. 2.2 dargelegt sind in den Ortsplandokumenten mehrere Perimeter sistiert. Hier wird dieser Planinhalt für den GemRP illustriert:

		<p><u>Gassera</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> · Gestrichelte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.1 Sistierte Perimeter</p>
		<p><u>Gerendacherli, Röhrl</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> · Gestrichelte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.1 Sistierte Perimeter</p>
		<p><u>Chretza Art. 1899 GB</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> Gestrichelte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.1</p>
		<p><u>Spezialzone Gypsera</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>
		<p><u>Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>

		<p><u>Spezialzone Füllmatti</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>
		<p><u>Spezialzone Seeweid</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>

### 3.2.2 Richtplangebiete

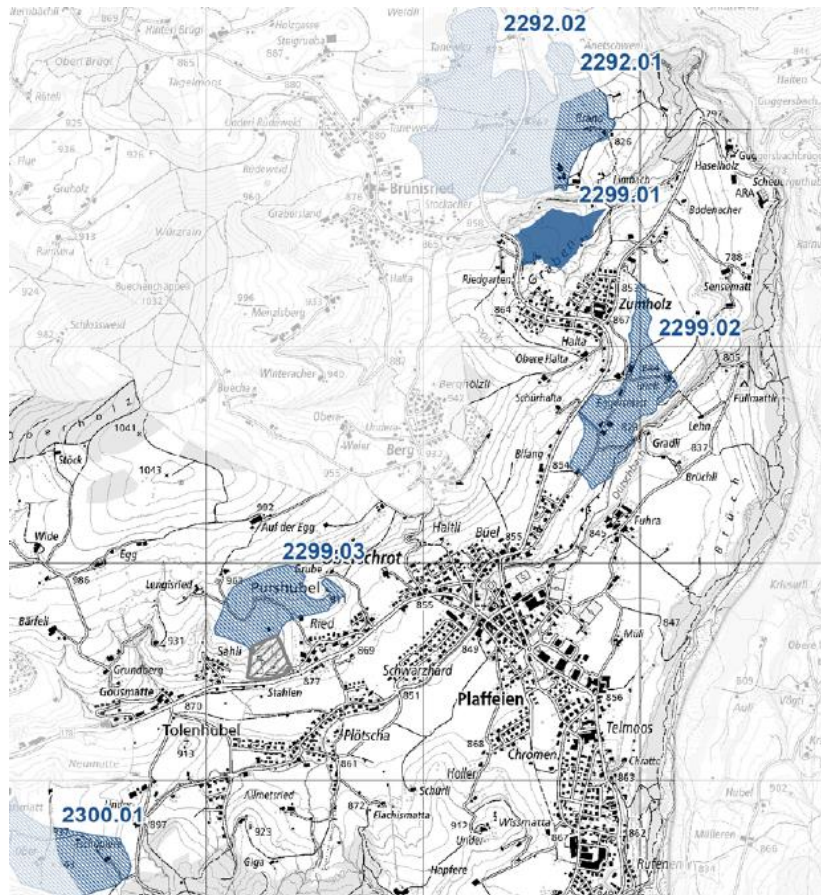
		<p><u>Fuhra, Mehlbaumacher</u> Linke Abb.: RegRP Sense Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Erläuterungen:</u> · Verkleinerung des RP-Gebietes Fuhra gemäss RegRP Sense</p>
		<p><u>Gassera</u> Linke Abb.: RegRP Sense Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Erläuterungen:</u> (hier nur als Reminder) · RP-Gebiet Gassera kann in GemRP nicht dargestellt werden, da der Perimeter sistiert ist bis zum Entscheid Kant-ger zu hängigen Beschwerden.</p>
		<p><u>Ober Tschüplere</u> Linke Abb.: GemRP 2018 (Oberschrot) Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Erläuterungen:</u> · Kein RP-Gebiet, sondern „zu erhaltende Reserve“</p>

Folgende weitere Elemente des GemRP wurden gemäss Genehmigungsbedingungen ersatzlos gelöscht:

- Alle bisherigen Pfeile im ZNP für die zukünftige Siedlungserweiterung (auch der einzige positiv beurteilte Pfeil)
- Alle bisherigen Siedlungsbegrenzungslinien im ZNP

**3.2.3 Sachplan Materialabbau (SaM)**

Der Sachplan Materialabbau (SaM) wurde im März 2026 vom Staatsrat verabschiedet. Auf dem Gebiet der Gemeinde sind folgende Perimeter festgelegt:



SaM	Bezeichnung im SaM	Lokalisierung (korrekte Bezeichnung)
2299.01	„Allmend-Limbach“	Riedgarten-Limbach
2299.02	„Seisematt“	Bifang-Eggersmatt
2299.03	„Fender“	Ried-Fendersch
2300.01	„Herrenmoos“	Tschüplere

Die Festlegungen, die sich aus diesem Sachplan ergeben, erfolgten im Themenblatt T414 des KantRP – Version vom 2. Juni 2026.

Für das Gebiet der Gemeinde ergibt sich durch die Revision eine wesentlich geänderte Situation. Die Gemeinde übernimmt im GemRP die Perimeter gemäss SaM 2026, obwohl das BRPA in einem Mail vom 18.2.2026 fordert, dass im Ortsplandossier die Situation gemäss dem Sachplan 2011 darzustellen ist.

**3.2.4 Regionale Arbeitszone Bifang**

		<p><b>Bifang</b>                  Linke Abb.: GemRP 2018 (Oberschrot)                  Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Zu erschaffen „Regionales Arbeitsgebiet“ gemäss RegRP Sense</li> <li>· Umsetzung gemäss Massnahme S-2 „Arbeitszonen regional bewirtschaften“ im Richtplanbericht des RegRP Sense.</li> </ul>
--	--	---

Wir bereits im vorangehenden Kapitel dargestellt, wird momentan das Thema Materialabbau in der kantonalen Planung revidiert.

Zwischen der Darstellung im revidierten Sachplan, ~~der noch nicht genehmigt ist,~~ und dem GemRP im Gebiet Bifang besteht eine räumliche Überschneidung.

Die Arbeitszone von regionaler Bedeutung gemäss Festlegung im RegRP Sense<sup>4</sup> überlagert teilweise den Perimeter „zu erhaltende Ressourcen“ Nr. 2299.04 Bifang-Eggersmatt gemäss SaM.

Dieser Sachverhalt wurde anlässlich einer Besprechung zur „Anpassung des KantRP und Revision SaM – erhebliche Meinungsverschiedenheiten im Rahmen des rechtlichen Gehörs der Gemeinden« zwischen einer Vertretung des Staatsrates und der Gemeinde Plaffeien am 25. Sept. 2025 erörtert. In der entsprechenden Aktennotiz der RIMU wird festgehalten: *«Falls es zu einer Überschneidung von Siedlungsgebiet und einem Sektor mit zu erhaltenden Ressourcen kommt, ist die Planung zur Ausweitung der Bauzone zu begründen, indem aufgezeigt wird, dass sich kein anderes Gebiet besser für eine Bebauung eignet.»* Die Begründung erfolgte für die regionale Arbeitszone Bifang bereits im Rahmen der Erarbeitung des RegRP Sense mittels dem Dokument „Regionale Arbeitszone Oberer Sensebezirk – Standortanalyse“ (Gemeindeverband Region Sense - Version 1.2 vom 16. März 2023). Darin werden alternative Standorte für die regionale AZ geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen.

Das Richtplangebiet wird durch ein eingedoltes Gerinne gequert. Im GemRP ist ein „GWR (eingedolt) im Hinblick auf eine Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)“ festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass bei einer künftigen Einzonung ein Korridor für die Freilegung besteht. Dieser Korridor wurde von der Gemeinde im Rahmen eines Variantenvergleich bestimmt.

### 3.2.5 Massnahmen zur Umsetzung Aufwertung und Verdichtung

→ Siehe dazu beiliegendes Dokument A2 „Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung“

Im Rahmen der Ortsplanrevision hat die Gemeinde jeweils eine Studie „Innenverdichtungs- und Aufwertungspotenzial“ (hier: Verdichtungsstudie) erarbeitet für:

- die Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz und
- den Sektor Schwarzsee

Die Studie für die Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz wurde bereits im Rahmen der zusätzlichen Auflage gewisser Elemente der Ortsplanrevision im Jahr 2023 in Vernehmlassung gegeben und zur Schlussprüfung beim BRPA eingereicht und im Genehmigungsentscheid der RIMU vom 27.11.2024 für den Sektor Plaffeien berücksichtigt.

In der aktuellen Phase des Planungsverfahrens werden nun die Inhalte der Studie für die Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz aktualisiert und an die aktuelle Situation angepasst und die Inhalte der Studie für den Sektor Schwarzsee erstmals in Vernehmlassung gegeben.

*Hinweis: Diese Studie bildet eine Beilage zum OPD und wird als separates Dokument (in Form eines Ringordners) zur Begutachtung/Schlussprüfung beim BRPA eingereicht (→ siehe dazu auch Kap. 9 Grundlagen).*

Während die Massnahmen zur Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung für den Sektor Plaffeien rechtskräftig sind, werden im vorliegenden OPD 2026 nun die Massnahmen für die übrigen Sektoren Oberschrot, Schwarzsee und Zumholz festgelegt.

Die Massnahmen werden im Dokument A2 „Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung“ erläutert. Sie sind einerseits in der Zonennutzungsplanung integriert und andererseits figurieren sie im GemRP „Umsetzung Innenverdichtung und Aufwertung“:

- Beilage C4 - Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz und
- Beilage C5 - Sektor Schwarzsee

<sup>4</sup> MZV Sensebezirk, 2024

### 3.3 Mobilität

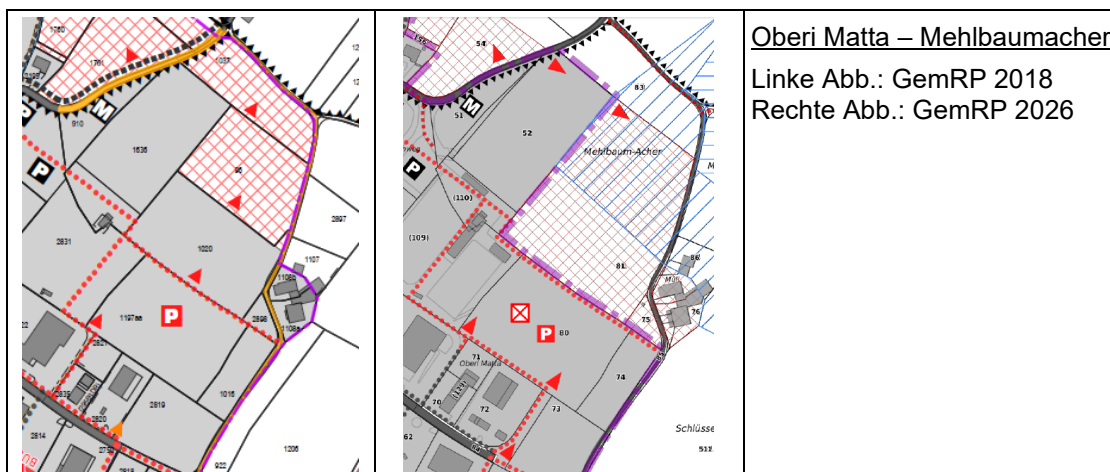
#### 3.3.1 Formelle Korrekturen

Folgende formelle Korrekturen wurden ausgeführt:

- Erschliessungsstrassen gemäss GemRP gelten nur innerhalb des Siedlungsgebietes und nicht darüber hinaus.
- Nur ständige, öffentliche Parkplätze werden im GemRP mit dem Symbol «Parkplatz» bezeichnet, nicht aber Entlastungsparkplätze, die nur sporadisch genutzt werden.

#### 3.3.2 Erschliessung Richtplangebiete

##### Oberi Matta – Mehلبaumacher



Oberi Matta – Mehلبaumacher

Linke Abb.: GemRP 2018  
Rechte Abb.: GemRP 2026

##### Erläuterungen:

Künftige Erschliessung von Richtplangebiet Mehلبau-Acher ab Sellenweg und nicht ab Oberi Matta.

##### Begründung:

- Die Zufahrt ab der Sammelstrasse Sellenweg ist technisch einfach.
- Die Erschliessung Oberi Matta ist bereits durch die heutigen und geplanten Bauten und Anlagen stark genutzt.
- Die Zufahrt via Art. 61 GB (Migros) ist rechtlich nur mit einer Vereinbarung bis ins Jahr 2030 gesichert.
- Weiter ist das Trottoir am östlichen Rand der Parzelle Art. 61 GB (Migros) heute realisiert.

##### **Weitere Zufahrten**

Gemäss Genehmigungsbedingungen sind fehlende Zufahrten festzulegen.

Art. GB	Lokalname	Erläuterungen
318	Telmoos	Bestehende Zufahrt via Art. 315 GB
1773	Telmoos	Zufahrt ab Chromenstrasse
870b, c	Stäfeliweg	Zufahrt ist realisiert.
1636	Sellen	Bestehende Zufahrt
1838	Bad	Keine Zufahrt, da Spielwiese
2312	Pürrena	Zufahrt ab Quartierstrasse Pürrena
2910	Gassera	Bestehende Zufahrt
610aa	Kaspera	Zufahrt ab Quartierstrasse Kaspera
1904	Kaspera	Zufahrt ab bestehende Zufahrt zu Tankstelle
604a	Rohr	Parzelle ist überbaut und erschlossen
2131	Mösli	Zufahrt ab Quartierstrasse Mösli

### 3.3.3 Kantonsstrasse

		<p><u>Kurschürli – Telmoos</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Perimeter „Spezialstudie bzgl. Organisation und Gestaltung des Gesamtverkehrs“ wird gelöscht, da die Kantonsstrasse zwischen Kurschürli – Telmoos zwischenzeitlich saniert und neu gestaltet wurde.</li> </ul>
		<p><u>Friesmatta (Zollhaus)</u> Linke Abb.: GemRP 2018 Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p>Legende: oranger Kreis -&gt; Knoten zu verbessern</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <p>Die Gefahren trächtige Knoten bei Einlenker der Kantonsstrasse Zollhaus – Sangernboden auf die Kantonsstrasse Plaffeien – Schwarzsee ist zu sanieren. Der Kanton plant momentan entsprechende Massnahmen.</p>

### 3.3.4 Bushaltestelle

		<p><u>Zelgli</u> Linke Abb.: GemRP 2018 (Sektor Oberschrot) Rechte Abb.: GemRP 2026</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das TBA verschiebt die bisherige Bushaltestelle Büel nach Zelgli.</li> <li>Damit entsteht der Bedarf, das bestehende Trottoir entlang der Kantonsstrasse, das heute bis Zelgi führt, zu verlängern bis zur Zufahrt bei der Käserei.</li> </ul>
--	--	--

### 3.3.5 Buslinie – Zusatzschleufe


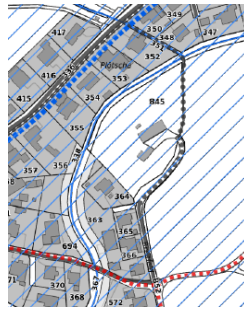


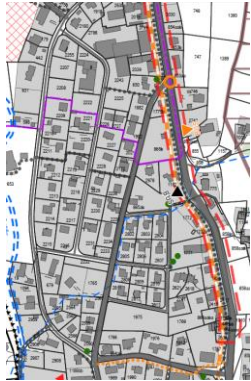


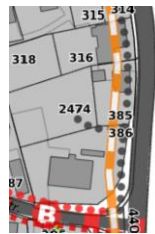
		<p><u>Rüttistrasse - Kapellenstrasse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Linke Abb.: GemRP 2018</li> <li>Rechte Abb.: GemRP 2026</li> </ul> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rot punktierte Linie mit Buchstabe B: geplante Busschleufe</li> <li>Rotes Dreieck: geplante Bushaltestelle</li> </ul>
--	--	--

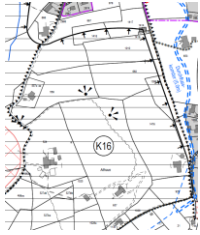

Erläuterungen:

- o Situation heute: Die Buslinien 127 und 129 führen von Freiburg bis zum Umsteigeknoten Plaffeien, Dorf.
- o Geplante Massnahme: Gewisse Kurse der Buslinien 127 und 129 sollen künftig eine Zusatzschleufe fahren: Haltestelle Dorf → Haltestelle Oberi Matta → Rüttistrasse → neue Bushaltestelle nahe bei Kreuzung - Kapellenstrasse → Schwarzseestrasse → Haltestelle Telmoos → Haltestelle Oberi Matta – Haltestelle Dorf.

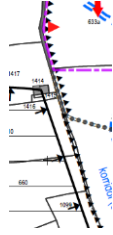

- o Diese Massnahme wird gegenwärtig in der Fahrplankommission des MZV Sensebezirk zusammen mit dem MobA diskutiert.

### 3.3.6 Fusswegverbindungen

		<p><b>Breittfeld</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: GemRP 2018</li> <li>· Rechte Abb.: GemRP 2026</li> </ul> <p><b>Legende:</b> schwarz punktierte Linie → Fussweg, bestehend</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Diese Fusswegverbindung an der Schnittstelle der Sektoren Oberschrot und Plaffeien fehlte bisher fälschlicherweise.</li> <li>· Diese Verbindung ist mit einem Servitut im Grundbuch als „öffentliche Fussweg“ gesichert.</li> </ul>
		<p><b>Oberli Matta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: GemRP 2018</li> <li>· Rechte Abb.: GemRP 2026</li> </ul> <p><b>Legende:</b> rot punktierte Linie → Fussweg/Trottoir, zu schaffen</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Die Lage der Fusswegverbindungen wurde bereinigt.</li> <li>· Es gilt aber weiterhin, dass die Lage des Verlaufes dieser Verbindungen indikativ ist.</li> </ul>
		<p><b>Chromenstrasse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: GemRP 2018</li> <li>· Rechte Abb.: GemRP 2026</li> </ul> <p><b>Legende:</b> rot punktierte Linie → Fussweg/Trottoir, zu schaffen</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Entlang der Chromenstrasse ist ein Trottoir zu schaffen, da in diesem Gebiet mehrere Bauvorhaben realisiert wurden und werden, die zu mehr motorisiertem Verkehr führt.</li> <li>· Gemäss Kap. 3.3.5 ist entlang der Kapellenstrasse eine neue Buslinie geplant. Ein Trottoir ist somit erforderlich.</li> </ul>
		<p><b>Kapellenstrasse 2</b></p> <p><b>Legende:</b> schwarz punktierte Linie → Fussweg, bestehend</p> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Die neue Parzelle Art. 2474 GB wird neu mittels Fuss- und Velowegverbindung direkt ans Trottoir entlang der Kantonsstrasse angeschlossen.</li> </ul>

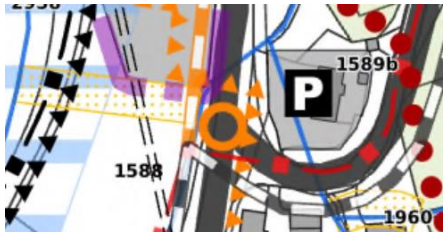

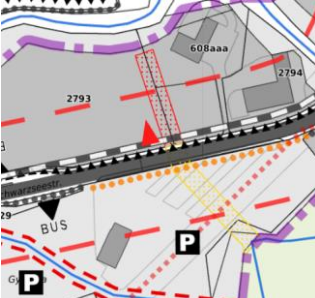
		<p><u>Unter Hapfere</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: GemRP 2018</li> <li>· Rechte Abb.: GemRP 2026</li> </ul> <p><u>Legende:</u> schwarze Punkte → Fuss-/Veloweg</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Der seit den 90er Jahren bestehende Fussweg Althaus-Unter Hapfere – Holler wurde erstmals im GemRP eingetragen.</li> </ul>
---	---	---

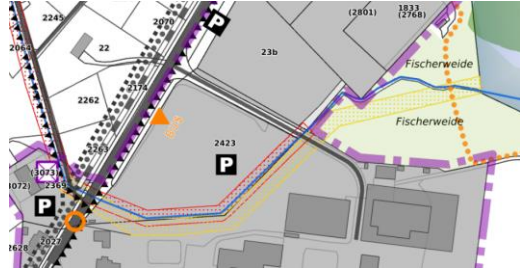
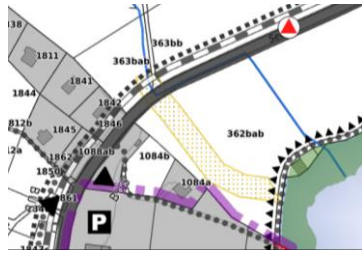
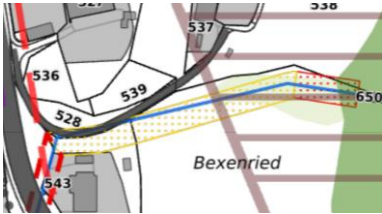

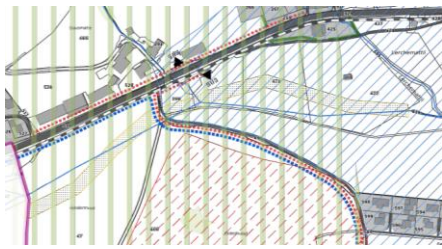
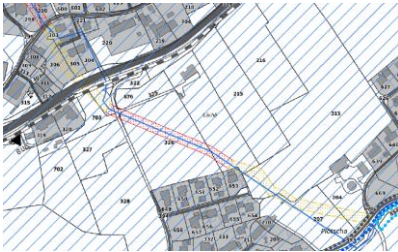
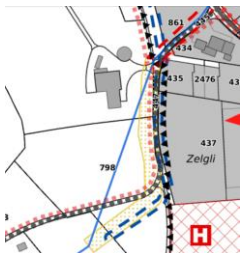
**3.3.7 MTB-Routen**

		<p><u>Ganzes Gemeindegebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: GemRP 2018</li> <li>· Rechte Abb.: GemRP 2026</li> </ul> <p><u>Legende:</u> rote, strich-punktierte Linie → MTB-Route</p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Geplante MTB-Routen auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde gemäss Planung der kantonalen MTB-Routen in Vernehmlassung</li> </ul>
---	---	---

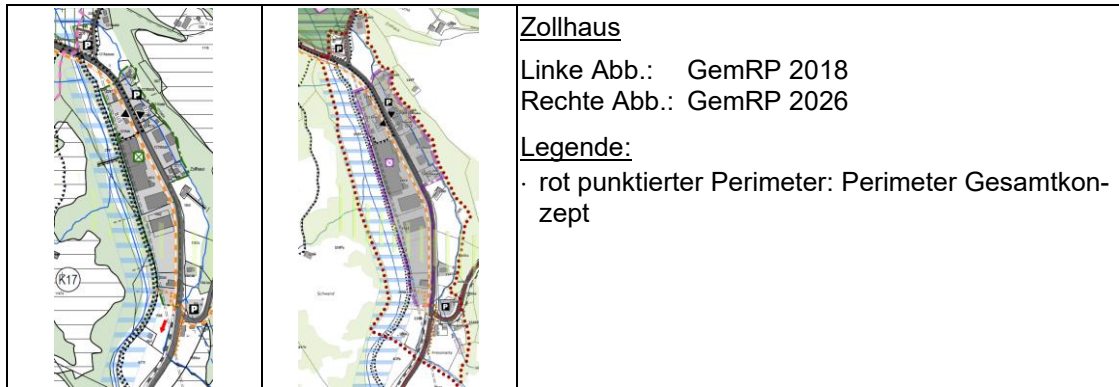
**3.4 Ländlicher und natürlicher Raum, Umwelt**

**3.4.1 Gewässerraum – potenzielle Korridore**

	<p><u>Friesmatta, Zollhaus:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Friesmattbächli → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Rohr, Schwarzsee:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rohrbächli → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Gypsera-Areal, Schwarzsee</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gerinne ohne Namen → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>

	<p><u>Rothuserli-Campus, Schwarzsee</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rothuserlibach → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Bad-Lenggera, Schwarzsee:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gerinne ohne Namen → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Bexenried-Chratte, Plaffeien:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gerinne ohne Namen → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Sommerbüel, Oberschrot:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Tschüplerebächli (?) → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Gousmatte - Dähle, Oberschrot:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Moosbach → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Ried - Plötscha, Oberschrot:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Riedbächli → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>
	<p><u>Althaus:</u></p> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Hapferebächli → GWR (eingedolt) im Hinblick einer Offenlegung, alternativer Verlauf (gelb, punktiert)</li> </ul>

### 3.4.2 Zollhaus – Gesamtkonzept



#### Erläuterungen

Der Gewässerraum (GWR) überlagert einen grossen Teil der Arbeitszone (AZ) Zollhaus.

Die Gemeinde hat mit einer Studie z.H. der RIMU den Nachweis erbracht, dass die AZ die Kriterien eines «dicht überbauten Gebietes» gemäss Art. 41a Abs. 4 Bst. a bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV erfüllt (→ siehe dazu Anhang A15 „Arbeitszone Zollhaus – Nachweis dicht überbautes Gebiet“).

Die Gemeinde will den Weiler Zollhaus ganzheitlich weiterentwickeln unter Berücksichtigung der Ansprüche der Siedlung, der Gewässer, der Mobilität und der natürlichen Umgebung.

Neben dem Bauvorhaben zum Ersatz der bestehenden Produktionshalle der Holz Zollhaus AG sind u.a. gleichzeitig Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Renaturierung der warmen Sense vorgesehen.

Im GemRP wird für den Weiler Zollhaus ein Perimeter mit folgender Bezeichnung festgelegt: „Gesamtkonzept Entwicklung Siedlung, Gewässer, Mobilität und Grünräume erarbeiten“.

Die Gemeinde hat im Jahr 2025 bereits einen Entwurf «Gestaltungskonzept – Vision Zollhaus 2028» ausgearbeitet und der RIMU zur Stellungnahme unterbreitet.

### 3.4.3 Seeufer Schwarzsee – Gesamtkonzept

#### Rahmen



#### Ziele

- Das Seeufer ist als Erholungsraum erlebbar und frei zugänglich zu gestalten.
- Die Nutzbarkeit des Seeufers als zentraler, öffentlicher Ort ist zu stärken.
- Den unterschiedlichen Bedürfnissen der Freizeitnutzenden ist Rechnung zu tragen.

#### Auftrag an Gemeinde

Gemäss Massnahmenblatt U-1 im RegRP „Seeufer: Qualitäten an Seeufern in Wert setzen und Nutzungen abstimmen“ sind für die Uferbereiche „intensive Nutzung“ gemäss Massnahmenbeschreibung insb. folgende Massnahmen umzusetzen:

- Pkt. 8 Die Gemeinde erstellt ein Gesamtkonzept je Sektor. Das Konzept behandelt mindestens die Themen Nutzung, Gestaltung, Bootsplätze, Erschliessung und Parkierung (FVV und MIV)

<sup>5</sup> MZV Sensebezirk, 2024

- Pkt. 9 Bei Bauvorhaben von Bauten und Anlagen im Uferbereich „intensive Nutzung“, welche eine Bauzone nach Art. 15 (RPG) voraussetzen: Die Gemeinden setzen die Bauten und Anlagen mittels Erlasses eines DBP über den gesamten Sektor gestützt auf das Gesamtkonzept um. Im DBP sind Planungsvorschriften zu Art und Mass der Nutzung, Nutzungsanordnung, Gestaltung der Gebäude und der Freiräume sowie zur Erschliessung und Parkierung festzulegen.
- Pkt. 10 Die Gemeinden erstellen (ggf. im Rahmen der Arbeiten zu den Punkten 8 und 9) ein Parkierungskonzept „Seeuferbereiche“ mit Klärung der Lage und Anzahl benötigter, öffentlicher Auto- und Veloabstellplätze (Parkplatznachweis, Standortevaluation).

**Fazit**

- Die drei bezeichneten Bereiche haben mit ihrem Anschluss ans Seeufer eine massgebliche Aufgabe, den Schwarzsee als Erholungsraum "erlebbar und zugänglich" zu machen.
- Das Erstellen des geforderten Gesamtkonzeptes ist eine Aufgabe, die im GemRP festzulegen ist.
- Das Parkplatzkonzept Schwarzsee, welches Teil des Ortsplandossiers ist<sup>6</sup>, trägt auch der Nutzung der Parkgelegenheit in Schwarzsee durch Nutzende des Seeuferbereichs Rechnung.

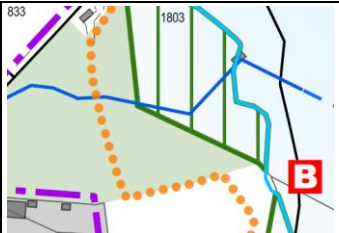

**Umsetzung**

Im GemRP wird ein Perimeter „Gesamtkonzept für den Uferbereich „intensive Nutzung“ gemäss Massnahme U-1 „Seeufer: Qualitäten an Seeufern in Wert setzen und Nutzungen abstimmen“ im Richtplanbericht des RegRP Sense für folgende Uferbereiche festgelegt: Gypsera, Pürrena, Schwarzsee-Bad.

Diese Änderung des GemRP weicht von den Genehmigungsbedingungen ab, berücksichtigt aber die aktuelle regionale Richtplanung, welche am 24. Mai 2023 von der DV des MZV angenommen und am 12.07.2024 RIMU genehmigt wurde.

		<p><b>Seeufer, Schwarzsee</b>                  Linke Abb.: GemRP 2018                  Rechte Abb.: GemRP 2026  <b>Legende:</b>                  · Rot schraffierter Perimeter: Gypsera, Pürrena und Schwarzsee-Bad</p>
--	--	---

**3.4.4 Ein-/Auswasserungsstelle Campus Schwarzsee**

		<p><b>Campus Seeufer Schwarzsee</b>                  Linke Abb.: GemRP 2018                  Rechte Abb.: GemRP 2026  <b>Legende:</b>                  · B: Bootssteg                  · W: Ein-/Auswasserungsstelle</p>
---	---	--

**Erläuterung**

Gemäss RegRP Sense ist beim Campus nicht ein Bootssteg, sondern eine Ein- und Auswasserungsstelle festgelegt.

<sup>6</sup> pbplan, 2026c  
pbplan ag, Plaffeien

## 4 Zonennutzungsplan (ZNP)

### 4.1 Grundbuchdaten

Neu figurieren in den Dokumenten des OPD die Daten der Neuvermessung des Sektors Plaffeien. Dies war für die Sektoren Oberschrot und Zumholz bereits im OPD 2018 der Fall.

Für den Sektor Schwarzsee werden die projektierten Grenzen gemäss Neuvermessung dargestellt. Diese Grenzen sind noch nicht definitiv rechtskräftig, aber werden gemäss Aussage des zuständigen Geometers nicht mehr ändern.

Generell gibt es auf dem ganzen Gebiet der Gemeinde eine Vielzahl von Änderungen der Parzellierung im Vergleich zur Situation im OPD 2018. Die Zonengrenzen wurden bei unbedeutenden Abweichungen an die neuen Parzellengrenzen angepasst. In den übrigen Fällen bleiben die Zonengrenzen unverändert.

Die wesentlichsten Änderungen ergaben sich in folgenden Fällen.

→ Neuerdings sind die Gerinne Gewässerparzellen zugeordnet

→ Die Gewässerparzelle für den See ist weit grösser als die Seefläche. Deshalb wird die Wasserfläche des Sees gemäss Bodenbedeckung dargestellt.

→ Im Bereich Burstera, Chretza und Rohrmoos ergaben sich wegen den baulichen Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Renaturierung eine Vielzahl von Änderungen im Grundeigentum. (siehe Kap. 4.4.10 NSP und GWR Burstera und Rohrmoos)

→ Die Parzellierung der landwirtschaftlichen Liegenschaften wird im Rahmen der Neuvermessung stark vereinfacht.

### 4.2 Darstellung

Die Darstellung der Planinhalte im ZNP wird aus verschiedenen Gründen laufend anspruchsvoller:

#### Unterschiedliche Dichtewerte pro Bauzone

Bisher galten einheitliche Dichtewerte für die jeweiligen Bauzonen. Heute gibt es unterschiedliche Dichtewerte innerhalb der gleichen Zonenart. Dies bedingt eine unterschiedliche Darstellungsart, damit eine eindeutige Zuordnung gewährleistet ist.

Für Zonen mit niedriger Dichte werden mit vertikal Streifen und Zonen mit höherer Dichte mit horizontalen Streifen dargestellt,

#### Zusätzliche Zonenarten

Neue Zonenarten sind die Zonen mit Mischnutzung. Diese weisen nicht einheitliche Zonenbestimmungen auf. Die im ZNP gewählten Farben repräsentieren die Nutzung:

- Zone Mischnutzung Pürrena: altrosa (Tourismus und Freizeit → identisch mit TZ) und gelb (Wohnnutzung → identisch mit WZND)
- Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad: altrosa (Tourismus und Freizeit → identisch mit TZ) und grau (Nutzungen von allgemeinem Interesse → identisch mit ZAI)
- Zone Mischnutzung Oberer Matta: blau (Arbeiten → identisch mit AZ) und grau (Nutzungen von allgemeinem Interesse →> identisch mit ZAI)

#### Naturgefahren

Die Naturgefahrenbereiche werden neu gemäss den Vorgaben der Naturgefahrenkommission dargestellt. Die bisherige Darstellung gelb-blau-rot entfällt.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg wurde in verschiedenen Bereichen gemäss den aktuellen Festlegungen der Naturgefahrenkommission korrigiert. Die Naturgefahrenbereiche wurden entsprechend den aktuellen Festlegungen der Naturgefahrenkommission in den Nutzungsplan übernommen

#### Zusätzliche Perimeter

Die Vielfalt der darzustellenden Perimeter ist auch gestiegen. Hervorzuheben sind hier namentliche folgende Perimeter, die im OPD 2018 noch nicht oder nur in Einzelfällen aufgeführt waren:

- Sistierte Perimeter
- Gewässerraum
- Durchflussskorridore
- Perimeter dicht überbautes Gebiet
- Unterschiedliche Bereiche innerhalb der Spezialzonen

Heute ist die Vielfalt der darzustellenden Informationen im ZNP so hoch, dass die Pläne kaum mehr lesbar sind.

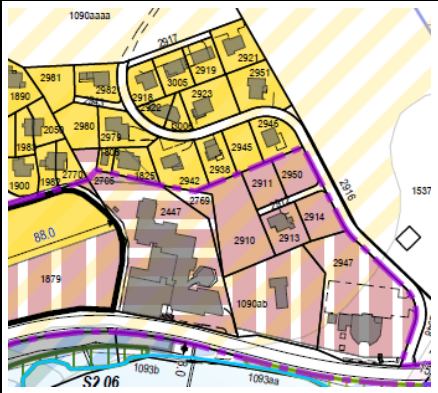
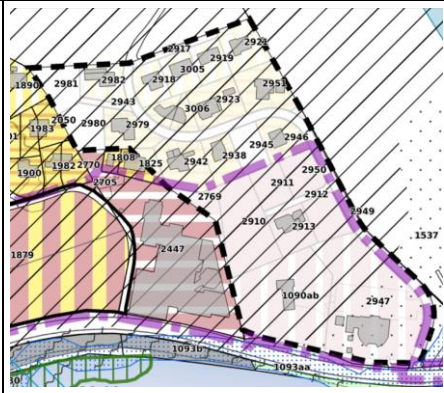

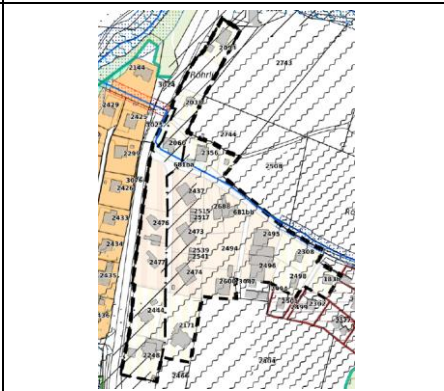

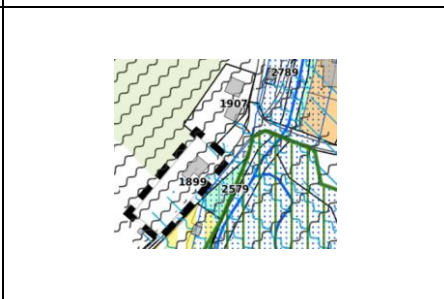

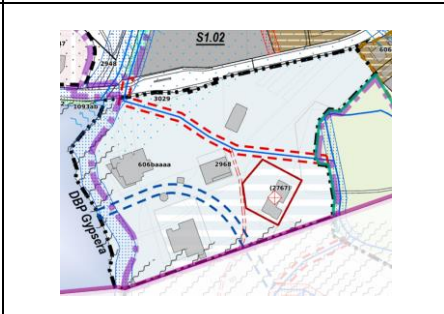
#### Generelle Hinweise:

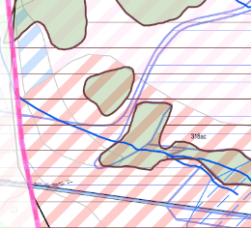
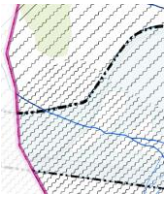




- Das ganze Gebiet der Gemeinde wird in jeweils zwei Pläne aufgeteilt:
  - Nördlicher Teil: Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz
  - Südlicher Teil: Sektor Schwarzsee mit Zollhaus
- Spezialzonen werden neu generell blau dargestellt, soweit sie nicht sistiert sind, damit sind sie eindeutiger differenzierbar zu den Bauzonen Art. 15 RPG.

### 4.3 Siedlung und Ausstattung

#### 4.3.1 Sistierte Perimeter

Wie bereits im Kap. 2.2 dargelegt sind in den Ortsplandokumenten mehrere Perimeter sistiert. Hier wird dieser Planinhalt für den ZNP illustriert.


		<p><u>Gassera</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026</p> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestrichelte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2 Sistierte Perimeter</li> </ul>
		<p><u>Gerendacherli, Röhrl</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026</p> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestrichelte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.1 Sistierte Perimeter</li> </ul>
		<p><u>Chretza Art. 1899 GB</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026</p> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestrichelte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.1</li> </ul>
		<p><u>Spezialzone Gypsera</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026</p> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</li> </ul>

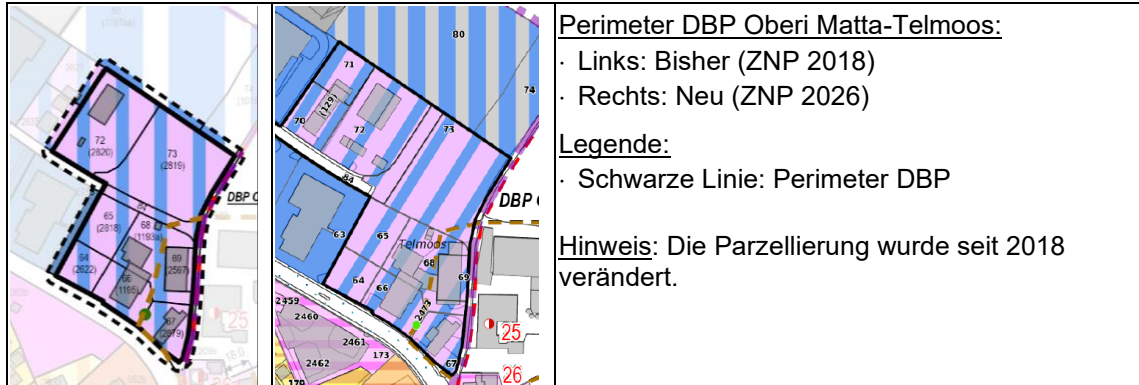
		<p><u>Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026 <u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>
		<p><u>Spezialzone Füllmattli</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026 <u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>
		<p><u>Spezialzone Seeweid</u> Linke Abb.: ZNP 2018 Rechte Abb.: ZNP 2026 <u>Legende:</u> Strichpunktierte schwarze Linie → sistierter Perimeter gemäss den Ausführungen in Kap. 2.2.2</p>

**4.3.2 ZAI**

→ Siehe dazu auch Anhang A13 Zonen von allgemeinem Interesse – Nutzung und Bedarf

Inhalt	Erläuterung
<ul style="list-style-type: none"> <li>· P1.05 Mehlbaum Acher – Schwimmbad</li> <li>· S2.01 Rohrmatta - Spielplatz</li> <li>· S3.01 Zollhaus – Parkplatz</li> <li>· S3.05 Mösli – Parkplatz Nord</li> <li>· S3.07 <i>bisher</i> Rohrmatta – Parkplatz</li> <li>· S3.10 Riggisalpweg – Parkplatz</li> </ul>	<p>Nicht genehmigte ZAI wurden gelöscht.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· S1.03 Schwarzsee-Bad</li> <li>· S2.09 Seeufer Bad</li> <li>· S3.16 PP Campus</li> </ul>	<p>3 ZAI werden gelöscht, da sie in eine ZMN integriert wurden. → siehe dazu Kap. 4.3.8 ZMN Schwarzsee-Bad</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· S3.11 Stöcklimatta – Durchgang</li> </ul>	<p>Diese ZAI wurde bereits im Auflagedossier 2023 gestrichen.</p>

	<p><u>Rohr</u> Linke Abb.: ZNP 2018 (Sektor Schwarzsee) Rechte Abb.: ZNP 2026 (Sektor Schwarzsee) <u>Erläuterungen:</u> · ZAI Parkplatz Rohr (S.3.07 <i>neu</i>) · Die im OPR 2018 vorgesehene Umzonung in die MIX wurde von der RIMU nicht genehmigt. · Damit bleibt die bis dahin rechtskräftige ZAI bestehen.</p>
---	--

**4.3.3 Mischzone Oberi Matta – Telmoos**

Perimeter DBP Oberi Matta-Telmoos:

- Links: Bisher (ZNP 2018)
- Rechts: Neu (ZNP 2026)

Legende:

- Schwarze Linie: Perimeter DBP

Hinweis: Die Parzellierung wurde seit 2018 verändert.

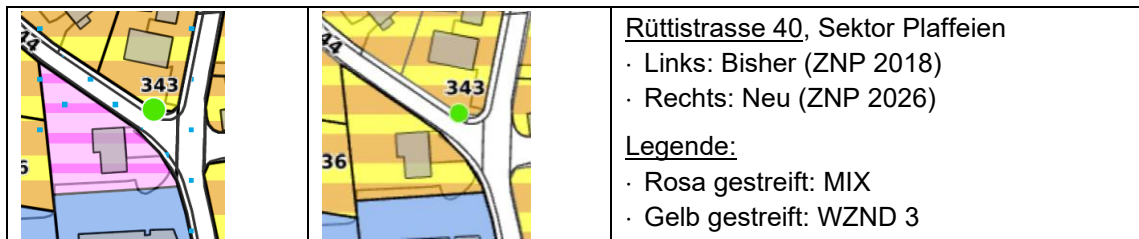
Erläuterungen:

AaG: Die Art. 70 und 71 GB wurden dem DPB-Perimeter hinzugefügt.

Weitere Änderung: Der DBP-Perimeter wurde vergrössert durch Hinzufügen der Parzelle der Gemeindestrasse. Dies ergibt sich aus der Neuparzellierung der Gemeindestrasse.

Diese Bauzone wurde von der MIX 3 in die MIX 4 umgezont. (U.P.02)

→ Siehe dazu Zonenbestimmungen in Kap. 5.4.8 MIX 4 Oberi Matta - Telmoos

**4.3.4 Umzonung MIX 1 in WZND 3, Rüttistrasse 40 (U.P.03)**

Rüttistrasse 40, Sektor Plaffeien

- Links: Bisher (ZNP 2018)
- Rechts: Neu (ZNP 2026)

Legende:

- Rosa gestreift: MIX
- Gelb gestreift: WZND 3

Erläuterungen:

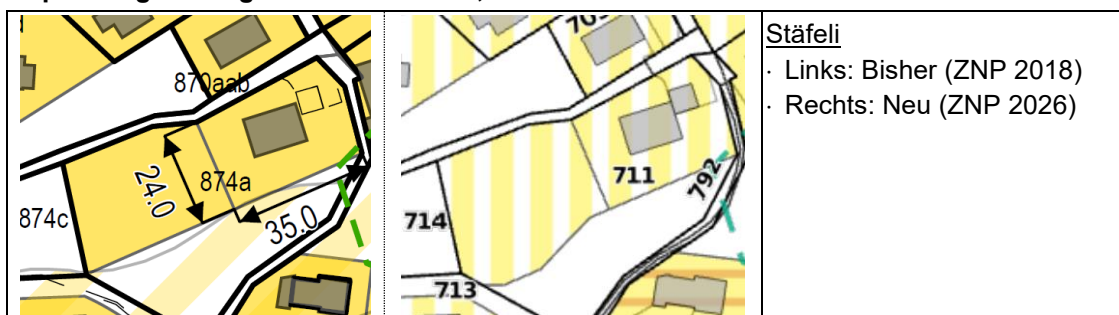
Die bisherige Parzelle Art. 432 GB ist unterteilt in einen südlichen Teil AZ und einen nördlichen Teil MIX. Das EWH auf dieser Fläche wird seit Jahren einzig als Wohnhaus ohne gewerblichen Anteil genutzt. Er ist westlich, nördlich und östlich von Parzellen in der WZND 2 oder 3 umgeben. Westlich davon (Art. 436 GB) sind drei EWH in Bau und dadurch verstärkt sich der Wohnnutzungscharakter des Quartiers.

Der südlich gelegene Produktionsbetrieb emittiert mit kaum Lärm oder andere schädliche Emissionen. Die Planungswerte LSV WZND werden damit mutmasslich eingehalten.

Der Teil MIX wird gegenwärtig abparzelliert und verkauft. Die Grundeigentümerin ist an dessen Umzonung in die WZND interessiert.

Begründung

Beim umgezonten Teil handelt es sich um eine kleinflächige, isolierte Teilfläche der Mischzone, welche funktional und räumlich nicht mehr mit den übrigen Mischzonen verbunden ist. Die Umzonung führt zu einer nachvollziehbaren und klaren Zonierung sowie zu einer besseren Übereinstimmung mit der bestehenden baulichen und funktionalen Situation im Quartier.

**4.3.5 Anpassung Zonengrenze Art. 711 GB, Stäfeli**

Stäfeli

- Links: Bisher (ZNP 2018)
- Rechts: Neu (ZNP 2026)

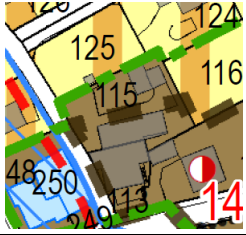

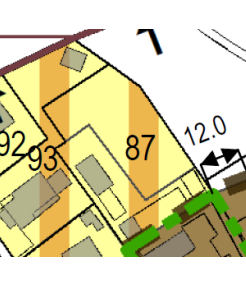


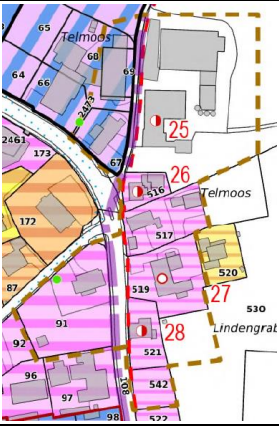
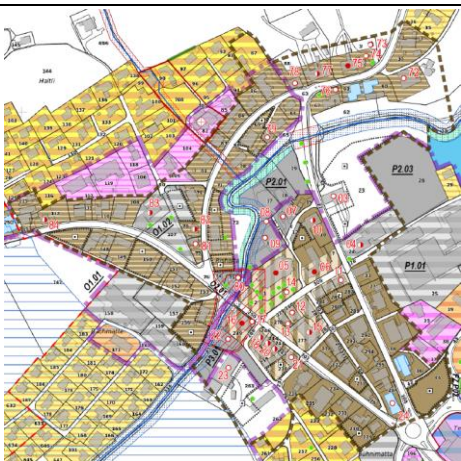
Erläuterungen:

Im Rahmen der OPR 2018 wurde zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümer:innen der Parzelle Art. 711 GB (ehemals 874a und 874c) vereinbart, dass der Abhang angrenzend an die ebene Baufläche ausgezont werden kann, da sie schwierig bebaubar ist und die Gemeinde Auszonungen im Kontext mit der Bauzonendimensionierung machen musste.

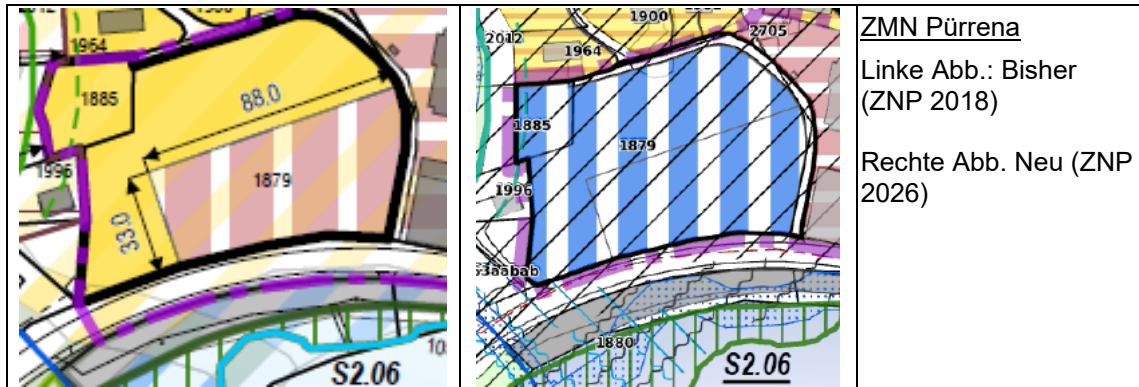
In der Darstellung des ZNP wurde fälschlicherweise eine gerade Verbindungslinie als südliche Begrenzung eingezeichnet, die aber nicht dem Geländeverlauf entspricht.

Die Gemeinde korrigiert diesen südlichen Verlauf der Bauzonengrenze.

**4.3.6 Ortsbildschutzperimeter**

Bisher (ZNP 2018)	Neu (ZNP 2026)	
		<p><u>Bergstrasse</u>, Sektor Plaffeien</p> <p><u>Legende</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Braun gestrichelte Linie: OSP</li> </ul> <p><u>Erläuterung:</u> Ganzer Art. 115 GB im OSP → AaG</p>
		<p><u>Bühl</u>, Sektor Plaffeien</p> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Braun gestrichelte Linie: OSP</li> <li>· Schwarz punktierter Perimeter: Neubauten im OSP erlaubt (bebaubare Fläche)</li> </ul> <p><u>Erläuterung:</u> Art. 87 GB im OSP → AaG</p>
		<p><u>Telmoos</u>, Sektor Plaffeien</p> <p><u>Legende:</u> Braun gestrichelter Perimeter: OSP</p> <p><u>Erläuterungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Diese drei Vergrößerungen des Ortsbildschutzperimeters erfolgen gemäss Genehmigungsbedingungen aber entgegen der Vorstellung der Gemeinde.</li> <li>· Nicht bebauten Freiflächen auf den Parz. 91 und 542 GB sollen auch künftig bebaubar sein.</li> </ul>
		<p><u>SZD</u>, Sektor Plaffeien</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ausschnitt aus ZNP 2026</li> </ul> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Braun gestrichelter Perimeter: OSP</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Der Ortsbildschutzperimeter wird gemäss Genehmigungsbedingungen einzig als umhüllender Perimeter dargestellt. Die bisherigen Unterteilungen sind hinfällig und werden gelöscht.</li> </ul>

#### 4.3.7 Zone Mischnutzung Pürrena, Schwarzsee (U.S.02)



##### Zone Mischnutzung statt TZ und WZND 2

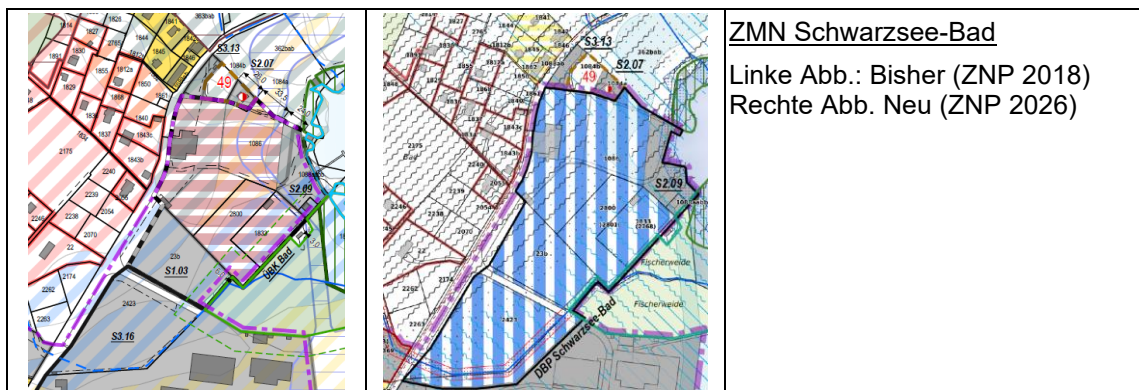
Die bisherige Unterteilung des DBP-Perimeters Pürrena in zwei unterschiedliche Zonenarten (Touristikzone TZ und Wohnzone niederer Dichte WZND) führt zu sehr nachteiligen Schnittstellenproblemen an den Zonengrenzen. Diese Unterteilung in zwei Zonenarten wurde vor 20 Jahren vorgenommen, da sie dem damals angedachten Nutzungskonzept entsprach. Die damaligen Ideen sind heute hinfällig, insbesondere da gemäss GBR heute keine reinen Ferienhäuser mehr zulässig sind.

→ Siehe dazu Zonenbestimmungen in Kap. 5.4.9 Zone Mischnutzung Pürrena.

##### DBP-Perimeter

Der DBP-Perimeter wurde dahingehend angepasst, dass die angrenzenden Zufahrtswege (gemäss VSS 40 045:2019) integriert sind. Einerseits liegt dieser Zufahrtsweg für die nachgelagerte Bauzone WZND Pürrena weitestgehend auf dem Art. 1879 GB und andererseits könnte das künftige Gestaltungskonzept einen geänderten Verlauf des Zufahrtsweges mit sich bringen.

#### 4.3.8 Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad (U.S.03)



Seither sind die Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes weiterverfolgt worden. Gesprächspartner dabei sind der Staat Freiburg, als Eigentümerin des kantonalen Sportzentrums Campus, die Eigentümerschaft Hotel/Restaurant Bad, die Gemeinde Plaffeien (als Planungsbehörde und teilweise Grundeigentümerin), der Verein Entwicklung Schwarzsee und weitere Betroffene bzw. Interessierte.

Deshalb wird im ZNP eine Zone Mischnutzung (ZMN) festgelegt, die die bisherigen Festlegungen als TZ und ZAI berücksichtigt, aber die starren Zonengrenzen aufhebt.

→ Siehe dazu die Zonenbestimmungen in Kap. 5.4.10 ZMN Schwarzsee-Bad.

DBP-Perimeter

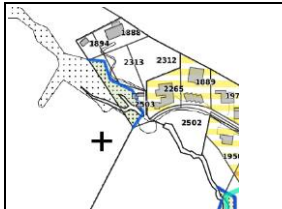
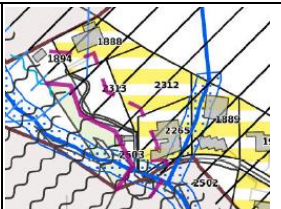
Der DBP-Perimeter wird gemäss Genehmigungsbedingungen im ZNP so festgelegt, dass ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept geplant werden kann, welches die spezifischen Anforderungen des Gebietes aufeinander abstimmt. Der Perimeter ZMN und somit gleichzeitig der DBP-Perimeter umfasst:

Art. GB	Heutige Nutzung	Status	Bisherige Zone	Präzisierung / Heutige Nutzung
1086	Hotel/Restaurant Bad	teilweise bebaut	TZ 2	inkl. Parkplatz zum Betrieb und Schuppen, Strandweg
1086	Uferbereich, Bootssteg, Strandweg	unbebaut	ZAI S2.09	intensiv genutzter Seeuferbereich gemäss RegRP Sense
1833 (2768)	Sportanlagen OPOZ	Bebaut	TZ 2	Allwetterplatz, Geräteschuppen, sanitäre Installationen, Buvette
2800 (2801)	Sportanlagen OPOZ	Bebaut	TZ 2	Mini-Golf-Anlage
23b	Wiese	unbebaut	ZAI S1.03	Durchführungsort Schwarzsee Schwinget 2025 + 2026
2423	Parkplatz Campus	Bebaut	ZAI S3.16	inkl. GWR Rothuserlibach Art. 2423 GB ist zwingend in den DBP zu integrieren, da die gemeinsame Nutzung des Parkplatz Campus für das Sport- und Ausbildungszentrum Campus, die Öffentlichkeit und die geplanten Vorhaben im Perimeter unerlässlich ist.
2423, 1803	Gepflanzter Baumsaum	unbebaut	ZAI S1.05 teilweise	GWR und Korridor Freilegung Rothuserlibach
1088aabb	Privates Ferienhaus	Bebaut	ZAI S2.09	

Erläuterungen zur Tabelle

- Art. GB: jeweils nur teilweise, nicht ganze Parzelle
- Parzellennummern in Klammern: rechtsgültiges selbständiges und dauerndes Recht (SDR)  
→ Baurecht

**4.3.9 WZND 2, Pürrena**

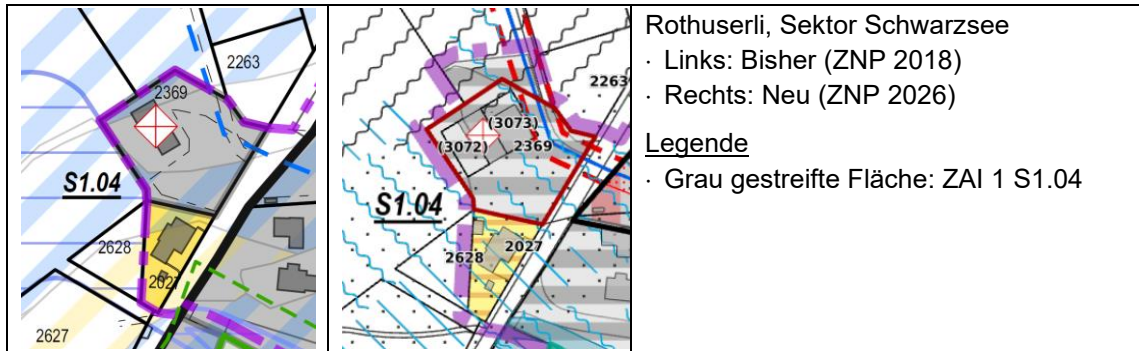
		<p><b>WZND 2 Pürrena, Schwarzsee</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul>
---	---	---

Erläuterungen:

Art. 1888 und Art. 2312 sind seit 1997 rechtskräftig in der WZND eingezont. Dies ergibt sich aus dem Entscheid des Kantonsgerichtes seit 1997 rechtskräftig eingezont. → siehe Anhang A14 FR\_TC\_007\_602-2014-54\_2016-06-16.

Da diese Grundstücke gemäss Entscheid des KantGer seit 1997 rechtskräftig eingezont sind, waren diese Parzellen im OPD 2018 nicht als Einzonung angegeben.

Die Feststellung des BRPA, dass es sich bei diesen Parzellen um eine Einzonung handelt, ist nicht korrekt.

**4.3.10 ZAI Rothuserli**Erläuterungen

Art. 2369 GB ist im ZNP als ZAI festgelegt. Es ist bebaut mit einem Mehrzweckgebäude (Fernwärmanlage, Werkhof der Gemeindeequipe, öffentliche Toilette, Lagerraum für Schwarzsee-Schwinget. Mit dieser FWA werden u.a. die Gebäude des Campus Schwarzsee mit Wärme versorgt.

Die bestehende ZAI beinhaltet nur Art. 2369 GB.



Zustand nach Inbetriebnahme Bahnbetrieb (Ausschnitt aus Luftbild 1981)

Die Zufahrt und die Manövriertfläche nördlich zum Gebäude liegen teilweise auf dem Art. 23a GB. Sie wurden beim Bau der damaligen Talstation Sesselbahn Schwyberg in den 1970er Jahren angelegt (ca. 1974–1976) und seither gleichbleibend genutzt.

Diese Manövriertfläche ist erforderlich für die Beschickung des Schnitzellagers der Fernwärmanlage (FWA).

Gleichzeitig wird heute nördlich entlang der Zufahrt Energieholz für die Versorgung der FWA gelagert und vor Ort zu Schnitzel aufbereitet. Das Zwischenlagern des Energieholzes unmittelbar bei der FWA ist erforderlich, da während der Heizperiode laufend Hackschnitzel produziert wird. Ein Antransport von Rundholzlagerplätzen in den Wäldern ist während der Wintersaison oft nicht möglich, da die Strassen nicht von Schnee geräumt werden.

Um eine zonenkonforme Nutzung zu gewährleisten ist die bestehende ZAI um 435 m<sup>2</sup> zu vergrössern

Hinweis: Art. 2027 GB: Entgegen der Darstellung im ZNP 2018 ist diese Parzelle seit der OPR 1992 (Genehmigung 1997) als WZMD festgelegt.

#### 4.3.11 Erhaltungssperimeter

Gemäss Genehmigungsbedingungen sind zwei Arten von Erhaltungssperimetern festzulegen:

- Erhaltungssperimeter Naturgefahren: Auszonung, da ein Grundstück in einem Gefahrenbereich erhebliche Gefährdung liegt.
- Erhaltungssperimeter Nicht-Einzonung: Nicht-Einzonung von gebauten Grundstücken für deren Bebauung eine rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde, deren Einzonung aber von der RIMU nicht genehmigt wurde.

		<p><u>Tromooserli, Schwarzsee</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Art. 25ba GB: Auszonung und Zuweisung „Erhaltungssperimeter Naturgefahren“ → gemäss Genehmigungsbedingungen</li> </ul>
		<p><u>Chretza</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Art. 1907 GB Kein Erhaltungssperimeter → gemäss Genehmigungsbedingungen</li> <li>· Art. 1899 GB Perimeter sistiert – hängiges Beschwerdeverfahren Nicht-Einzonung → siehe dazu Kap. 2.2.1 Sistierte Perimeter</li> </ul>
		<p><u>Mösli (A.S.01)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Art. 1916 GB: Auszonung und Zuweisung Erhaltungssperimeter Naturgefahren → gemäss Genehmigungsbedingungen</li> </ul>
		<p><u>Burstera, oben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Erhaltungssperimeter Nicht-Einzonung → gemäss Genehmigungsbedingungen</li> </ul>

#### 4.3.12 Spezialzonen

Die Spezialzonen Gypsera, Riggisalp-Kaiseregg, Füllmattli und Seeweid sind gemäss Ausführungen in Kap. 2.2.1 sistiert.

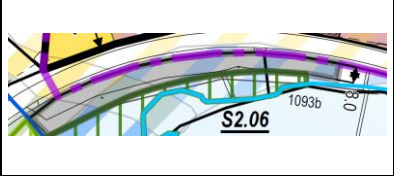
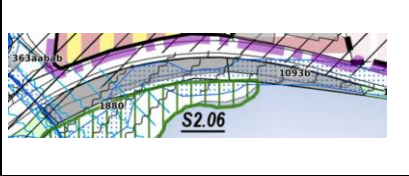
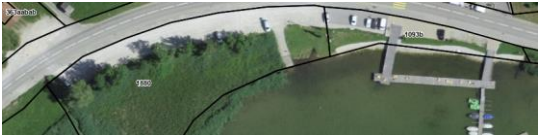
#### 4.3.13 Intensiv genutzte Seeuferbereiche

Gemäss RegRP Sense gibt es drei Uferbereiche „intensive Nutzung“ beim Schwarzsee: Gypsera, Pürrena und Bad. Für diese Bereich gibt es eine Festlegung im GemRP → siehe dazu Kap. 3.4.3 Seeufer Schwarzsee – Gesamtkonzept → Perimeter „Gesamtkonzept für Uferbereich intensive Nutzung“.

##### Uferbereich Gypsera

Der Uferbereich Gypsera ist im Dossier „Spezialzone Gypsera“ integriert, welches sich gegenwärtig in Verfahren zur Vorprüfung befindet. Deshalb ist dieser Perimeter im vorliegenden Dossier sistiert.

##### Uferbereich Pürrena

		<p><u>Pürrena</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul>
		<p>Orthofoto zur Illustration</p>

##### Erläuterungen

Beim Uferbereich Pürrena grenzt die ZAI S2.06 an das Seeufer. im vorliegenden Dossier wird der Perimeter der ZAI geringfügig angepasst, damit im östlichen Teil der bestehende Zugang zum Bootssteg innerhalb der ZAI liegt. Gleichzeitig erfolgt einzig im Bereich des Holzsteges am See ein Anpassen an die neue Parzellengrenze Art. 1093b GB. Dies ist angebracht, weil hier ein „intensiv genutzter Uferbereich“ gemäss RegRP festgelegt ist.

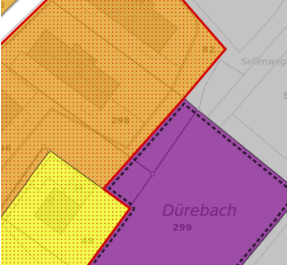
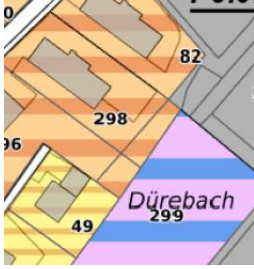
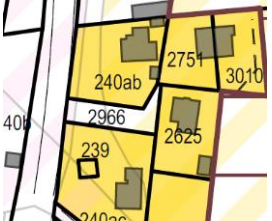





Im Anhang A13 und im Art. 15 Abs. 6 GBR wird die Nutzung der ZAI S2.06 neu definiert, um das öffentliche Interesse an der Nutzung und der Standortgebundenheit gegenüber dem Gewässer des Schwarzsees nachzuweisen.

##### Uferbereich Bad

Der Uferbereich Bad ist in die ZMN Schwarzsee-Bad integriert und wird im Rahmen des Art. 19 GBR behandelt.

**4.3.14 Geringfügige Bereinigungen des ZNP**

		<p><u>Dorfzentrum Plaffeien - Pfarrhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kleine Änderung des Perimeters SZD wegen Neuparzellierung</li> </ul>
		<p><u>Oberi Matta</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Anpassung an die neuen Parzellengrenze entlang der Kantonsstrasse: insb. bei Trottoirs und Bushaltestellen und bei Oberi Matta und Sellenweg wegen dem neuen Trottoir.</li> </ul>
		<p><u>Telmoos</u></p> <p><u>Idem oben</u></p>
		<p><u>Telmoos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Geringfügige Korrektur wegen Neuparzellierung östlich entlang der Kantonsstrasse</li> </ul>
		<p><u>Telmoos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ehemaliges Kaiseregg: kein geschütztes Kulturgut mehr</li> </ul>
		<p><u>Lindengraben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><u>Erläuterungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Geringfügige Korrektur wegen Neuparzellierung-&gt; Die Zufahrt zu Lindengraben ist eine Verkehrsfläche (VF)</li> </ul>

		<p><b>Dürebach, Sellenweg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Korrektur der Zonengrenze zwischen WZMD und MIX. (U.P.01)</li> <li>· Diese Umzonung wurde von der RIMU genehmigt; → siehe dazu Seite 50 des Genehmigungsentscheides.</li> </ul>	
<p><i>Hinweis: Bereits für die Baubewilligungen der MFH, Sellenweg 36 und 38 wurde die ganze Parzellenfläche als aGsF der WZMD angerechnet und nicht ein Abzug für der Anteil der MIX gemacht.</i></p>			
		<p><b>Tromooserli</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Neue Parzellierung, aber keine Änderung der WZND 2 resp. der VF.</li> </ul>	
		<p><b>Rohr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Links: Bisher (ZNP 2018)</li> <li>· Rechts: Neu (ZNP 2026)</li> </ul> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <p>Gemäss Genehmigungsbedingungen ist Art. 2052 GB auszuzonen. (A.S.02)</p>	
<div style="text-align: center;">  <p><b>A.S.03</b></p> </div>			<p><b>Stöcklimatta</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Auszug aus Plan der Änderungen (A.S.03)</li> </ul> <p><b>Erläuterungen:</b></p> <p>Diese Auszonung eines kleinen Teils des Art. 608aaa GB, welcher im GWR liegt, wurde im ZNP 2018 bereits auszont, aber nicht als Auszonung dargestellt.</p>
			<p><b>Gewässerraum</b></p> <p>An verschiedenen Stellen wurde die Grenze zwischen der GSZ und der Bauzone geringfügig angepasst, da der GWR im Vergleich zu 2018 geändert hat und die bisherige Abgrenzung nicht mehr korrekt ist.</p>

#### 4.3.15 Geschützte Kulturgüter

→ siehe dazu auch Anhang 2 GBR

Gemäss Genehmigungsbedingungen wurden Korrekturen vorgenommen.

Die in den letzten Jahren neu gebauten Alphütten gelten neu als geschützte Kulturgüter.

- Stoss 23, Alphütte, Art. 801 GB Wert B, Kat. 2
- Wissenbachera 8, Vorsass, Art. 1346 Wert B, Kat. 2

Korrektur in der Liste der geschützten unbeweglichen Kulturgüter:

- Wohnhaus der Schwestern Boschung -> Zwei und nicht ein Objekt

Folgende Objekte sind neu in der Liste der geschützten unbeweglichen Kulturgüter:

- Schnakenrain, Bethäuschen
- Rüttistrasse, Wegkreuz
- Holiebiweg, Wegkreuz

Nebst gemäss Genehmigungsbedingungen geforderten Ergänzungen, wurde ein Fehler im Kulturgüterverzeichnis festgestellt. Die Verantwortliche des Bezirks Sense (Oberland) beim KGA wurde per E-Mail am 24.10.2025 auf diesen Fehler aufmerksam gemacht: Die Objekte an der Dorfstrasse 14 und 18 sind vertauscht.

#### 4.3.16 Siedlungsentwässerung

Gemäss Gutachten des AfU – Sektor Siedlungsentwässerung «...hat die Gemeinde aufzuzeigen, dass sie, gemeinsam mit der gewünschten Entwicklung ihres Gebietes, die Anpassung und Realisierung der für den Gewässerschutz nötigen Groberschliessung plant.»

Diese Elemente sind einerseits im GEP dargelegt und andererseits finden wie wesentlichen Entwicklung in Gebieten mit DBP-Pflicht statt. Im Rahmen der Detailbebauungsplanung werden die Elemente der Erschliessung und Ent- und Versorgung zwingend behandelt.

### 4.4 Ländlicher und natürlicher Raum, Umwelt

#### 4.4.1 Naturschutzperimeter

Die NSP von lokaler Bedeutung gaben bisher Anhang für eine gewisse Verwirrung. Gemäss Gutachten des WNA zur Schlussprüfung sind nicht nur diejenigen Naturschutzperimeter von lokaler Bedeutung im ZNP einzutragen, die gemäss Festlegung der Gemeinde in den jeweiligen Vorinventaren der Biotope für die einzelnen Sektoren als „geschützt im ZNP“ festgehalten sind, sondern alle gemäss GeoPortal. Die entsprechende Liste findet sich im Anhang 1 des GBR.

Insbesondere für das Ufer des Schwarzsees ergibt sich dabei eine Bereinigung. Die bisherigen NSP unterschiedlichen Ursprungs werden ersetzt durch die folgenden rechtskräftigen Perimeter:

- Flachmoore von kantonaler Bedeutung
- Amphibienlaichgebiete von kantonaler Bedeutung

Diese beiden Perimeter sind deckungsgleich. Die bisherigen NSP werden löscht, da die kantonalen Perimeter nach 2018 rechtskräftig wurden und mehrere nicht deckungsgleiche Perimeter zu Rechtsunsicherheit und Widersprüchen führen und weil der 15 m Uferschutzbereich gemäss GSchG erst nach 2018 umgesetzt bzw. publiziert wurde und die bisherigen NSP weitestgehend überlagert.

#### 4.4.2 Landschaftsschutzperimeter

##### Situation

Die Landschaftsschutzperimeter von kommunaler Bedeutung wurden 1992 im ZNP festgehalten. Seither wurden zahlreiche Schutzperimeter und Schutzanweisungen durch den bundes- und kantonalen rechtlichen Rahmen eingeführt und/oder im GBR aufgenommen, wie:

Art. GBR	Rechtliche Bestimmungen	Behandelte Themen
32	Gewässerraum	Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferbereichen
39	Naturschutzperimeter	Mehr als 70 Gebiete sind als Naturschutzperimeter geschützt.
40	Landschaftsschutzperimeter	Landschaft von kantonaler Bedeutung Schwarzsee, BLN Sense und BLN Brecca
41	Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung und Anhang 5 „Abstand zu Gehölzen“	Hecken, Einzelbäume, Feldgehölze, Hochstamm-Obstgärten, Gräben und Hohlwege
47	Geotope von kantonaler Bedeutung	Geomorphologie geschützt
57	Gestaltung	Gestaltung der Bauten in deren Integration in die Landschaft
Anhang 1	Naturschutzperimeter	Alle $\geq$ 70 geschützten Naturschutzperimeter gemäss Art. 39 GBR

##### Fazit:

- Die bisherigen Landschaftsschutzperimeter werden aufgehoben. Der Landschaftsschutz wird künftig durch den Landschaftsschutzperimeter von kantonaler Bedeutung, die BLN-Perimeter und die weiteren oben aufgeführten Schutzperimeter und -bestimmungen gewährleistet.

### Begründung

- Die bisherigen Bestimmungen sind so unbestimmt, dass ihre Anwendung in der Praxis schwierig war und sie nie angewendet wurden.
- Die heute geltenden und oben aufgeführten Schutzanweisungen decken alle Elemente der bisherigen Landschaftsschutzperimeter von kommunaler Bedeutung ab.
- Durch diese Schutzperimeter/-anweisungen und die LSP von kommunaler Bedeutung ist eine Redundanz entstanden. Das Überlagern der oben aufgeführten Schutzperimeter mit den LSP von kommunaler Bedeutung führt in gewissen Fällen auch zu Widersprüchen.
- Die bisherigen Bestimmungen zu den LSP von kommunaler Bedeutung wurden vom zuständigen Fachamt und dem BRPA wiederholt kritisiert bzw. beanstandet und es wurden andere Formulierungen der Bestimmungen gefordert.
- Die RIMU hält in seinem Genehmigungsentscheid 2024 fest: «Anlässlich der konkreten Planung wird sich zeigen, wie die Interessen des Landschaftsschutzes raumplanerisch am besten umgesetzt werden können.»
- Weiter sind folgende Elemente positiv raumwirksam auf die Landschaft:
  - Landschaftsqualitätsprojekt Gantrisch (inkl. Plaffeien)
  - Wildruhezonen des Kantons Freiburg (in Vernehmlassung)

#### 4.4.3 Naturobjekte

Die Gemeinde hat eine ganze Anzahl Naturobjekte innerhalb der Bauzone geschützt.

Bedingt durch die recht disperse Anordnung der Bauzonen grenzen sehr viele Parzellen der Bauzonen direkt an die Landwirtschaftszone, wo alle Naturobjekte gesetzlich geschützt sind.

Die Gemeinde hat die Liste der geschützten Naturobjekte auf dem Gebiet der Gemeinde geprüft und entschieden, die Liste unverändert zu lassen.

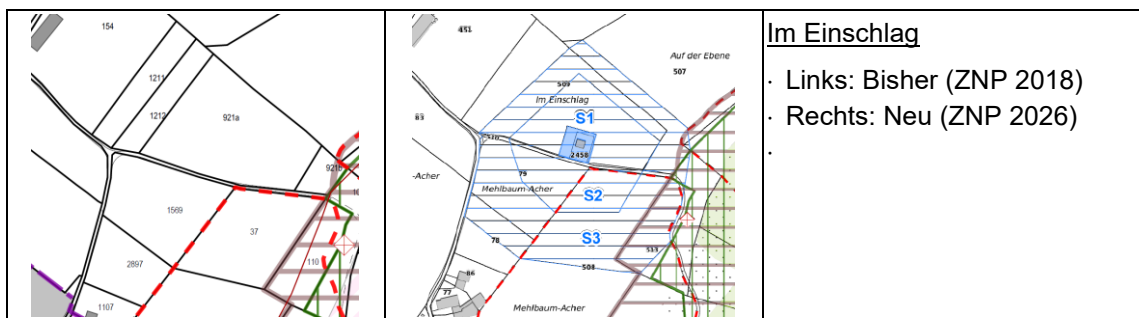
#### 4.4.4 Grundwasserschutz

##### **Grundwasserschutzzonen (GWSZ)**

Gemäss Gutachten des AfU- Sektor Grundwasserschutz stehen mehrere Verfahren zur Festlegung von GWSZ aus. Diese Verfahren werden nicht im Rahmen des OPD AaG gehandelt, sondern stellen – mit der Ausnahme GWSZ Einschlag - separate Verfahren dar.

Die GWSZ (auch die provisorischen) sind im ZNP als Hinweis dargestellt.

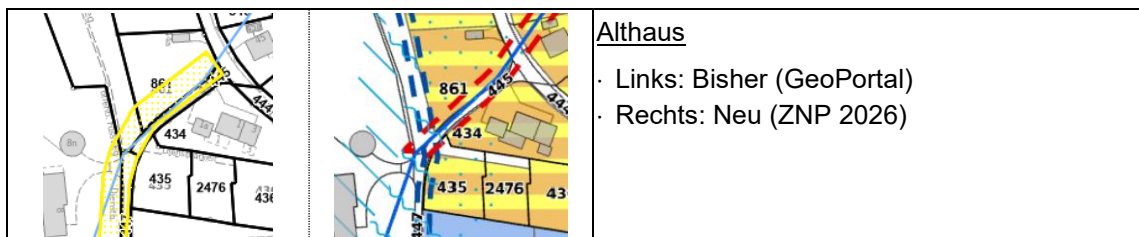
##### **GWSZ Im Einschlag**



##### Erläuterungen:

GWSZ S1 bis S3 gemäss Hydrogeologischer Studie (Géolina SA, 2024) und Besprechung der Gemeinde mit dem AfU – Sektor Grundwasserschutz

#### 4.4.5 GWR Althaus



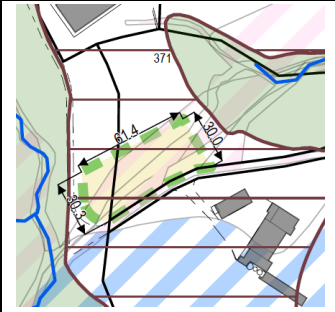
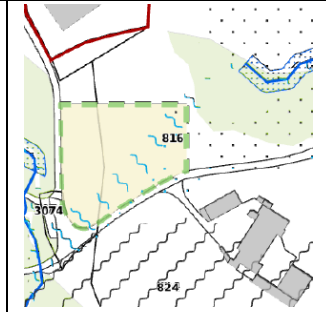

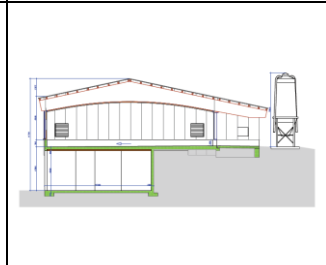
Erläuterungen: GWR gekürzt im Vgl. zu GeoPortal

Im Schreiben der RIMU vom 6.06.2023 wird in Aussicht gestellt, dass der GWR angepasst werden kann. Vorgaben des AfU-SGw: «Falls gezeigt wird, dass durch den realisierte Hochwasserkorridor keine HW-Gefahr für das Quartier mehr besteht, kann der «GWR für künftige Ausdehnungen» durch GWR eingedolte Gewässer (b: 8.0 m) ersetzt werden.»

#### Fazit:

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg für das betreffende Gebiet zeigt, dass die ausgeführten Massnahmen im Rahmen des Projektes «Hochwasserschutz Rütli-Hapfere», die HW-Gefahr für das Quartier beseitigt hat.

#### 4.4.6 PDL Holiebi, Plaffeien

		<p><u>Holiebi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: ZNP 2018</li> <li>· Rechte Abb.: ZNP 2026</li> </ul>
		<p>Auszug aus den Bauplänen der geplanten Geflügelhalle mit den erforderlichen Zufahrten. Parallel zum Einreichen des OPD wird ein Baugesuch für den Bau der Geflügelmasthalle eingereicht.</p>

#### Erläuterungen

Auf den Parzellen Art. 816 und 3074 GB (je teilweise) wird ein Perimeter diversifizierte Landwirtschaft (PDL) festgelegt.

Geplant ist der Bau einer Geflügelmasthalle. Neue Hallen sind in der LWZ ohne überlagernden PDL nur im Rahmen der inneren Aufstockung möglich. Die geplante Halle überschreitet den Rahmen der inneren Aufstockung nach Art. 16a RPG und kann deshalb nicht als zonenkonforme Baute in der Landwirtschaftszone bewilligt werden. Für die Realisierung ist daher die Festlegung eines Perimeters diversifizierte Landwirtschaft erforderlich.

Die Zonenbestimmungen für diesen PDL sind in Art. 49 GBR festgelegt.

In Plaffeien gibt es mehrere, ältere Geflügelmasthallen. Diese befinden sich entweder in der LWZ bei landwirtschaftlichen Betriebszentren oder in der Mischzone.

Der Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (Masthallen, Gewächshäuser) ist für den Bau einer einzigen Geflügelmasthalle vorgesehen, da eine Ansammlung mehrerer Masthallen an einem Standort in der Praxis kaum realisierbar ist.

In den Nachbargemeinden (Brünisried und Plasselb) ist laut Erkundigungen der Gemeinde kein Bedarf für einen PDL vorhanden. Im Übrigen sind die Distanzen zu den Nachbargemeinden gross - nicht zuletzt bedingt durch die Gemeindefusion - und ein weit vom Bewirtschaftungszentrum entfernt liegender PDL für die täglich mehrmals anfallenden erforderlichen Arbeiten und die Betreuung nicht praktikabel und auch nicht wirtschaftlich und widersprechen einer zweckmässigen Bewirtschaftung. Die Nähe zum landwirtschaftlichen Betriebszentrum gewährleistet zudem eine tiergerechte Betreuung sowie kurze Wege für die täglich mehrmals erforderlichen Kontrollen und Betriebsabläufe.


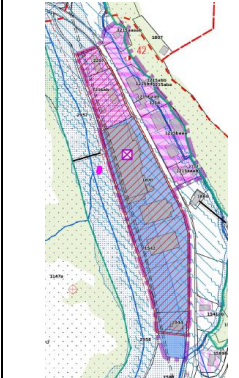
#### Begründung des Standortes

- Im Sektor Plaffeien gibt es keine unbebaute Arbeitszone, in der der Bau einer Geflügelmasthalle möglich wäre.
- Aufgrund der dauernden, intensiven Geruchsimmissionen kann eine solche Nutzung auch nicht in einer anderen Bauzone oder in einer bestehenden Mischzone realisiert werden, da diese durchgehend einen mittleren bis hohen Wohnanteil aufweisen. Eine ausreichende Distanz zu Wohnzonen ist zwingend erforderlich.

- Anschliessend an bestehende Geflügelmasthallen gibt es kein geeignetes, verfügbares Land. Präzisierung:
  - Entweder befinden sich die bestehenden Hallen bereits in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten
  - oder die Platzverhältnisse verunmöglichen den Bau einer weiteren Halle
  - oder das Land ist wegen der Besitzverhältnisse keineswegs verfügbar
  - oder das Land ist von guter landwirtschaftlicher Qualität und eignet sich viel eher zum Ackerbau.
- Gemäss den Richtlinien der Micarna SA sind mehrere Produktionseinheiten am selben Standort aus Gründen der Biosicherheit nicht akzeptabel, da das Risiko der Krankheitsübertragung in diesen Mastbetrieben erheblich ist. (→ siehe Anhang A16 Schreiben der Micarna SA: Richtlinien für die Geflügelproduktion)
- Das beanspruchte landwirtschaftliche Land zur Festlegung des PDL weist eine geringe landwirtschaftliche Qualität. Es ist gar nicht für den Ackerbau und kaum für den Futterbau geeignet. Einzig als Weide ist das Land heute nutzbar. Der Verlust hochwertiger Landwirtschaftsflächen ist deshalb gering.
- Der Standort weist keine Gefährdung durch Naturgefahren auf; weder durch Rutschung noch durch Überflutung oder Oberflächenabfluss.
- Der PDL verfügt über eine ausreichende Strassenzufahrt. Der Güterweg Rüti-Holiebi-Hapfere wurde im Jahr 2020 vollständig saniert und ist uneingeschränkt mit Lastwagen befahrbar.
- Der Anschluss an das Leitungsnetz der Wasserversorgung der Gemeinde ist auf kurzer Distanz realisierbar. Der Anschluss des Abwassers an das Kanalisationsnetz der Gemeinde ist auf relativ kurzer Distanz realisierbar. Es ist kein Grundwasserschutzperimeter betroffen.
- Die bisherigen Landschaftsschutzperimeter von lokaler Bedeutung sind aufgehoben → siehe dazu Ausführungen in Kap. 4.4.2 „Landschaftsschutzperimeter“. Die Forderung der guten Integration der Baute in die Landschaft bleibt erhalten und leitet sich von Art. 57 Abs. 1 GBR ab.
- Der gewählte Standort liegt in einem bereits bebauten Gebiet zwischen den Wohn- und Betriebsgebäuden Hapfere und Holiebi. Er ist durch die Muldenlage und die Abdeckung durch den Wald im Osten kaum einsehbar; ausser aus wenigen Metern Distanz. Dadurch entstehen lediglich geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Der gewählte Standort vereint die für die Geflügelhaltung erforderlichen betrieblichen, erschliessungstechnischen und umweltbezogenen Voraussetzungen und weist im Vergleich zu den geprüften Alternativen insgesamt die geringsten räumlichen Auswirkungen auf.
- Der minimale Waldabstand von 15 m wird eingehalten.
- Massnahmen zum Vermeiden von atmosphärischem Stickstoffeinträgen in den Wald werden an der Quelle getroffen.

Zusammenfassend ist der gewählte Standort für die Festlegung des Perimeters diversifizierte Landwirtschaft am besten geeignet. Er liegt ausserhalb empfindlicher Wohngebiete, ist gut erschlossen, beansprucht keine hochwertigen Landwirtschaftsflächen und ermöglicht einen betriebswirtschaftlich zweckmässigen Betrieb der Geflügelhaltung. Die Festlegung des Perimeters diversifizierte Landwirtschaft ist daher sachlich begründet und verhältnismässig.

#### 4.4.7 Dicht überbautes Gebiet Zollhaus

		<p><u>Zollhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Linke Abb.: ZNP 2018 (Sektor Schwarzsee)</li> <li>· Rechte Abb.: ZNP 2026 (Sektor Schwarzsee)</li> </ul> <p><u>Legende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rot schraffierte Fläche → „dicht überbautes Gebiet“</li> </ul>
---	---	---

#### Erläuterungen:

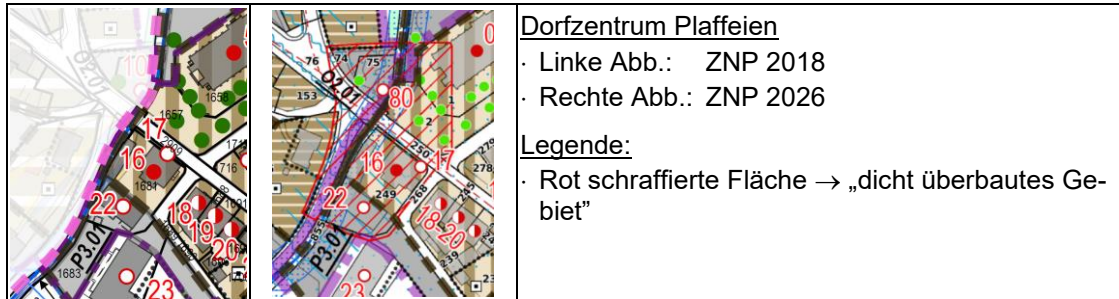
Im ZNP wird ein „dicht überbauter Perimeter“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 Bst. a bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV definiert.

Die Gemeinde hat in einer Studie den Nachweis «dicht überbautes Gebiet» erbracht (→ siehe dazu Anhang A15 „Arbeitszone Zollhaus – Nachweis dicht überbautes Gebiet“).

Die Weiterentwicklung dieser bedeutenden Bauzone mit einem Betrieb von regionaler Bedeutung soll trotz der Schutzbestimmungen zum GWR möglich sein.

→ Siehe dazu auch Kap. 3.4.2 Zollhaus – Gesamtkonzept

#### 4.4.8 Dicht überbautes Gebiet Dorf Plaffeien



##### Erläuterungen:

Im ZNP wird ein „dicht überbauter Perimeter“ im Sinne von Art. 41a Abs. 4 Bst. a bzw. Art. 41b Abs. 3 GSchV definiert.

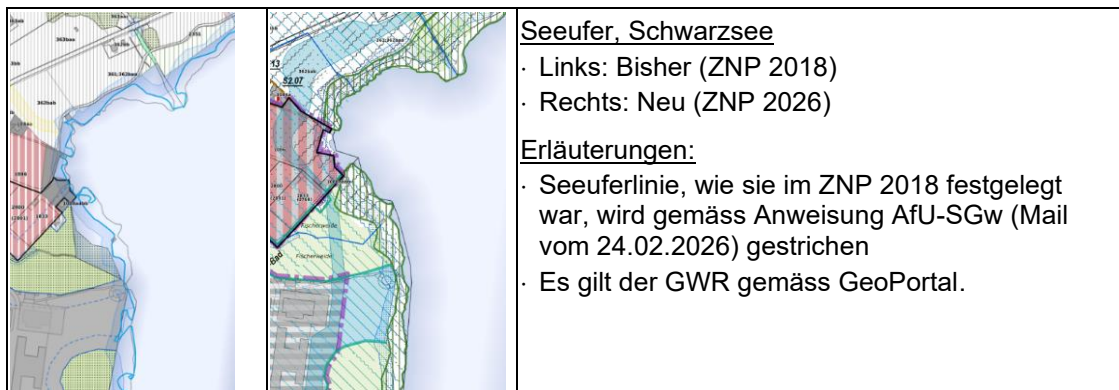
Der Perimeter weist eine EGK A auf und liegt im Zentrum des Siedlungsperimeter Oberschrot/Plaffeien.

Der historische Dorfplatz gehört zur Schutzzone Dorf, welche einen Ortsbildschutzperimeter auf der Basis des ISOS darstellt.

Die Gestaltung und Weiterentwicklung der Nutzung dieses zentralen Ortes im Dorf Plaffeien soll trotz der Schutzbestimmungen zum GWR möglich sein.

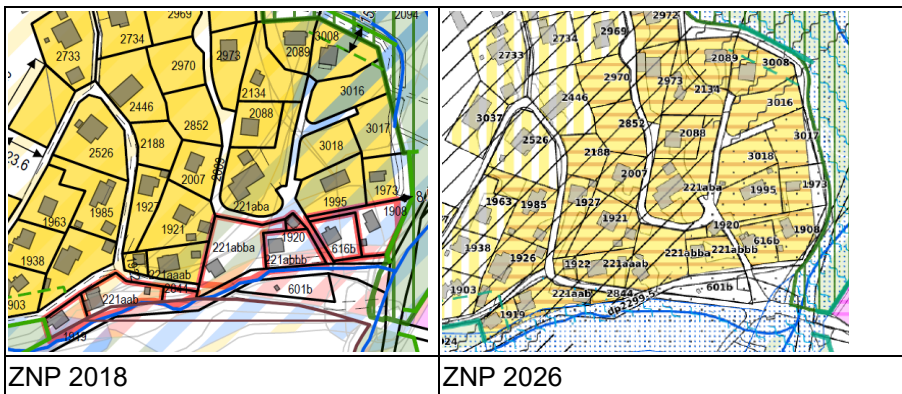
→ Siehe dazu auch Art. 32 Abs. 10 GBR

#### 4.4.9 GWR Seeufer Schwarzsee

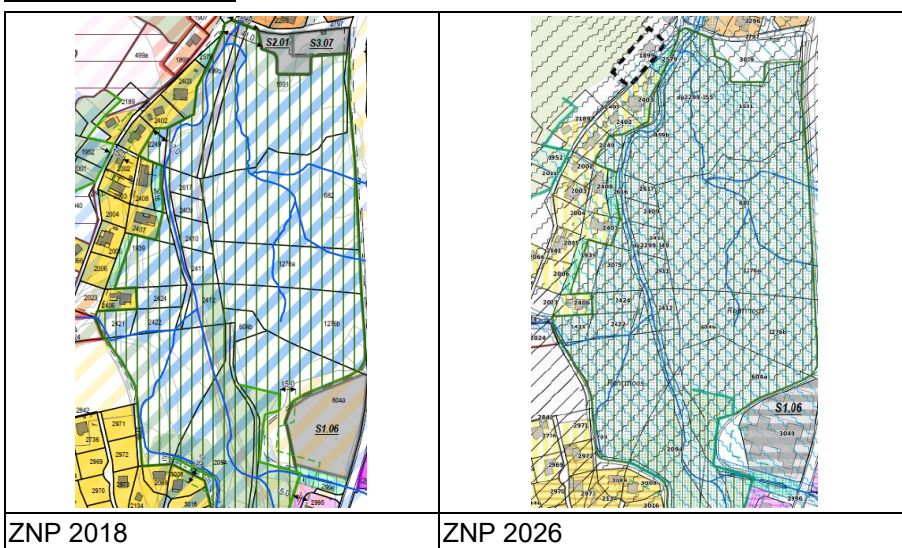


**4.4.10 NSP und GWR - Burstera und Rohrmoos**

**Burstera**



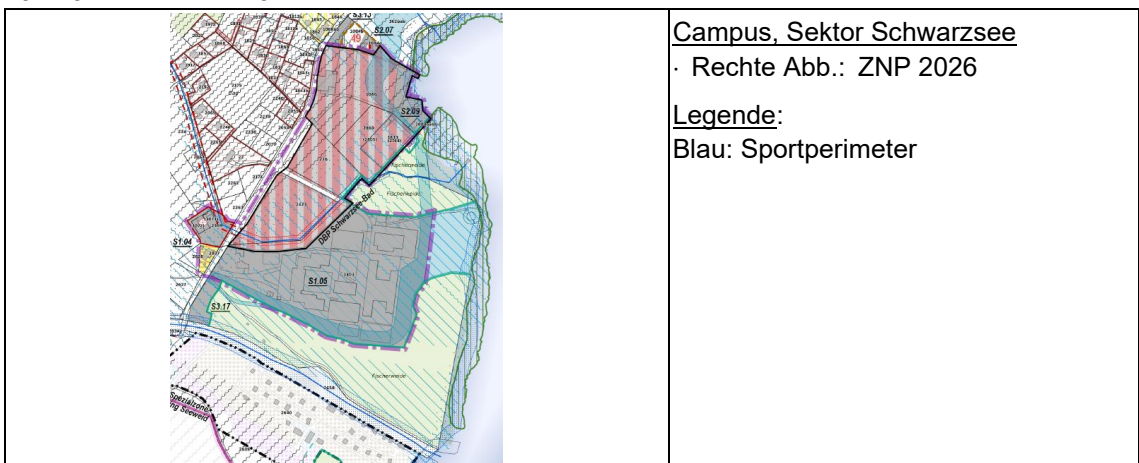
**Chretza, Rohrmoos**



Durch die realisierten Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Renaturierung - insb. das Verlegen des Bursterabaches - ergaben sich massgeblich folgende Änderungen:

- Die Parzellierung an der Peripherie der Bauzonen wurde an die neue Situation angepasst.
- Die Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg wurde vom AfU-SGw geändert, da die Hochwassergefährdung heute wesentlich geringer ist.
- Der GWR des Bursterabaches wurde entsprechend dem neuen Verlauf angepasst.
- Der NSP wurde marginal an die neue Situation am Rand der Bauzone angepasst.

**4.4.11 Sportperimeter Campus**



Erläuterungen:

Der Sportperimeter, welcher im OPD 2018 festgelegt war, wurde nicht genehmigt, da das Gesuch für nachteilige Waldnutzung fehlte.

Die Situation betreffend Verlauf des künftigen Strandweges und damit teilweise auch des Sportperimeters konnte bis heute nicht definitiv geklärt werden.

Hängige Planungsverfahren werden diesbezüglich Klarheit schaffen:

- Seeweidbach: Hochwasserschutz und Renaturierung
- Rothuserlibach: Freilegen und Renaturierung

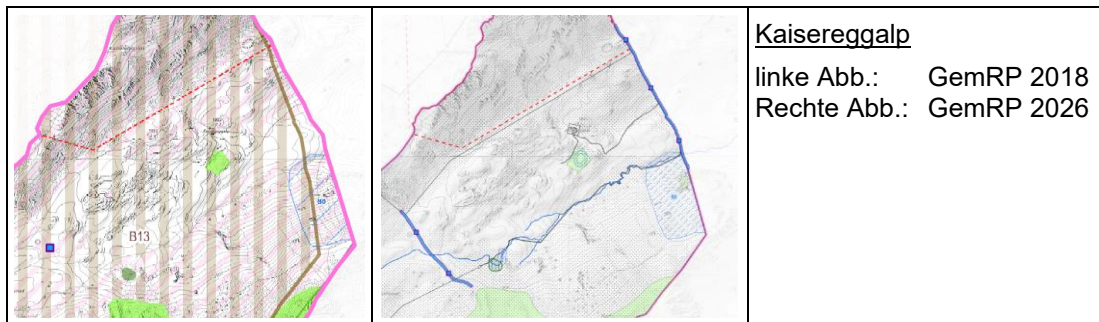
Betreffend Koordination der Nutzung im Umfeld des Campus beabsichtigen der Staatsrat und die Gemeinde eine Arbeitsgruppe einzusetzen; dabei ist das Vorhaben Strandweg eines der Themen, die zu behandeln sind.

**4.4.12 Waldareal**

Das Waldareal und die Waldfeststellungen wurde an verschiedenen Stellen gemäss Gutachten des WNA bereinigt. Die Angaben im ZNP basieren auf den Daten des GeoPortals. Diese decken sich nicht überall mit den Angaben gemäss Gutachten zur Schlussprüfung des WNA; bsp. bei Kaspera, Rohrmatta (nördlich))

Das WNA hat in seinem Gutachten zwei Stellen angegeben, wo eine Waldfeststellung fehlt:

- Bad: Art. 1088aaa GB -> Hier grenzt der Wald nicht an eine Bauzone, sondern an eine Nichtbauzone
- Burstera, Art. 221aaaa GB -> Hier wird die Waldfeststellung im Rahmen der realisierten Massnahmen zum Hochwasserschutz und Renaturierung Burstera-Rohrmoos bereinigt.

**4.4.13 Trockenmauer Kaisereggalp**Erläuterungen:

Neu sind folgende Trockenmauern als Naturobjekte von lokaler Bedeutung im ZNP eingetragen:

- 01 Spittel Gantrisch
- 02 Oberer Neugantrisch
- 03 Kaiseregg
- 04 Teuschlismad

Hinweis

Die Trockenmauer Kaiseregg markiert die Grenze zwischen den Kantonen Freiburg und Bern. Sie wurde in den letzten Jahren aufwändig saniert. Ausserdem wird sie laufend instand gesetzt.

#### 4.4.14 Massnahmen Natur und Landschaft

Die Gemeinde engagiert sich vielfältig mit Massnahmen für die Natur und die Landschaft.

Das WNA hat in seinem Gutachten zur Schlussprüfung zum OPD 2018 bemängelt: «Im GemRP ist keine Massnahme zu Gunsten Natur und Landschaft vorgesehen.»

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren beigetragen, dass u.a. folgende Massnahmen in Zusammenarbeit mit Partnern realisiert werden konnten:

- Burstera/Rohrmoos: Renaturierung zusammen mit Hochwasserschutz
- Hergartners Spitzli: Verbessern Hydrologie durch Verschliessen von Drainagegräben
- Hapfere: 3 Teiche bei Werkhof Forstbetrieb
- Lätti: Instandstellen und erweitern Amphibienbiotop
- Sense bei «Im Stindli»: Schlingnatter Habitat sichern gegen Erosion
- Sensematt: Biberdämme: Bau von Holzsteg
- Ganzes Gemeindegebiet: Neophyten Bekämpfung

Um die geplanten Massnahmen sichtbar zu machen, werden im GemRP folgende Massnahmen definiert:

Lokalisierung	GemRP	Massnahme
Seeweidbach	M1	Renaturierung zusammen mit Hochwasser
Seeausfluss	M2	Längsvernetzung durch Entfernen der unpassierbaren Schwelle
Rothuserlibach	M3	Eingeholten Gerinnes freilegen
Kalte Sense	M4	Längsvernetzung bei Schwelle Hoflanderebrügg
Lenggerabach (unterhalb Brücke Strandweg)	M5	Natürliche Auedynamik ermöglichen
Kiesgrube Ried	M6	Kleingewässer aufwerten

Die Gemeinde hat weitere Massnahmen zu Gunsten Natur und Landschaft für die nächste Planungsperiode geplant, welche nicht im GemRP darstellbar sind.

- Dütschbach: Verbessern des natürlichen Bachbettes
- Diverse Feuchtgebiete und Gerinne: Verbessern der hydrologischen Bedingungen und der natürlichen Dynamik.

## 5 Gemeindebaureglement (GBR)

### 5.1 Harmonisierung des GBR

→ Siehe dazu Anhang A15 Harmonisierung GBR

Da der Genehmigungsbeschluss des OPD 2018 der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee am aktuellsten ist, wurden alle Bedingungen zum GBR aus der Schlussprüfung zu diesem Dossier übernommen. Die Informationen aus den GBR der Sektoren Oberschrot und Zumholz wurden wo nötig ergänzt. So gibt es beispielsweise Artikel, die nur Oberschrot oder Zumholz betreffen sowie vereinzelt Bestimmungen, die nicht mit jenen des GBR der Sektoren Plaffeien und Schwarzsee übereinstimmen. Das harmonisierte GBR beinhaltet alle Artikel und deren Bestimmungen aller vier Sektoren.

Die Genehmigungsbedingungen der drei Dossiers (Sektor Oberschrot, Sektor Zumholz und Sektoren Plaffeien und Schwarzsee) zur Formulierung der Artikel weichen teilweise voneinander ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Schlussprüfung zwischen 2018 und 2024 von unterschiedlichen Sachbearbeiter:innen bei den Fachämtern und beim BRPA durchgeführten wurden... Eine gleichzeitige Übernahme teilweise voneinander abweichender oder nicht miteinander vereinbar Genehmigungsbedingungen ist nicht möglich. Die Harmonisierung erfordert eine einheitliche Regelung, weshalb bei der aktuellen Harmonisierung den Bestimmungen des jüngsten Genehmigungsbeschlusses, diejenigen des Dossiers «Sektoren Plaffeien und Schwarzsee», der Vorrang eingeräumt wurde.

Dies betrifft unter anderem die Artikel Naturschutzperimeter, Landschaftsschutzperimeter, Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung, Geschützte Kulturgüter, Harmonisierungsperimeter, Gewässerraum und Bestimmungen für geschützte Kulturgüter. Die Unterschiede sind teilweise auch dadurch bedingt, dass die Gutachten einer Periode von sieben Jahren verfasst wurden.

### 5.2 Allgemeine Erläuterungen

- Durch die Harmonisierung des GBR aller Sektoren der Gemeinde, haben sich die Artikelnummern im Vergleich zu den öffentlich aufgelegten GBR verändert. Eine Übersicht dazu befindet sich im Anhang A15 Harmonisierung GBR.
- In Abweichung zur bisherigen Fassung ist im GBR im OPD 2026 die Nummerierung der Absätze in den Artikel durchgehend. Die Nummerierung beginnt also nicht nach jedem Zwischentitel innerhalb des Artikels neu. Ausserdem sind die Zwischentitel nicht mehr nummeriert.
- Formelle oder geringfügige Änderungen, wie orthografische Fehler oder falsche Verweise, wurden im GBR umgesetzt und sind hier nicht aufgeführt.
- Die folgenden Artikel wurden gestrichen:
  - Materialabbauzone
  - Campingzone
  - Perimeter Überbauungskonzepte
  - Verzicht auf Geschossflächenziffer
  - Kleinsiedlungsperimeter
  - Aussichtsschutz
- Folgende Artikel wurden umbenannt
  - Zone für touristische Transportanlagen (ZTT); neu Spezialzone für touristische Transportanlagen (ZTT)
  - Reitsportzone (RSZ); neu Spezialzone Reitsport Sellen
  - Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PdLw); neu Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft Holiebi PDL
  - Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte; neu Gefahrenggebiete gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg
  - Erhaltungssperimeter (EP); neu Erhaltungssperimeter Naturgefahren
  - Gewässerraum / Raumbedarf für Gewässer; neu Gewässerraum
  - Geschützte Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa); neu Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung (NatObj)
- Folgende Artikel sind neu hinzugekommen:
  - Mischzone 4 Oberi Matta - Telmoos
  - Zone Mischnutzung Oberi Matta<sup>(1)</sup>
  - Zone Mischnutzung Pürrena

- Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad
  - Käsereizone Bifang<sup>(1)</sup>
  - Durchflussskorridor
  - Erhaltungssperimeter Nicht-Einzonung
  - Geschützte Geotope von kantonaler Bedeutung
  - Zweitwohnungen
- (1) Diese Zonen figurierten nicht im GBR 2018, sind heute aber bereits genehmigt.
- Im GBR sind die Titel weiterer Artikel aufgeführt. Deren Inhalt wird hier nicht aufgeführt, da diese Verfahren parallel zum vorliegenden Dossier laufen (→ Dieser Perimeter ist sistiert. → siehe Kap. 2.2). Die Artikel werden hier aufgeführt, damit die durchgehende Nummerierung gewährleistet ist. Es handelt sich um:
    - Spezialzone Füllmattli
    - Spezialzone Seeweid
    - Spezialzone Gypsera
    - Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg
  - Die Spezialzonen werden neu durchgehend als Spezialzone bezeichnet.
  - Die ZAI wurden nicht neu nummeriert, obwohl einzelne ZAI gelöscht wurden, damit keine Verwirrung entsteht.
  - In den meisten Bauzonen sind mehrere GFZ festgelegt; insb. in Abhängigkeit, ob in einem bestimmten Gebiet eine Verdichtung zulässig ist oder nicht. Dies führt dazu, dass sowohl die Differenzierung im GBR als auch im ZNP viel anspruchsvoller ist als zu Zeiten der einheitlichen Bestimmungen über ganze Zonenarten. Um eine eindeutige Zuordnung gewährleisten zu können, werden in den jeweiligen Artikeln des GBR mit Indizes zur Differenzierung eingeführt (bsp. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, ...) und aufgeführt für welchen Sektor ein spezifischer Wert gilt.

### 5.3 Änderungen nach Artikel

- Die wichtigsten Änderungen im Vergleich zu GBR<sub>2018</sub> sind in der untenstehenden Tabelle erläutert.
- Die Bezeichnung der Artikel gemäss dem GBR<sub>2018</sub> werden durchgehend als „bisher“ bezeichnet.
- In der Spalte GBR<sub>2018</sub> ist jeweils aufgeführt, aus welchem GBR der Artikel stammt, nämlich Sektor „Oberschrot“, Sektor „Zumholz“ oder Sektoren „Plaffeien und Schwarzsee“. Andernfalls war dieser Artikel in den GBR aller Sektoren identisch vorhanden.
- Neue Satzteile sind in der Spalte „Erläuterungen“ unterstrichen.

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 2	Rechtlicher Rahmen	Art. 2 <sub>bisher</sub>	<p>WaV → Jahr wurde angepasst</p> <p>EnGe → gemäss Genehmigungsbedingungen existiert keine offizielle Abkürzung für das Energiegesetz, tatsächlich ist EnGe jedoch korrekt</p> <p>EnR → gemäss Genehmigungsbedingungen ist das Datum der 5. März 2001, tatsächlich ist es jedoch der 05. November 2019.</p> <p>LSSV → ehemals die Lärmschutz-Verordnung LSV, handelt es sich heute um die Lärmschutz- und Schallverordnung LSSV</p> <p>JaV → ehemals Reglement über die Jagd sowie den Schutz wild lebender Säugetiere und Vögel und ihrer Lebensräume (JaR), handelt es sich heute um die Jagdverordnung (JaV)</p>
Art. 5	Abstände	Art. 5 <sub>bisher</sub>	<p>Abs. 2<sub>bisher</sub>: Dieser Abschnitt wird gestrichen. Es gelten die Abstände gemäss MobA.</p> <p>Abs. 8: Der bisherige Verweis auf Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) wird präzisiert, aber inhaltlich nicht verändert.</p>
Art. 6	Detailbebauungspläne	Art. 6 <sub>bisher</sub>	<p>Abs. 1: Neue Formulierung «<u>Für die im ZNP festgelegten Perimeter ist ein DBP zu erstellen.</u>»</p> <p>→ siehe Kap. 5.4.4 betreffend die Bestimmungen zu den DBP.</p>
-	Bisher: Perimeter Überbauungskonzepte	Art. 7 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<p>Dieser Artikel wurde gestrichen &gt; Statt ÜBKs müssen für diese Perimeter DBPs erstellt werden.</p>
-	Bisher: Verzicht auf Geschossflächenziffer	Art. 8 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee Art. 7 <sub>bisher</sub> Oberschrot	<p>Dieser Artikel wurde gemäss Genehmigungsbedingungen gestrichen.</p>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 7	Schutzzone Dorf	Art. 10 <sub>bisher</sub> Ziff. 2 Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 2<sub>neu</sub>: Die zulässig Gesamthöhe (h) beträgt <u>12.00 m</u> statt 14.0 m (→ AaG).</li> <li>Abs. 4: Der Grenzabstand beträgt „<u>1/2 h</u>“; mind. 4 m“, statt „mind. 4 m“.</li> <li>Abs. 8: neuer Absatz gemäss Genehmigungsbedingungen.</li> <li>Ziff. 3<sub>bisher</sub> Abs. 2<sub>bisher</sub>: Diese Abs. wurde nicht genehmigt und deshalb gestrichen.</li> </ul>
Art. 8	Kernzone 1 und 2	Art. 11 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 1<sub>bisher</sub>: Da festgelegt ist, dass in der KZ «mässig störende» Tätigkeiten zulässig sind, wurde der Zusatz, dass «stark störende» Tätigkeiten nicht zulässig sind, gestrichen. Dies versteht sich von selbst.</li> <li>Abs. 3<sub>neu</sub>: Die Gesamthöhe (h) wird gemäss Genehmigungsbedingung in der Kernzone im Sektor Plaffeien auf max. h: <u>12.00</u> festgelegt.</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 10<sub>neu</sub>: In der KZ 1 Schwarzsee ist künftig die Wohnnutzung im EG zulässig. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass es keinen genügenden Bedarf für gewerbliche Nutzung für alle heutigen und künftigen Gebäude in der KZ gibt.</li> <li>Eine gewerbliche Nutzung ist weiterhin möglich und erwünscht, aber nicht zwingend.</li> </ul>
Art. 9	Wohnzone <u>niederer</u> Dichte 1 bis 3	Art. 13 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 4<sub>neu</sub> → bzgl. der GFZ siehe Kap. 5.4.1</li> </ul>
Art. 10	Wohnzone <u>mittlerer</u> Dichte 1 und 2	Art. 14 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 3<sub>neu</sub> → bzgl. der GFZ siehe Kap. 5.4.1</li> <li>Abs. 11<sub>neu</sub> «Der Umbau, die Erweiterung sowie die innere Umnutzung bestehender Einzelwohnhäuser sind zulässig.» → bzgl. der EWH in WZMD siehe Kap. 5.4.12</li> </ul>
Art. 11	Mischzone 1 bis 3	Art. 15 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 3<sub>neu</sub> → bzgl. der GFZ siehe Kap. 5.4.1</li> </ul>
Art. 11	Mischzone 1 bis 3	Art. 15 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee Art. 12 <sub>bisher</sub> Oberschrot Art. 9 <sub>bisher</sub> Zumholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. Ziff. 3, Abs. 5<sub>bisher</sub>: Die Bestimmung «Bestehende Bauten können ohne Gewerbeanteil erhalten, wiederaufgebaut, umgebaut und erweitert werden.» wurde nicht genehmigt und gestrichen.</li> </ul>
Art. 12	MIX 4 O. Matta - Telmoos	-	→ siehe Kap. 5.4.8 MIX 4 Oberer Matta - Telmoos
Art. 13	Zone Mischnutzung Oberer Matta	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Zonenbestimmungen zu dieser ZMN wurden mit der Genehmigung 2024 rechtskräftig.</li> <li>Abs. 3<sub>neu</sub>: Eine Änderung ist erforderlich betreffen „Wohnungen von öffentlichem Interesse“ → siehe Kap. 5.4.7.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Korrekterweise wäre die Lokalbezeichnung „Im Bifig“. Die Zone wurde jedoch unter der Bezeichnung „Oberer Matta“ genehmigt.</i></p>
Art. 14	Arbeitszone 1 und 2	Art. 16 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 4<sub>neu</sub>: Gemäss AaG wird die BMZ in der AZ 1 auf <u>5.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></u> festgelegt.</li> </ul>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 15	Zone von allgemeinem Interesse 1 bis 3	Art. 17 <sub>bisher</sub> Plaffeien	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 5<sub>neu</sub>: Anpassung der GFZ für die ZAI I gemäss Genehmigungsbedingungen.</li> <li>· Abs. 6<sub>neu</sub>: P2.01: „Zweck/Nutzung“ ergänzt gemäss RIMU: „...Park, öffentlicher Raum“</li> <li>· Abs. 5<sub>neu</sub> bis 7<sub>neu</sub>: Der Zweck bzw. die Nutzung mehrerer ZAI wurde entsprechend den Genehmigungsbedingungen präzisiert.</li> <li>· Die Rubrik „Zweck/Nutzung“ der ZAI 2.06 wurde gemäss Genehmigungsbedingungen präzisiert → siehe dazu auch Kap. 3.4.3 Seeufer Schwarzsee – Gesamtkonzept</li> <li>· Abs. 7<sub>neu</sub>: Mehrere ZAI werden gelöscht. → siehe dazu Kap. 5.4.6 ZAI</li> <li>· Abs. 7<sub>neu</sub>: Die ZAI S3.09 Rohr Ost ist neu. → siehe dazu Kap. 5.4.6 ZAI</li> <li>· Abs. 9<sub>neu</sub>: Gemäss Genehmigungsbedingungen sind Bestimmungen betreffend „Alterswohnungen“ und „betreutes Wohnen im Alter“ umzuformulieren. → siehe dazu Erläuterungen in Kap. 5.4.7 „Wohnungen von öffentlichem Interesse“</li> <li>· Abs. 11<sub>bisher</sub>: Die Bestimmung betreffend Parkhaus in der ZAI S3.16 werden hinfällig, da diese Zone in die ZMN Schwarzsee-Bad integriert wird. → siehe dazu Kap. 4.3.8</li> </ul>
Art. 17	Touristikzone 1 bis 3	Art. 12 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· TZ1 und TZ2 kommen im ZNP nicht vor, da die Bauzone Gassera sistiert ist und die übrigen TZ1 und TZ2 in ZMN integriert wurden.</li> <li>· Abs. 2<sub>neu</sub>: Änderung der GFZ → siehe dazu Kap. 5.4.1 Höhere Dichtewerte wegen EGK C.</li> <li>· Abs. 11<sub>neu</sub>: Der maximale Anteil Wohnnutzung wird neu tabellarisch dargestellt.</li> <li>· Die Bestimmungen zum Quartier Gassera gelten unter Vorbehalt des Ausgangs des laufenden Beschwerdeverfahrens. Deshalb sind die Bestimmungen zu diesen Bauzonen sistiert. Da im Weiteren die bisherige TZ 1 Bad in die ZMN Schwarzsee-Bad integriert wurde, bleibt einzig die TZ 3 Hostellerie.</li> <li>· Abs. 2<sub>bisher</sub>: Die Bestimmungen zu den Zweitwohnungen figurieren neu im Artikel 55 Zweitwohnungen</li> </ul>
Art. 18	Zone Mischnutzung Pürrena	Art. 12 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neuer Artikel: siehe dazu Kap. 5.4.9 ZMN Pürrena</li> </ul>
Art. 19	Zone Mischnutzung Schwarzsee Bad	Art. 12 <sub>bisher</sub> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neuer Artikel: → siehe dazu Kap. 5.4.10 ZMN Schwarzsee-Bad</li> </ul>
Art. 20	Käsereizone Bifang	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dieser Artikel wurde im Genehmigungsossier zur Käserei (2020) entwickelt, mit dem Genehmigungsentscheid 2023 zum Ortsplandossier Sektor Oberschrot genehmigt und ins aktuelle GBR aufgenommen</li> </ul>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 21	Spezialzone für touristische Transportanlagen	Art. 19 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Titel: Präzisierung, dass es sich um eine Spezialzone handelt.</li> <li>· Abs. 2<sup>neu</sup>: Ergänzen der Baumassenziffer (BMZ) = <math>6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2</math></li> <li>· Abs. 3<sup>neu</sup> und 4<sup>neu</sup>: Die Perimeter der ZTT (bebaubare Bereiche) umfassen nur bestehende Bauten und Anlagen und nicht ganze Parzellen. Der Abstand von 4.0 kann innerhalb der ZTT nicht eingehalten werden, sondern nur am Rand der Perimeter der ZTT zu benachbarten Parzellen. Deshalb wurde in den Zonenbestimmungen präzisiert, ob sich eine Bestimmung auf „die bebaubaren Bereiche“ oder auf „die ganze Spezialzone“ bezieht.</li> </ul>
Art. 22	Spezialzone Reitsport Sellen	Art. 20 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Titel: Präzisieren der Lokalisierung und dass es sich um eine Spezialzone handelt.</li> <li>· Abs. 9<sup>neu</sup>: AaG: «Im bestehenden Gebäude können maximal 3 Wohnungen ausgebaut werden, sofern diese im Zusammenhang mit der in der Reitsportzone zugelassenen Aktivität stehen. [...]»</li> </ul>
-	Campingzone	Art. 21 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<p>Dieser Artikel wird ersetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Art. 23<sup>neu</sup> Spezialzone Füllmattli</li> <li>· Art. 24<sup>neu</sup> Spezialzone Seeweid</li> </ul>
Art. 23	Spezialzone Füllmattli	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neue Artikel gemäss den entsprechenden Dossiers zur VP vom Aug. 2025 ans BRPA.</li> <li>→ siehe dazu auch Kap. 2.2.2 Perimeter sistiert wegen laufenden separaten Verfahrenen.</li> </ul>
Art. 24	Spezialzone Seeweid	-	
-	Materialab- bauzone	Art. 22 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dieser Artikel wurde von der RIMU nicht genehmigt und aus dem GBR gelöscht.</li> </ul>
Art. 26	Spezialzone Gypsera		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neue Artikel gemäss den entsprechenden Dossiers zur VP vom Feb. 2026 ans BRPA</li> <li>→ siehe dazu auch Kap. 2.2.2 Perimeter sistiert wegen laufenden separaten Verfahrenen.</li> </ul>
Art. 27	Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg		
Art. 29	Waldareal	Art. 24 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee Art 15 Oberschrot	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gemäss Genehmigungsbedingungen wurde dieser Satz gelöscht und durch folgenden ersetzt: «Das Waldareal wird durch die Waldgesetzgebund definiert und geschützt.»</li> </ul> <p><i>Hinweis: Die bisherige Formulierung entsprach den damaligen Vorgaben des zuständigen Amtes... Im GBR Zumholz wurde dieser Artikel von der RIMU nicht bemängelt...</i></p>
Art. 31	Bedeutung	Art. 26 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee Art. 17 Abs. 1 Oberschrot	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 1<sup>neu</sup>: Der Verweis auf Art. 72 RPBG wurde gemäss Genehmigungsbedingungen entfernt.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Im GBR Zumholz verweist dieser Artikel auf Art. 59 RPBG und wurde von der RIMU nicht bemängelt. Die Formulierung gemäss Genehmigungsentscheid 2024 zu den Sektoren Plaffeien und Oberschrot wurden im aktuellen GBR übernommen.</i></p>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 32	Gewässerraum	Art. 27 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Titel: Neue Bezeichnung „Gewässerraum“ statt „Raumbedarf der Gewässer“</li> <li>· Abs. 1<sup>neu</sup>: Der Satzteil «...Wanderwege und Zufahrten für die Landwirtschaft... sind innerhalb des minimalen Raumbedarfs zulässig.» wurde gemäss Genehmigungsbedingungen gelöscht.</li> <li>· Abs. 1<sup>neu</sup>: Die Bestimmungen zum Bauabstand wurden gelöscht, da der Bauabstand im GSchG gestrichen wurde: «Zwischen der Grenzlinie des Gewässerraums und dem Bauabstand sind leichte Umgebungsarbeiten gestattet, sofern der Durchgang nicht behindert wird. Ferner sind ausschliesslich Eingriffe zwecks Unterhalts und Pflege der Gewässer gestattet. Bauten oder Anlagen müssen den Mindestabstand von 4.0 m zur äusseren Grenze des Gewässerraums einhalten.».</li> </ul> <p><i>Hinweis: Für die GBR der Sektoren Oberschrot und Zumholz wurden diese Änderungen nicht gefordert, jedoch für das aktuelle GBR übernommen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 8<sup>neu</sup>: "Dicht überbautes Gebiet": Diese Bestimmung wurde für den Sektor Zollhaus und das Dorfzentrum aufgenommen. Er entspricht den Abklärungen im Jahr 2024 und 2025 mit der RIMU im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes Zollhaus. → siehe dazu Kap. 4.4.7 und 4.4.8 dicht überbautes Gebiet</li> </ul>
Art. 33	Grundwasserschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs.2<sup>neu</sup>: Diese Bestimmung wurde gemäss Genehmigungsbedingung übernommen.</li> </ul>
Art. 35	Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte	Art. 30 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Der Art. wurde gemäss Genehmigungsbedingungen durch den Musterartikel der NGK vom 25.09.2023 ersetzt.</li> <li>· Titel: Neue Bezeichnung «Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte des Kanton Freiburg».</li> </ul> <p><i>Hinweis: Diese Anpassung wurde gemäss Genehmigungsbedingungen zu den GBR der Sektoren Oberschrot und Zumholz nicht gefordert, für das aktuelle GBR jedoch übernommen.</i></p>
Art. 36	Durchflussskorridor		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neuer Artikel → siehe dazu Kap. 5.4.11 Durchflussskorridor</li> </ul>
Art. 37	Erhaltungssperimeter Naturgefahren		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neue Bezeichnung zur Differenzierung zu Art. 38 GBR → siehe dazu Kap. 4.3.11 Erhaltungssperimeter</li> </ul>
Art. 38	Erhaltungssperimeter Nicht-Einzo-nung		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Neuer Artikel gemäss Genehmigungsbedingung → siehe dazu Kap. 4.3.11 Erhaltungssperimeter</li> </ul>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 39	Naturschutzperimeter	Art. 32 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee Art. 22 <sup>bisher</sup> Oberschrot	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 1<sup>neu</sup>: Der Artikel wird gemäss Genehmigungsbedingungen ergänzt durch einen Anhang mit der Liste der Naturschutzperimeter</li> <li>· Abs. 2<sup>neu</sup>: Dieser Abschnitt wurde gemäss Genehmigungsbedingungen neu formuliert.</li> <li>· Abs. 3<sup>neu</sup>: Die Liste der ausgenommenen Arbeiten wurde gemäss Genehmigungsbedingungen ergänzt mit: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ zur wissenschaftlichen Forschung</li> <li>○ zur Beobachtung des Biotops in erzieherischer Absicht</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Hinweis: Diese Anpassung wurde gemäss Genehmigungsentscheid 2023 zu den GBR der Sektoren Oberschrot und Zumholz nicht gefordert, für das aktuelle GBR jedoch übernommen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Art. 32<sup>bisher</sup> Abs. 4 Seeufer Schwarzsee: Die Schutzplanung Schwarzsee wird gestrichen. Sie war nie rechtskräftig und wird heute durch andere Schutzbestimmungen zum Seeufer ersetzt.</li> </ul>
Art. 40	Landschaftsschutzperimeter	Art. 33 <sup>bisher</sup> Abs. 2 Bst. 4 Plaffeien und Schwarzsee	<p>→ Siehe dazu Kap. 4.4.2 Landschaftsschutzperimeter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 5<sup>neu</sup>: Gemäss Genehmigungsbedingungen wird das BLN Brecca aufgeführt.</li> <li>· Abs. 4<sup>bisher</sup>: Die Bestimmung zum Windenergiepark Schwyberg wurde gemäss Genehmigungsbedingungen gelöscht.</li> </ul>
-	Aussichtsschutz	Art. 34 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee Art. 23 Oberschrot Art. 23 Zumholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dieser Artikel wurde gemäss Genehmigungsbedingungen aller Sektoren aus dem GBR gelöscht.</li> </ul>
Art. 41	Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung	Art. 35 <sup>bisher</sup> Abs. 2 Plaffeien und Schwarzsee Art. 25 Abs. 2 Oberschrot	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Der Artikel wurde gemäss Genehmigungsbedingungen umbenannt in „Geschützte Naturobjekte von lokaler Bedeutung“.</li> <li>· Abs. 2<sup>neu</sup> und 3<sup>neu</sup>: neu gemäss Genehmigungsbedingungen.</li> <li>· Abs. 5<sup>neu</sup>: Ergänzung gemäss Genehmigungsbedingungen: <u>«Jede Entfernung eines geschützten Naturobjekts von lokaler Bedeutung benötigt eine Bewilligung der Gemeinde.»</u> und weiter wurde die beanstandete Kann-Formulierung ersetzt durch <u>«... ist befugt...»</u>.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Diese Ergänzung wurde im GBR des Sektors Zumholz nicht gefordert.</i></p>
Art. 42	Ortsbildschutzperimeter	Art. 36 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 13<sup>neu</sup>: „<u>Ansicht Kirche</u>“: Neuer Absatz gemäss Genehmigungsbedingungen.</li> </ul>
Art. 43	Geschützte Kulturgüter	Art. 37 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee Art. 27 <sup>bisher</sup> Oberschrot Art. 25 <sup>bisher</sup> Zumholz	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Abs. 2<sup>neu</sup>: Die Aufzählung wurde gemäss Genehmigungsbedingungen mit folgenden Punkten ergänzt: <u>«die allgemeine Anordnung des Grundrisses»</u></li> <li>· Abs. 3<sup>neu</sup>: neuer Absatz gemäss Genehmigungsbedingungen</li> <li>· Abs. 5<sup>neu</sup>: neuer Bst. d gemäss Genehmigungsbedingungen</li> </ul> <p><i>Hinweis: Im GBR Sektor Zumholz wurden diese Ergänzungen nicht gefordert. Im GBR Sektor Oberschrot wurde lediglich die Ergänzung «die allgemeine Anordnung des Grundrisses» gefordert.</i></p>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 44	Harmonisierungsperimeter	Art. 28 <sup>bisher</sup> Abs. 2 Oberschrot	<ul style="list-style-type: none"> <li>In den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024 der 3 Ortsplandossiers für die Sektoren Oberschrot, Zumholz und Plaffeien/Schwarzsee wurden jeweils ganz unterschiedliche Bemerkungen des KGA aufgenommen. Es handelt sich um detaillierte Ausführungen</li> <li>In der vorliegenden Fassung AaG werden die Vorgaben der RIMU gemäss Genehmigungsentscheid vom 27.11.2024 für die Sektoren Plaffeien und Schwarzsee übernommen.</li> <li>Frühere Bemerkungen (2023) in den OPD Oberschrot und Zumholz, die diesen widersprechen, wurden nicht übernommen, da die Bedingungen des neusten Genehmigungsbeschlusses gelten.</li> </ul>
Art. 46	Geschützte historische Verkehrswege	Art. 40 <sup>bisher</sup> Abs. 2 Plaffeien und Schwarzsee Art. 30 <sup>bisher</sup> Abs. 2 Oberschrot	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 2<sup>neu</sup>: Gemäss Genehmigungsbedingungen gilt der Schutzzumfang der aufgezählten Punkte (a bis d) lediglich für Kategorie 2. Punkt e<sup>neu</sup> ergänzt den zusätzlichen Schutzzumfang für Kategorie 1.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Diese Ergänzung wurde für das GBR Sektor Zumholz nicht gefordert.</i></p>
-	Kleinsiedlungsperimeter	Art. 41 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Art. wurde gemäss Genehmigungsbedingungen und aus dem GBR gestrichen.</li> </ul>
Art. 47	Geschützte Geotope		<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuer Artikel gemäss dem Inventar der geschützten Geotope.</li> </ul>
Art. 48	Sportperimeter	Art. 42 <sup>bisher</sup> Abs. 6 Plaffeien und Schwarzsee	<p><i>Hinweis: Siehe Änderung erfolgt wegen dem Dossier Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg zur VP; im Februar 2026 ans BRPA → siehe Kap. 2.2 Sistierte Perimeter</i></p>
Art. 49	PDL Holiebi	Art. 43 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Siehe dazu Ausführungen in Kap. 4.4.6 PDL Holiebi</li> </ul>
Art. 52	Parkieren	Art. 46 <sup>bisher</sup> Abs. 3 Bst. 2 Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziff. 3<sup>bisher</sup> Abs. 2<sup>bisher</sup>: gemäss Genehmigungsbedingungen aus dem GBR gestrichen.</li> <li>Abs. 1<sup>neu</sup> Bst. b: gemäss Genehmigungsbedingungen wird ergänzt: «... <u>pro Zimmer</u>...»</li> </ul>
Art. 55	Zweitwohnungen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuer Artikel →siehe dazu Kap. 5.4.5 Zweitwohnungen</li> </ul>
Art. 56	Geltungsbereich	Art. 49 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abs. 2<sup>neu</sup>: Es wird definiert für welche Bauzonen die Gestaltungsvorschriften nicht gelten. Dabei sind auch die Spezialzonen ausgeschlossen, da die Gestaltung in diesen Zonen im Rahmen einer Detailbebauungsplanung erfolgt.</li> <li>Abs. 3<sup>neu</sup>: Neuer Absatz gemäss Genehmigungsbedingungen: «<u>Ebenfalls ausgenommen sind zonenkonforme oder standortgebundene Bauten und Anlagen in der LWZ und im Waldareal; ausser für Wohnbauten oder mit überwiegender Wohnnutzung.</u>»</li> </ul>
Art. 60	Architektonische Gestaltungsvorschriften ...	Art. 53 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziff. 2<sup>bisher</sup> Abs. 6 und Ziff. 5<sup>bisher</sup> Abs. 1ff: Die Bestimmungen zum Attikageschoss wurde gemäss Genehmigungsbedingungen gestrichen.</li> </ul>

GBR <sub>2026</sub>	Titel	GBR <sub>2018</sub>	Erläuterungen
Art. 63	Aufhebung	Art. 56 <sup>bisher</sup> Plaffeien und Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gemäss Genehmigungsbedingungen ergänzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bachmatte</li> <li>○ Untere Metzgera (genehmigt 13.07.1982)</li> <li>○ Burstera</li> </ul> </li> <li>· Der DBP Gassera Süd wird nicht aufgehoben, da dieser Perimeter im ZNP sistiert ist. (→ siehe dazu Kap. 4.3.1)</li> </ul>
	Zonenvorschriften	Anhang 1 <sup>bisher</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dieser Anhang wurde ersatzlos gelöscht. Alle Zonenvorschriften figurieren in den Artikeln der jeweiligen Zonen.</li> <li>· Anhang 1<sup>bisher</sup> bildete eine Wiederholung und damit ein Risiko für widersprüchliche Angaben.</li> </ul>
Anhang 1	Naturschutzperimeter		<ul style="list-style-type: none"> <li>· Verzeichnis aller relevanten Naturschutzperimeter zum Art. 40 GBR „NSP“ gemäss Anforderungen des WNA resp. den Genehmigungsbedingungen.</li> </ul>
Anhang 2	Kulturgüterinventar	Anhang 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Die Liste der Objekte wurde bereinigt und ergänzt. Die Parzellennummern gemäss Neuvermessung wurden eingefügt.</li> <li>→ Siehe dazu auch Erläuterungen in Kap. 4.3.15</li> </ul>

## 5.4 Begründung der Zonenbestimmungen

### 5.4.1 Geschossflächenziffer

- siehe dazu beiliegende Studie Innenverdichtungs- und Aufwertungspotenzial (hier: Verdichtungsstudie) (→ siehe Kap. 9 Grundlagen)
- siehe dazu Anhang A11 Zonenbestimmungen Bauzonen
- siehe dazu ggf. auch A12 Zonenvorschriften Spezialzonen

#### Erhöhung der GFZ i.A.

In vielen Bauzonen der Gemeinde wurde im OPD 2018 die GFZ wesentlich erhöht und genehmigt. Mit dem vorliegenden OPD 2026 wird die GFZ in weiteren Bauzonen erhöht; dort wo dies die Kriterien gemäss KantRP zulassen.

Die Überlegungen zur Erhöhung basieren massgeblich auf den Ergebnissen der Verdichtungsstudie. Dort wird für jedes Teilgebiet die Eignung für eine Verdichtung evaluiert.

Im Anhang A02 zu dieser Verdichtungsstudie wird illustriert, wie sich eine bauliche Verdichtung auf eine Bebauung auswirken kann.

Gemäss Genehmigungsbedingungen wird die GFZ<sub>unterirdisch</sub> nicht genehmigt. Deshalb wird eine einheitliche GFZ festgelegt. Dort wo gemäss Kriterien des KantRP keine Erhöhung der Dichtewerte genehmigt wurde, wird die GFZ im GBR 2026 gemäss Genehmigungsbedingung festgelegt, aber eine gewisse Harmonisierung gemacht, wo unterschiedliche Dichtewerte für unterschiedliche Gebäudetypen festgelegt wurden.

Dort wo eine Erhöhung der Dichtewerte gemäss Kriterien des KantRP möglich und sinnvoll ist, wird die GFZ weitgehend gemäss Genehmigungsbedingungen festgelegt, aber eine gewisse Harmonisierung durchgeführt.

Gemäss den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024 der RIMU gibt es verbunden mit der Verdichtung in verschiedenen Bauzonen eine Serie von unterschiedlichen GFZ. Dies stellt erhöhte Anforderungen an die Darstellung im ZNP und die spezifische Bezeichnung im GBR, damit eine eindeutige Zuordnung für jede Parzelle gewährleistet ist.

#### KZ (Art. 8 GBR)

Alle KZ befinden sich in der EGK C oder höher oder in einem Gebiet, das durch eine direkte und sichere Fuss- und Velowegverbindung mit einer Bushaltestelle mit EGK C verbunden<sup>8</sup>. Die GFZ wird generell der heutigen Baudichte entsprechend auf 1.7 erhöht.

<sup>8</sup> pbplan, 2026b  
pbplan ag, Plaffeien

Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters, der teilweise die KZ überlagert, werden die Bestimmungen des Ortsbildschutzes hingegen ein Ausschöpfen der GFZ beschränken.

#### KZ 1, 2

Im GBR 2018 hat die Gemeinde für die KZ 1 und 2 eine GFZ von 1.4 für oberirdische und 0.6 für unterirdische Geschosse vorgesehen.

Gemäss Genehmigungsentscheid gilt für die KZ eine GFZ von 1.4 für diejenigen Bereiche, in denen gemäss den Kriterien des GemRP eine Verdichtung zulässig ist. Ein Zuschlag für unterirdisches Parkieren widerspricht der Praxis des BRPA und wurde von der RIMU nicht genehmigt.

Die Gemeinde hat die Situation der verschiedenen KZ geprüft und kommt zu dem Schluss, dass eine höhere umfassende GFZ von 1.7 angemessen ist. Die KZ sind meist kleinparzelliert, wodurch die GFZ limitierend wird. Eine dichte Bebauung in den KZ, die fast durchgehend linear entlang der Kantonsstrasse angeordnet sind (ausgenommen der Dorfkern von Plaffeien), ist wünschenswert.

In der KZ im Dorf Plaffeien, werden hauptsächlich die Vorgaben des Ortsbildschutz und des Kulturgüterschutzes die Bebauungsdichte bestimmen.

#### WZND 2 (Art. 9 GBR)

Im GBR 2018 hat die Gemeinde für die WZND 2 eine GFZ von 1.0 für oberirdische und 0.4 für unterirdische Geschosse vorgesehen.

Gemäss Genehmigungsentscheid gilt für die WZND 2 eine GFZ von 1.0 für diejenigen Bereiche, in denen gemäss den Kriterien des GemRP eine Verdichtung zulässig ist. Ein Zuschlag für unterirdisches Parkieren widerspricht der Praxis des BRPA und wurde von der RIMU nicht genehmigt.

Die Gemeinde hat die Situation der verschiedenen WZND 2 in Plaffeien geprüft und kommt zu dem Schluss, dass eine höhere umfassende GFZ von 1.0 angemessen ist.

Eine höher Dichte wird wie folgt begründet:

- Es besteht keine Pflicht zur Erstellung unterirdischer Parkieranlagen.
- Die zulässigen Grundrissflächen sind eher klein.
- Falls eine Unterkellerung erfolgt, wird diese in der Regel für andere Zwecke genutzt.
- Ein Wert von 1.0 ist auch bei einer Unterkellerung grundsätzlich ausreichend.
- Ein genereller Wert von > 1.0 wäre hoch für einen WZND.

#### WZND 1.2 (Zumholz) (Art. 9 GBR)

Gemäss Genehmigungsentscheid gilt eine GFZ von 1.4. Dieser Wert ist für eine WZND 1 hoch; nicht zuletzt, da einige Parzellen überdurchschnittlich gross sind.

Obwohl der Wert erst mit dem Genehmigungsentscheid 2023 rechtskräftig wurde, wird die GFZ zur Harmonisierung mit den übrigen WZND der Gemeinde auf 1.0 reduziert.

Die Anpassung dient der Vereinheitlichung der Nutzungsbestimmungen innerhalb derselben Zonenkategorie und schafft eine konsistente Bemessungsgrundlage für die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet.

#### WZND 3 (Art. 9 GBR)

Im GBR 2018 hat die Gemeinde für die WZND 3 eine GFZ von 1.0 für oberirdische und 0.4 für unterirdische Geschosse vorgesehen.

Da es sich bei der WZND 3 um zentrumsnahe Quartiere handelt, in denen eine Innenverdichtung erwünscht ist, legt die Gemeinde eine umfassende GFZ von 1.3 fest.

Neben EWH (mit bis zu 3 Wohnungen) und zusammengebauten EWH, sind in der WZND 3 auch MFH mit bis zu sechs Wohnungen zulässig. Damit ist eine erhöhte GFZ angemessen.

#### WZMD 1, 2 (Art. 10 GBR)

Im GBR 2018 hat die Gemeinde für die WZMD eine GFZ von 1.3 für oberirdische und 0.4 für unterirdische Geschosse vorgesehen.

Gemäss Genehmigungsentscheid gilt für die WZMD eine GFZ von 1.3 für diejenigen Bereiche, in denen gemäss den Kriterien des GemRP eine Verdichtung zulässig ist. Ein Zuschlag für unterirdisches Parkieren widerspricht der Praxis des BRPA und wurde von der RIMU nicht genehmigt.

Die Gemeinde hat die Situation der verschiedenen WZMD in Plaffeien geprüft und kommt zu dem Schluss, dass eine höhere umfassende GFZ von 1.6 angemessen ist. Einerseits sind die

WZMD häufig kleinparzellierte und andererseits ist ein anteilmässiges unterirdisches Parkieren zwingend.

#### WZMD 1.1 (Rohrmatte) (Art. 10 GBR)

Die GFZ wird aus folgenden Gründen auf 1.3 festgelegt:

- Die Bauzone befindet sich in der EGK C.
- Es gibt in dieser Bauzone bereits heute mehrere MFH.
- Als Kompensation für das Auszonen des Gewässerraums und das Umzonen dieser Flächen in eine Gewässerschutzzone (GWZ) im OPD 2018. Dies reduzierte bei einem bedeutenden Teil der Parzellen die aGSF.
- GFZ 1.3 entspricht derjenigen der MIX 1 und MIX 2 innerhalb der EGK C.

Die WZMD 1.1 Rohrmatte hat den Charakter einer WZND 3 gemäss Art. 9 Abs. 2 GBR. Im Rahmen der nächsten Revision der Zonennutzungsplanung ist das Umzonen der WZMD 1.1 zu einer WZND 3 zu prüfen.

#### MIX 1, 2 (Art. 11 GBR)

Im GBR 2018 sah die Gemeinde für die MIX 1 und 2 eine GFZ von 1.3 für oberirdische und 0.7 für unterirdische Geschosse vor.

Gemäss Genehmigungsentscheid gilt für die MIX 1 und 2 eine GFZ von 1.3 für diejenigen Bereiche, in denen gemäss den Kriterien des GemRP eine Verdichtung zulässig ist. Ein Zuschlag für das unterirdische Parkieren widerspricht der Praxis des BRPA und wurde von der RIMU nicht genehmigt.

Die Gemeinde hat die Situation der verschiedenen MIX 1 und 2 in Plaffeien geprüft und kommt zum Schluss, dass eine umfassende GFZ von 1.3 angemessen ist. Einerseits sind die MIX 1 und 2 häufig kleinparzellierte, andererseits ist ein anteilmässiges unterirdisches Parkieren zwingend, soweit es technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist.

#### MIX 1 und 2 - Harmonisierung GFZ 0.6/0.8 zu GFZ 0.8 (Art. 11 GBR)

Aufgrund der historischen Ausnutzungsziffern wurden von der RIMU in verschiedenen Zonen für unterschiedliche Gebäudetypen unterschiedliche Geschossflächenzahlen (GFZ) festgelegt. Diese Differenzierungen entsprechen den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr und werden deshalb vereinheitlicht. In den betroffenen Bauzonen gilt künftig eine einheitliche GFZ von 0.8.

Zonenart	GFZ <sub>bisher</sub>	GFZ <sub>neu</sub>	Erläuterungen
MIX 1.1.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Freistehende EWH: 0.6</li> <li>· Gewerbebauten und landwirtschaftliche Bauten: 0.8</li> </ul>	0.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>· „Freistehende EWH“ ohne Gewerbeanteil sind nicht zulässig.</li> <li>· Der Begriff „Gewerbebauten“ ist nicht eindeutig definierbar.</li> <li>· „Landwirtschaftliche Bauten“ sind in der MIX keine mehr vorgesehen.</li> </ul>
MIX 2.1			
WZND 2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· EWH und MFH: 0.6</li> <li>· Zusammengebaute EWH: 0.8</li> </ul>	0.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>· „MFH“ sind in der WZND nicht zulässig.</li> <li>· EWH mit bis zu drei Wohnungen und zusammengebaute (Reihen-)EWH sind die Regel.</li> </ul>

#### Begründung der Festlegung einer einheitlichen GFZ

- Gemäss BRPA sind unterschiedliche GFZ für unterschiedliche Gebäudetypen heute nicht mehr genehmigungsfähig.
- Eine Differenzierung der GFZ nach Gebäudetyp ist fachlich nicht vertretbar.
- Bestehende Bauten in diesen Bauzonen weisen bereits höhere Dichtewerte auf, da bei der früheren Berechnungsmethode mit der „Ausnutzungsziffer“ grosse Flächen wie Einstellhallen, Technikräume oder Garagen nicht angerechnet wurden. Die GFZ 0.8 entspricht damit der Volumetrie desjenigen bestehenden Gebäudes, welche die höchste bestehende Dichte aufweist.
- Eine Bevorzugung von zusammengebauten EWH ist nicht sachgerecht, da auch freistehende EWH bis zu drei Wohnungen umfassen können und somit eine höhere bauliche Dichte wünschenswert ist; auch in Gebieten, in denen eine generelle Erhöhung der GFZ wegen ungenügender EGK nicht möglich ist.

- Unterschiedliche GFZ sind im Rahmen von Baubewilligungsverfahren schwierig zu behandeln (Auslegungsspielraum).
- Die grafische Differenzierung ist im ZNP kaum mehr darstellbar.

#### Begründung der GFZ 0.8

- Die Harmonisierung auf eine GFZ von 0.8 führt formell zu einer Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl in einzelnen Bauzonen. Diese Anpassung ist jedoch im Wesentlichen eine Folge der Umstellung von der früheren Ausnutzungsziffer (AZ) auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und stellt keine eigentliche planerische Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte dar.
- Die bisher zulässigen Bauten wurden nach der Ausnutzungsziffer bemessen, wobei zahlreiche Flächen wie Garagen, Einstellhallen, Technikräume oder Erschliessungsflächen nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet wurden. Dadurch konnten bereits bisher Gebäudevolumen realisiert werden, welche einer GFZ von rund 0.8 entsprechen. Die neue GFZ bildet diese bestehende Rechtslage und die tatsächlich vorhandene Bebauungsstruktur sachgerecht ab.
- Die Festlegung einer einheitlichen GFZ von 0.8 dient zudem ausschliesslich der Harmonisierung und der rechtsgleichen Behandlung aller zulässigen Gebäudetypen. Sie beseitigt eine heute planungsrechtlich nicht mehr zulässige Differenzierung nach Gebäudetypen, ohne die planerischen Zielsetzungen der Bauzone wesentlich zu verändern.
- Zwar wird die im kantonalen Richtplan für höhere Dichtewerte grundsätzlich vorausgesetzte Erschliessungsgüteklasse C in den betroffenen Gebieten nicht überall erreicht. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um eine eigentliche Einzonung oder eine planerisch gewollte Verdichtung, sondern um eine Anpassung der Berechnungsgrundlage und eine Bereinigung des GBR. Die zulässige bauliche Entwicklung bleibt aufgrund der übrigen Zonenvorschriften (Gebäudehöhe, Grenzabstände, Grünflächen, Baulinien usw.) weiterhin begrenzt und orientiert sich am bestehenden Siedlungscharakter.
- Die Festlegung der GFZ von 0.8 ist deshalb aus raumplanerischer Sicht verhältnismässig und sachlich begründet und führt nicht zu einer wesentlichen zusätzlichen Siedlungsentwicklung, welche eine höhere Erschliessungsgüte voraussetzen würde.

#### MIX 3 (Art. 11 GBR)

Im GBR 2018 sah die Gemeinde für die MIX 3 eine GFZ von 1.3 für oberirdische und 0.7 für unterirdische Geschosse vor.

Gemäss Genehmigungsentscheid gilt für die MIX 3 eine GFZ von 1.3 für diejenigen Bereiche, in denen gemäss Kriterien des GemRP eine Verdichtung zulässig ist. Ein Zuschlag für das unterirdische Parkieren widerspricht der Praxis des BRPA und wurde von der RIMU nicht genehmigt.

Die Gemeinde hat die Situation der verschiedenen MIX 3 in Plaffeien geprüft und kommt zum Schluss, dass eine höhere umfassende GFZ von 1.7 angemessen ist. Einerseits sind die MIX 3 häufig bereits dicht bebaut sind und andererseits ist ein anteilmässiges unterirdisches Parkieren zwingend, soweit es technisch machbar und wirtschaftlich tragbar ist (→ siehe dazu Ausführungen in Kap. 5.4.3).

#### MIX 4 (Art. 12 GBR) Oberi Matta - Telmoos

Die MIX 4 geht aus der MIX 3 hervor. Eine neue Zone wurde erforderlich, da die Zonenbestimmungen der beiden Zonen zu stark voneinander abweichen. (→ Siehe dazu die detaillierten Ausführungen in Kap. 5.4.8).

Hingegen sind die GFZ (1.7) und die Bestimmungen zum unterirdischen Parkieren harmonisiert (→ siehe dazu Ausführungen in Kap. 5.4.3).

#### ZAI 1, 3 (Art. 15 GBR)

Die ZAI 1 ist bestimmt für Hochbauten. Die GFZ wird nur in den ZAI 1 erhöht. In den ZAI 2 und ZAI 3 ist eine Erhöhung nicht sinnvoll, da es sich um Plätze und Parkplätze handelt und nicht um Bauzonen mit grösseren Gebäuden.

Für die ZAI 1 im Sektor Plaffeien, welche bereits zum Zeitpunkt des Genehmigungsentscheides 2024 innerhalb der EGK A, B oder C lagen, gilt heute rechtskräftig GFZ 2.0.

In den ZAI 1 im Sektor Schwarzsee, welche erst mit der Verbesserung der EGK von D auf C die Kriterien des KantRP für eine Verdichtung erfüllen, wird die GFZ von 1.2 momentan nicht erhöht. Eine Erhöhung der GFZ wird im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens zu prüfen sein.

#### Sistierte Bauzonen

Das OPD 2026 behandelt die GFZ in den Bauzonen, die im ZNP als sistierte Perimeter bezeichnet sind, nicht. Erst im weiteren Verlauf der jeweiligen Verfahren sind Festlegungen möglich. Dies betrifft die Spezialzonen und die TZ1 und TZ2.

#### GWR

Gemäss AfU-SGw gilt im Gewässerraum: „Aufzonungen unterliegen der Besitzgarantie und sind explizit zulässig.“ (AfU-SGw, Gutachten vom 29.02.2024, S.4)

*Hinweis: Diese Änderungen betreffend der GFZ werden im Kap. 5.3 Änderungen nach Artikel nicht für jeden betroffenen Artikel ausgeführt.*

#### **5.4.2 Höhere Dichtewerte wegen EGK C und EGK D+**

→ Siehe dazu Anhang A11 Zonenbestimmungen Bauzonen

Die Erschliessungsgüteklasse mehrerer Bauzonen auf dem Gebiet der Gemeinde Plaffeien hat sich in den letzten Jahren verbessert. Grund dafür ist der verdichtete Busfahrplan. Insbesondere die Achse entlang des Kantonsstrassenabschnittes von Plaffeien nach Schwarzsee ist heute wesentlich besser dotiert.

In den betreffenden Bauzonen hat sich die EGK von D auf C verbessert oder wird sich per Fahrplanwechsel 2026/27 verbessern. Gemäss den Kriterien des KantRP ist somit eine Erhöhung der Dichtewerte für diese Parzellen zulässig. Dieser Sachverhalt wurde der Gemeinde vom MobA schriftlich bestätigt.

Gleichzeitig hat die Gemeinde im Rahmen der Studie „direkte Fuss- und Veloverkehrsverbindungen“<sup>9</sup> geprüft, ob angrenzende Bereiche über bestehende und leistungsfähige Fuss- und Veloverkehrsverbindung in Richtung einer Bushaltestelle mit einer Erschliessungsgüteklasse des Niveaus C verfügen. Diese Konstellation wird in den Dokumenten des OPD als EGK **D+** bezeichnet.

*Hinweis: Diese Studie bildet eine Beilage zum OPD und wird als separates Dokument (in Form eines Ringordners) zur Begutachtung/Schlussprüfung beim BRPA eingereicht.*

Die Gemeinde hat im Rahmen der Verdichtungsstudie → siehe Kap. 3.2.5 die Eignung dieser Bauzonen für eine Verdichtung geprüft. Sie legt in den Bereichen, die sich in einem zusammenhängenden Siedlungsperimeter befinden, im GBR höhere GFZ fest.

Die Festlegung höherer Dichtewerte entspricht den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Raumplanungsrecht sowie den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

Trotz einer verbesserten Erschliessung werden nicht sämtliche Bauzonen mit einer Erschliessungsgüteklasse C oder D+ mit höheren Dichtewerten belegt. Die Festlegung erfolgte auf der Grundlage der Verdichtungsstudie<sup>10</sup> und einer umfassenden planerischen Interessenabwägung. Berücksichtigt wurden insbesondere die Lage innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes, die bestehende Quartierstruktur, die Eignung für eine qualitätsvolle Verdichtung, ortsbauliche und landschaftliche Aspekte sowie allfällige topografische Einschränkungen. Isolierte Einfamilienhausquartiere oder Gebiete mit ungenügendem Verdichtungspotenzial wurden von einer Erhöhung der Dichtewerte ausgenommen.

Ein Teil der Parzellen, für welche im GBR eine höhere GFZ festgelegt wird, war mit dem Ortsplandossier 2018 von einer Verkleinerung der aGF innerhalb der Bauzone betroffen. Diese Verkleinerung der Bauzone erfolgte, weil im Hinblick auf eine ausgewogene Bauzonendimensionierung Flächen innerhalb des Waldabstandes und/oder Gewässerraumes ausgezont wurden. Damals war zur Kompensation der Auszonung eine Erhöhung der GFZ vorgesehen. Diese wurde mit den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024 der RIMU nur teilweise genehmigt.

Mit der Erhöhung der Dichtewerte wird auch diese Auszonung für einen Teil der Parzellen kompensiert. In der Bilanz wird somit in einigen Parzellen die realisierbare GF nicht wesentlich vergrößert, sondern die Verkleinerung der Bauzone kompensiert. Dies betrifft namentlich viele Parzellen im Bereich Lindengraben, Bexenried, Rufenen, Rohr, Kaspera, Brüggera und Hürleni.

Bei der Bemessung einer allfälligen Mehrwertabgabe infolge der höheren Dichtewerte ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.

<sup>9</sup> pbplan, 2026b

<sup>10</sup> pbplan, 2026a

Gebiete für die höhere Dichtewerte festgelegt wurden:

Gebiet	Sektor	Zonenart	GFZ			
			genehmigt (1)	oberirdisch (3)	unterirdisch inkl. Parkieren (4)	Neu (5)
Plötscha	Oberschrot	WZMD 1	0.8	1.3	0.3	1.6
Telmoos	Plaffeien	MIX 1, 2	0.6 / 0.8 <sup>(2)</sup>	1.3	0.0	1.3
Rufenen		WZND 2	0.6 / 0.8 <sup>(2)</sup>	1.0	0.3	1.0
		WZMD 2	0.9	1.3	0.3	1.6
Zollhaus	Schwarzsee	MIX 1, 2	0.6 / 0.8 <sup>(2)</sup>	1.0	0.3	1.3
Rohr		MIX 1	0.6 / 0.8 <sup>(2)</sup>	1.3	0.0	1.3
Burstera		WZND 2	0.6 / 0.8 <sup>(2)</sup>	1.0	0.3	1.0
Brüggera		KZ 1, 2	1.2	1.4	0.3	1.7
		WZMD 1	0.9	1.3	0.3	1.6
Schwarzsee Zentrum		KZ 1, 2	1.2	1.4	0.3	1.7
Hostellerie		TZ 3	1.2	1.7	0.3	2.0
Pürrena		ZMN	div.	1.3	0.3	1.6
Schwarzsee-Bad		ZMN	div.	1.6		1.2

- (1) GFZ gemäss den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024
- (2) Gemäss den Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024 gelten unterschiedliche GFZ je nach Haustyp und Nutzung.
- (3) Von der Gemeinde für oberirdische Geschosse als angemessen beurteilte GFZ ohne Bedarf für unterirdisches Parkieren zu berücksichtigen.
- (4) Dem GFZ-Bedarf für das unterirdische Parkieren soll Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird in den MIX, WZMD und ZMN gefordert, dass bei grösseren Bauvorhaben ein wesentlicher Teil der Mfz unterirdisch parkiert wird.
- (5) Da ein Zuschlag für das unterirdische Parkieren der Praxis des BRPA widerspricht, legt die Gemeinde höhere umfassende Dichtewerte fest.

WZND 2, WZMD 1, 2, MIX 1, 2 und KZ 1, 2 (Art. 8 bis 12 GBR)

→ siehe dazu Erläuterungen im vorangehenden Kap. 5.4.1

TZ 3 (Hostellerie) (Art. 17 GBR)

Die GFZ wird auf 2.0 festgelegt, da die bauliche Dichte mit zwei unterirdischen Geschossen für das Parkieren diesem Wert bereits heute entspricht.

ZMN Pürrena (Art. 18 GBR)

→ siehe dazu die Ausführungen in Kap. 4.3.7 und 5.4.9

ZMN Schwarzsee-Bad (Art. 19 GBR)

→ siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 4.3.8 und 5.4.10

Die festgelegte GFZ ist tiefer als in den übrigen Gebieten der EGK C, da die geplante Nutzung keine hohe GFZ erforderlich macht. Gleichzeitig schränkt der Waldabstand und der GWR die Bebaubarkeit ein.

Konsultationsperimeter StFV

Von der oben angegebenen Bauzone befinden sich Telmoos und Rufenen im Konsultationsperimeter StFV.

Die Gefährdungssituation wird im Kurzbericht gemäss Art. 5 StFV (Neosys, 2020) beschrieben. Fazit des Berichtes: «*Der aus dem worst case Szenario resultierende Störfallwert [...] liegt bei etwa 0.1. Es ist mit keiner massiven Schädigung der Bevölkerung oder Umwelt im Sinne der Störfallverordnung zu rechnen.*»

Anlässlich der Inspektion durch das AfU vom 12.05.2026 wurde eine Kontrolle gemäss Art. 8b StFV durchgeführt. Die Situation ist konform mit den Angaben im Kurzbericht. Weitere Verbesserungen zur Reduktion des Risikos auf die Nachbarschaft sind geplant.

Weiter ist die Kantonsstrasse der StFV unterstellt. Da für die Kantonsstrasse der durchschnittliche Tagesverkehr weit unter 20'000 Fahrzeuge liegt, hat dieser Abschnitt der Kantonsstrasse keinen Konsultationsbereich und wird gemäss AfU – Sektor Lärm als nicht störfallrelevant eingestuft für die Ein- und Umzonungen.

#### Spezialzonen

→ siehe dazu auch A12 Zonenbestimmungen Spezialzone

Wie in Kap. 2.2 ausgeführt sind mehrere Spezialzonen wegen laufenden Verfahren sistiert. Diese sistierten Spezialzonen sind nicht Gegenstand des vorliegenden OPD und werden hier nicht behandelt.

Bei den Spezialzonen Reitsport Sellen und ARA erfolgen keine Anpassungen der Nutzungsmasse. Für die Spezialzone ZTT wird hingegen neu eine Baumassenziffer (BMZ) festgelegt: Die Begründung für die Einführung der Baumassenziffer ist in Kapitel 5.3 erläutert.

### 5.4.3 Unterirdisches Parkieren

Die Gemeinde strebt an, dass die Parkieranlagen nach Möglichkeit unterirdisch oder ins Hauptgebäude integriert werden. Aus diesem Grund sah sie eine Bestimmung mit folgendem Wortlaut vor: «Für unterirdisches Parkieren (UIB, UNB, UG) mit mind. 50% der erforderlichen Parkplätze, wird ein Zuschlag von max. GFZ 0.3 auf die für die Zone festgelegte GFZ gewährt.»

Mit dieser Bestimmung sollte das unterirdische Parkieren gefördert werden, ohne einen Zwang festzulegen. Eine Anlage zum unterirdischen Parkieren aller oder fast aller Mfz, ist oft technischen fast nicht möglich und für kleine Parzellen resp. Bauvorhaben nicht angemessen.

Das BRPA und die RIMU lehnt eine Bestimmung, die einen Zuschlag zur GFZ für unterirdisches Parkieren vorsieht, mit der Begründung kategorisch ab, dass dies die Berechnung der GFZ verkompliziere und dies der aktuellen Praxis entspreche, obwohl das Kantonsgericht in seinem Entscheid 602 2021 29 einen solchen Zuschlag als legitimes raumplanerische Mittel beurteilt, wie er nachfolgende Auszug aus dem Entscheid darlegt:

«*...La volonté de la commune de limiter, par le biais d'un IBUS complémentaire, la réalisation des places de stationnement, pour les habitations individuelles groupées ou pour les habitations collectives et les bâtiments destinées aux bureaux, à l'intérieur des volumes ou en souterrain – à l'exception des places visiteurs – sans pour autant exiger que ces volumes soient des bâtiments d'habitation ou destinés à des bureaux, n'a rien d'arbitraire ou d'inopportun et respecte suffisamment les principes et buts de l'aménagement du territoire...*»

Die Gemeinde verzichtet im vorliegenden Planungsverfahren darauf, eine Bestimmung bezüglich Zuschlag für einzelne Bauzonen vorzusehen, da sich mutmasslich ein langwieriges Verfahren und somit eine Rechtsunsicherheit daraus ergeben würde. Sie beabsichtigt, ein solche Bestimmung in der nächsten Ortsplanrevision wieder zu prüfen, falls die Genehmigungsbehörden ihre Praxis geändert haben.

Da also ein Zuschlag für unterirdisches Parkieren nicht genehmigt wird, erhöht die Gemeinde in ausgewählten Bauzonen die GFZ. Dadurch soll verhindert werden, dass Bauherrschaften weniger Wohnungen realisieren können, wenn sie eine Einstellhalle für Mfz realisieren, weil sie dann durch die GFZ limitiert werden.

Die Gemeinde behält im Weiteren hingegen die Bestimmungen bei, dass in der MIX und WZMD ein massgeblicher Teil der erforderlichen Parkplätze unterirdisch anzulegen ist.

### 5.4.4 Detailbebauungspläne (Art. 6 GBR)

Die Ziele der DBP wurden gemäss den Vorgaben des BRPA überarbeitet. Sie sind spezifisch formuliert und zeigen die von der Gemeinde angestrebte Gestaltung auf.

Sie sind nicht mehr unter dem Artikel 6 DBP aufgelistet, sondern in den Artikeln der jeweiligen Zonen integriert. Dadurch wird die Kohärenz zwischen den Zonenbestimmungen und den Zielen der entsprechenden DBP hergestellt.

Bezeichnung	Art.	Zone
-------------	------	------

DBP Brüggera - Hürleni	8	Kernzone
DBP Oberi Matta – Telmoos	12	Mischzone 4 Oberi Matta - Telmoos
DBP Pürrena	18	Zone Mischnutzung Pürrena
DBP Schwarzsee – Bad	19	Zone Mischnutzung Schwarzsee - Bad
DBP Füllmattli	23	Spezialzone Füllmattli
DBP Seeweid	24	Spezialzone Seeweid
DBP Gypsera	26	Spezialzone Gypsera

Die Detailbebauungspläne Füllmattli, Seeweid und Gypsera sind nicht Bestandteil des vorliegenden Ortsplandossiers. Die entsprechenden Planungsverfahren wurden sistiert und werden zu einem späteren Zeitpunkt weiterbearbeitet → siehe dazu Kap. 2.2.

#### 5.4.5 Zweitwohnungen (Art. 55 GBR)

##### Rahmen

- Die bisherigen Bestimmungen im GBR 2018 zum maximal zulässigen Anteil an Zweitwohnungen betreffen die Zonen WZND, WZMD, KZ, MIX und TZ.
- Im GBR 2018 ist festgelegt, dass in WZND keine neuen Zweitwohnungen zulässig sind; ausser beim Umbau bestehender Gebäude.
- Die Bestimmungen im GBR 2018 wurden nicht genehmigt. Aus diesem Grund werden die Bestimmungen zum Anteil Zweitwohnungen neu formuliert.
- Gemäss Genehmigungsbedingung ist die Bestimmung dahingehend zu ergänzen, dass Zweitwohnungen nur Vorbehalt der Vorgaben des Bundesrechts zulässig sind.
- Art. 12 ZWG (Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen) erlaubt Kantonen und Gemeinden Massnahmen zum Wohnraumschutz zu ergreifen. Wohnraumschutz bedeutet im Kontext der Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen den gesetzlichen Schutz des Wohnraums für die einheimische Bevölkerung vor Verknappung durch Zweitnutzung.

##### Aktuelle Situation der Zweitwohnungen in der Gemeinde Plaffeien:

- Erstwohnungen: 1'708 → Berechnete Anzahl → 1'753 gemäss GWReg
- Zweitwohnungen 166 + „ohne Angaben“ 283 → 449 gemäss GWReg  
→ Total 2'202 und Anteil Zweitwohnungen: 20.3 % gemäss GWReg

##### Entwicklungstendenz

- Der Anteil Zweitwohnungen wird in den nächsten Jahren kaum merklich sinken.
- Gleichzeitig werden immer häufiger altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung von Erst- zu Zweitwohnungen umgenutzt. Diese Umnutzung ist heute in der Gemeinde keiner Einschränkung unterworfen.

##### Folgerungen:

- Die Entwicklung seit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes zeigt, dass die 2018 festgelegte Wert für den maximal zulässigen Anteil an Zweitwohnungen in den verschiedenen Zonen entschieden zu hoch ist. Der im GBR festgelegte Anteil Zweitwohnungen ist generell wesentlich zu reduzieren.
- Eine gezielte Steuerung, wo ggf. neue Zweitwohnungen entstehen sollen, ist so nicht möglich.
- Zu hohe Werte in einzelnen Zonen können als Fehlanreize für geplante Bauvorhaben wirken.
- Während in Neu- und Ersatzneubauten in den nächsten Jahren kaum neue Zweitwohnungen zulässig sein werden, rückt zunehmen der Zweitwohnungsanteil bei An- und Umbauten und bei der Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen in den Vordergrund.
- Aus diesem Grund ist eine umfassendere Regelung des Themas Zweitwohnungen im GBR erforderlich, als dies im GBR 2018 der Fall war.

##### Erläuterungen

- Das Thema Zweitwohnung wird neu in einem eigenen Artikel im GBR (Art. 55) behandelt und nicht mit einem Absatz in den unterschiedlichen Zonen. Dies ermöglicht eine kohärente Vorgehensweise für das ganze Gemeindegebiet.
- Zum Thema Zweitwohnungen werden unterschiedliche Bestimmungen definiert für:
  - Neu- und Ersatzneubauten

- An- und Umbauten
- Umnutzung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen  
Dies ist auf die entsprechenden Bestimmungen im ZWG zurückzuführen.
- In den Spezialzonen und in den Zonen Mischnutzung ist eine einschränkende Regelung festgelegt, da diese Zonen hauptsächlich für die Spezialnutzung und nicht für die Wohnnutzung gelten.
- Für die sistieren Spezialzonen Füllmattli und Seeweid (Campingnutzung und Parahotellerie) gilt, dass keine neuen Zweitwohnungen zulässig sind; ausser touristisch bewirtschaftete Wohnungen.
- In der Schutzzone Dorf (SZD) und in der Mischzone Oberer Matta – Telmoos (MIX 4) wird zusätzlich die maximale Anzahl Zweitwohnungen pro Gebäude limitiert. Es soll verhindert werden, dass Gebäude mit hauptsächlich oder ausschliesslicher Zweitwohnungsnutzung entstehen.
- In den DBP-Perimetern gilt der zulässige Anteil für Wohnen nicht pro Gebäude, sondern in der Gesamtbilanz des ganzen Perimeters. Die Zuteilung von etwelchen Zweitwohnungen wird im Rahmen der Gestaltungsplanung im Bebauungsreglements festgelegt werden. Dies gilt insb. in den DBP-Perimetern Pürrena, Schwarzsee-Bad und Gypsera.

#### 5.4.6 ZAI (Art. 15 GBR)

##### Nutzung und Bedarf

→ siehe dazu Anhang A13 Zonen von allgemeinem Interesse – Nutzung und Bedarf

Im Anhang A13 werden die Zonen von allgemeinem Interesse (ZAI) systematisch aufgearbeitet. Für jede Zone wird die heutige und/oder die künftige Nutzung definiert und der Bedarf für das Beibehalten dieser ZAI begründet.

Besonders hervorzuheben sind dabei diejenigen ZAI, bei denen die Nutzung, wie sie im OPD 2018 formuliert wurde, nicht genehmigt wurden: ZAI 1 P1.02, ZAI 1 P1.03, ZAI 1 S1.02, ZAI 1 S1.03 und ZAI S2.06.

Abgeleitet von den Erläuterungen im Anhang A13 wurde die Rubrik „Zweck/Nutzung“ im Art. 15 GBR bereinigt.

##### Detaillierte Auflistung

Im Gesamtgutachten zur VP vom 11.10.2017 forderte das BRPA: *«Für die einzelnen Sektoren sind nicht immer genaue verbindliche Angaben zu deren Nutzung angegeben. [...] Daher soll die Gemeinde Art. 21 GBR systematisch mit klaren verbindlichen Angaben zur vorgesehenen Nutzung ergänzen. Dahingegen schreibt die RIMU im Genehmigungsentscheid vom 27.11.2024: »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 das GBR regelmässig angepasst werden müsste.»*

Die Gemeinde hat im GBR 2018 systematische Angaben zur vorgesehenen Nutzung gemacht. Die Feststellung der RIMU widerspricht der Vorgabe des BRPA. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Liste mit den detaillierten Angaben beizubehalten.

#### 5.4.7 Wohnungen von öffentlichem Interesse (Art. 15 Abs. 9 GBR)

A priori ist die Wohnnutzung in den ZAI nicht zonenkonform. Die Regelung in Art. 15 Abs. 9 GBR erlaubt Wohnungen von öffentlichem Interesse in spezifischen ZAI-Flächen, wenn sie sich im Eigentum einer gemeinnützigen Einrichtung, einer überkommunalen Institution oder der Gemeinde befinden.

##### Rahmen

Das Angebot an Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität oder anderen Einschränkungen ist heute in der Gemeinde Plaffeien bescheiden. Einzig die seit Jahrzehnten sehr gut etablierte gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Dütschbach hat seit 1996 bei der Bachmatte drei Mehrfamilienhäuser mit Alterswohnungen realisiert (Haus 1: 12 Wohnungen / Haus 2 (2010): 12 Wohnungen; Haus 3 (2015): 9 Wohnungen; Total 33 Wohnungen).

Am 31. Dezember 2025 lebten in der Gemeinde Plaffeien mehr als 1.000 Personen im Alter von mehr als 60 Jahren. In absehbarer Zeit wird die demografische Entwicklung die Nachfrage nach

Alterswohnungen bzw. Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität sprunghaft ansteigen lassen. Dazu kommt eine bedeutende Zahl an Personen nahe dem Gemeindegebiet, welche ebenfalls potenziell Nachfragende von solchen Wohnungen sein können.

Die Generation, die seit den 1950er-Jahren die zahlreichen Einzelwohnhäuser gebaut hat, zieht teilweise bereits heute und in Zukunft noch vermehrt aus den zu gross gewordenen Häusern aus und sucht die Nähe zu den Angeboten des öffentlichen Lebens.

#### Festlegung

ZAI-Flächen dienen auch der Sicherstellung gemeinwohlorientierter Nutzungen wie bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit speziellen Bedürfnissen. Beschränkt wird die Möglichkeit Wohnungen von öffentlichem Interesse dadurch, dass das entsprechende Bauland einer gemeinnützigen Organisation (z. B. Wohnbaugenossenschaft), einer überkommunalen Institution oder der Gemeinde gehören muss, um Missbrauch zu verhindern. Um das öffentliche Interesse zu wahren, müssen die Wohnungen dauerhaft erschwinglichen Wohnraum bieten, wo soziale Zwecke priorisiert werden. Diese Bestimmungen fördern sozialen Wohnungsbau in restriktiven Zonen, ohne die Zonenplanung zu unterlaufen.

Die Wohnbaugenossenschaft Dütschbach bemüht sich seit Jahren erfolglos geeignete Standorte für weitere Wohnungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu finden, um gemeinnützige Wohnbauten anbieten zu können. Die Möglichkeit solche Wohnungen in den bezeichneten ZAI zu realisieren, eröffnet ein sehr willkommenes Potenzial.

Grundsätzlich kommen nur zentrumsnahe Standorte in der Nähe von Angeboten des öffentlichen Lebens und einer Bushaltestelle in Frage. Die Standorte Bachmatte (ZAI O1.01), Kuschürli (ZAI P1.02) und Bühnimatta (ZAI P1.03), die im Art. 15 Abs. 9 GBR definiert wurden, erfüllen diese Bedingungen ideal.

Als «überkommunale Institution» kommen namentlich eine Institution wie die Senseera Gesundheit AG (Senseera ist ein umfassender Anbieter im Bereich der Langzeitpflege und spital-externer Pflege im Sensebezirk) oder ein Gemeindeverband in Frage.

#### **5.4.8 Mischzone MIX 4 Oberi Matta – Telmoos (Art. 12 GBR)**

→ Siehe dazu auch Kap. 4.3.3 MZ Oberi Matta - Telmoos

#### Rahmen

Die Mischzone Oberi Matta – Telmoos war bisher der Mischzone 3 zugeordnet. Zu diesem Zeitpunkt war eine gewerbliche und eine Wohnnutzung zu gleichen Teilen vorgesehen. Seither haben sich die Rahmenbedingungen jedoch wesentlich geändert:

- Die Entwicklung der vergangenen Jahre; insb. seit der Corona-Krise, zeigt, dass die Nachfrage nach gewerblicher Nutzung in vergleichbaren Lagen wesentlich zurückgegangen ist.
- Konsument:innen kaufen sehr viel häufiger online ein.
- Vielerorts findet sich für bisherige Gewerbebetriebe keine Nachfolge.

Weiter wurde im Rahmen der Regionalplanung im Gebiet Bifang eine Arbeitszone von regionaler Bedeutung geplant und im RegRP Sense festgelegt (→ siehe Kap. 3.2.4 Regionale AZ Bifang). Damit hat der Bedarf für Reserven für gewerbliche oder industrielle Nutzungen in der Oberi Matta stark abgenommen.

Heute ist der Bedarf für Wohnnutzung wesentlich grösser als für gewerbliche Nutzungen. Die Lage prädestiniert dieses Gebiet für eine hauptsächliche Wohnnutzung: zentral, sonnig, gut erschlossen und nur unmittelbar entlang der Kantonsstrasse von Strassenemissionen betroffen.

Störende gewerbliche Nutzungen sind zu vermeiden. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen haben einerseits Bestandsgarantie und verursachen keine erheblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Verkehr).

### Bestimmungen

In seinem Gesamtgutachten zur Schlussprüfung kommt das BRPA zu folgendem Urteil (Seite 88): *«Die Bestimmungen für die MIX 3 sind relativ streng. Deshalb empfiehlt das BRPA der Gemeinde, zu überlegen, ob sie diese Bestimmungen in der vorliegenden Form im Reglement behalten will.»*

Aus diesen Überlegungen und gemäss dem oben dargestellten Rahmen sind die bisherigen Zonenbestimmungen der MIX 3 für die künftige Entwicklung in dieser Bauzone nicht mehr angemessen. Sie wird dem neuen Art. 12 Mischzone 4 Oberi Matta – Telmoos (MIX 4) zugewiesen.

- Abs. 3: Der zulässige Anteil Wohnnutzung wird wesentlich erhöht; von 50% auf 70%.
- Abs. 4: Lärmempfindliche Räume sind gemäss LSV an Lärm belasteten Standorte nicht zulässig. Die Bestimmung stellt eine lärmverträgliche Anordnung der Nutzungen sicher. Wohnnutzungen sind an Standorten mit geeigneten Lärmbedingungen zu konzentrieren.
- Abs. 5 bis 7: Die Bestimmungen betreffend GFZ, ÜZ, GZ gelten nicht für jedes einzelne Parzelle resp. Gebäude, sondern diese Werte sind in der Bilanz über den ganzen DBP-Perimeter zu erfüllen.
- Abs. 15 bis 18: Parkieren: Diese Bestimmungen entsprechen denjenigen der MIX 3 (→ siehe dazu die Ausführung in Kap. 5.4.3)
- Abs. 20: Die Ziele und Grundsätze für den DBP werden nicht mehr in Tabellenform dargestellt, sondern als Liste von nummerierten Absätzen mit Zwischentiteln.
- Abs. 27: Diese Bestimmung entsprechen inhaltlich denjenigen der Spezialzone Gypsera. Die Formulierung basiert auf einem expliziten Vorschlag des BRPA zu dieser Möglichkeit der vorgezogenen Realisierung im öffentlichen Interesse. (in der Gypsera für die Sesselbahn und die Talstation → in der oberen Matta für die Busgarage, die FWA, das Regionalbad.)
- Abs. 33 f: Dem Kulturgüterschutz Rechnung zu tragen, da ein Teil des DPB-Perimeters mit einem Harmonisierungssperimeter (Art. 44 GBR) überlagert ist.

### Planungsprozess DBP

- Momentan läuft der Planungsprozess für das Erarbeiten des DBP-Dossier zur Vorprüfung unter Einbezug aller Grundeigentümer:innen und/oder ihren Vertreter:innen.
- Die für die MIX 4 festgelegten Zonenbestimmungen wurden mit allen Grundeigentümer:innen im DBP-Perimeter DBP Oberi Matta – Telmoos ausführlich besprochen. Diese haben sich explizit für eine Erhöhung des Wohnanteils zu Lasten des Gewerbeanteils ausgesprochen.

### Reminder:

- Bereits im Planungsberichtes zum OPD 2018 (Kap. 9.4.5 „Minimaler Gewerbeanteil in Mischzonen“ auf Seite 171ff) hat sich die Gemeinde sehr ausführlich mit dem angemessenen Gewerbeanteil und dem möglichen Bedarf für Gewerberäumlichkeiten auseinandergesetzt.
- Bereits damals war das Fazit, dass *«kein hoher Bedarf für weitere Gewerberäumlichkeiten besteht», «da es aktuell bereits ein sehr diversifiziertes Angebot gibt»* und weiter: *«Auf dem Gebiet der ganzen Gemeinde Plaffeien gibt es heute rund 360 Grundstücke, die zur MIX gehören. Es gibt schlicht keinen Bedarf für eine solche Anzahl Gewerbebetriebe in der MIX. Nicht zuletzt, weil neue Arbeitsplätze laufend auch in anderen Zonenarten entstehen (AZ, KZ, LWZ, TZ, ZAI (insb. Schulen), aber auch in WZND und WZMD).»*
- Fazit: Die damaligen Aussagen sind auch heute gültig. Die Lage hat sich noch akzentuiert; d.h. die Nachfrage nach dispers gelegenen Gewerberäume hat weiter abgenommen. Aktuell gibt es sogar im Dorfkern von Plaffeien zwei Verkaufsläden, die ihren Betrieb einstellen.

#### **5.4.9 Zone Mischnutzung Pürrena**

→ Siehe dazu auch Kap. 4.3.7 Zone Mischnutzung Pürrena, Schwarzsee

Die Zone Mischnutzung Pürrena verfolgt das Ziel, die touristische Entwicklung zu stärken und gleichzeitig einen begrenzten Wohnanteil zu ermöglichen.

Die Zonenbestimmungen für die ZMN Pürrena werden inhaltlich weitgehend von der bisherigen TZ Pürrena übernommen. Gleichzeitig wird die bisher innerhalb des Detailbebauungsplans (DBP) bestehende Möglichkeit für private Wohnnutzungen im Grundsatz beibehalten.

Die Zonenbestimmungen sind so definiert, dass eine private Wohnnutzung im gleichen Masse möglich ist, wie in der bisherigen WZND innerhalb des DBP-Perimeters (33 % der gesamten

GF). Zwar war der bisherige Anteil der WZND an der Gesamtfläche des DBP-Perimeters grösser, aber es wird für die ganze ZMN eine höhere GFZ festgelegt.

Die GFZ von 1.6 ist angemessen, da ein wesentlicher Teil der erforderlichen Parkplätze unterirdisch angelegt werden muss und die unterirdischen Anlagen für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe zusätzlich jeweils einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen wie Technikräume, Lagerräume (Trocken- und Kühl-/Gefrierräume), Sanitäranlagen, Ski- und Veloräume, Wäscherei, Heizung/Boiler, IT/Netzwerk, Notstromversorgung, ggf. Spa-Bereich, Abfalltrennung.

Der Ausschluss touristischer Wohnnutzungen im Erdgeschoss dient der Förderung eines lebendigen und attraktiven Strassenraums. Die Erdgeschosse sollen primär publikumsorientierten Nutzungen wie Gastronomie, Detailhandel, Dienstleistungen oder gemeinschaftlichen Einrichtungen vorbehalten bleiben und damit zur Belebung sowie zur städtebaulichen Qualität des Quartiers beitragen. Dadurch werden wenig belebte («tote») Strassenfronten vermieden und die städtebauliche Qualität verbessert.

Gemäss Art. 55 Abs. 5 GBR wird die Zweitwohnungsnutzung für diese Zone im gleichen Masse eingeschränkt, wie für die übrigen WZND auf dem Gemeindegebiet. Die Erhöhung der GFZ führt nicht zu einer Ausweitung der zulässigen Wohnnutzung, sondern schafft den notwendigen Entwicklungsspielraum für touristische Nutzungen und stärkt damit die touristische Ausrichtung des Gebiets.

#### 5.4.10 Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad (Art. 19 GBR)

→ Siehe dazu auch Kap. 4.3.8 Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad

Gemäss den Ausführungen in Kap. 4.3.8 wird im ZNP eine ZMN festgelegt. Der Zonencharakter und die vorgesehenen Nutzungen entsprechen der angedachten Entwicklung gemäss Projektblatt P509 Touristische Entwicklung Raum Bad Schwarzsee des KantRP.

Die Bestimmungen der neuen ZMN im Art. 19 GBR sind so definiert, dass eine private Nutzung der bisherigen TZ der Liegenschaft Hotel/Restaurant Bad weiterhin möglich ist.

Die Erhöhung der GFZ führt nicht zu einer Ausweitung der zulässigen Wohnnutzung, sondern schafft den notwendigen Entwicklungsspielraum für touristische Nutzungen und stärkt damit die touristische Ausrichtung des Gebiets.

Die Zonenbestimmungen (Abs. 10ff) entsprechen weitgehend denjenigen der bisherigen TZ.

Als Nutzungen für den Sport und die Freizeit sind namentlich zulässig:

- Mehrzweckbauten und -anlagen für Sport und Events
- Allwetter-Mehrzweck-Sportfelder und -anlagen
- Mehrzweckplatz für temporäre Veranstaltungen
- Parkieranlagen

Als Nutzungen für den Tourismus sind namentlich:

- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- bewirtschaftete Ferienwohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben
- schwach störende Geschäfts-, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die touristische Nutzung nicht beeinträchtigen
- Erst- und touristisch genutzte Zweitwohnungen
- Bauten und Anlagen, die dem Tourismus dienen
- Mit diesen Nutzungen verbundene Parkieranlagen

Der intensiv genutzte Uferbereich am Seeufer ist gemäss RegRP Sense bestimmt für namentlich: (→ siehe dazu Ausführungen in Kap. 4.3.13)

- Anlagen zur Erholungsnutzung des Seeufers
- Zustiege für Badende
- Boots- und Anlegeplätze
- Ein- und Auswasserungsstelle
- Sanitäre Anlagen

Gemäss Genehmigungsbedingungen ist ein obligatorischer DBP festzulegen. Die Abgrenzung zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen ist im Rahmen der Detailbebauungsplanung festzulegen.

Hinweis: Diesbezüglich ist im GemRP gemäss Vorgabe des RegRP Sense ein Perimeter festgelegt: „Gesamtkonzept für Uferbereich intensive Nutzung“ zu schaffen (→ siehe dazu Ausführungen in Kap. 4.3.13).

#### 5.4.11 Durchflussskorridor (Art. 36 GBR)

In Art. 12<sup>bisher</sup> Ziff. 3 Abs. 4 GBR sind die Bestimmungen für einen Freihalteflussskorridor gemäss ZNP festgelegt. Dieser Korridor ist als Durchflussskorridor und nicht als Freihaltekorridor zu definieren, da ein Freihaltekorridor über einem eingedolten Gerinne festgelegt wird.

Durchflussskorridore werden entweder wegen Überflutungsgefährdung durch Hochwasser oder durch Oberflächenwasser definiert. Sie sind also aufgrund vorhandener Naturgefahren erforderlich.

Durchflussskorridore werden somit in einem separaten Artikel im GBR behandelt und im GBR im Teil F (Schutzmassnahmen und Perimeter mit besonderen Bestimmungen) anschliessend an Art. 35<sup>neu</sup> (Gefahrengebiete gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons Freiburg) eingeordnet.

Solche Durchflussskorridore sind im ZNP festgelegt in der Spezialzone Gypsera und im Bereich Chromenstrasse-Bühnimatta.

Abs. 2neu: Die Bestimmung für den Spezialzone

Abs. 3neu: Die Bestimmung in Art. 30<sup>bisher</sup> Abs. 8 (Durchflussskorridor Bühnimatta) wird ebenfalls hierher verschoben.

#### 5.4.12 EWH in WZMD – besondere Bestimmungen

WZMD sind bestimmt für den Bau von MFH. Auf dem Gemeindegebiet gibt es mehrere WZMD, wo vor Jahrzehnten EWH gebaut wurden. Bauvorhaben in der WZMD, welche einen Anbau, Umbau oder die Erweiterung dieser EWH um beispielsweise eine oder zwei Wohnungen ist gemäss der heutigen Auslegung des BRPA nicht zulässig.

Es ist nicht denkbar, dass diese EWH generell durch MFH ersetzt werden. Hauseigentümer sollen ihre EWH um- und/oder ausbauen und weitere Wohnung bauen können. Nicht erlaubt soll sein, dass bei Ersatzneubauten EWH durch neue EWH ersetzt werden. In diesem Fall sollen nur der Bau eines MFH genehmigt werden. Jedenfalls solange diese WZMD nicht umgezont werden. Eine Umzonung von der WZMD in die WZND 3 wäre aus Sicht der Gemeinde zielführend. Einerseits könnte die Innenentwicklung realisiert werden und kleine MFH mit bis zu 6 Wohnungen realisiert werden. Dies wäre für den Charakter dieser Quartiere sehr angemessen. Im Rahmen des aktuellen OPD 2026 ist eine Umzonung aber verfahrenstechnisch nicht möglich, da dies eine starke Abweichung von der Planbeständigkeit darstellen würde. Eine solche Umzonung ist im Rahmen der nächsten Ortsplanrevision zu prüfen.

Aus den genannten Gründen ist ein zusätzlicher Absatz unter den «Besonderen Bestimmungen» im Art. 10 GBR (WZMD) festzulegen.

#### 5.4.13 Grenzabstand

In den meisten Bauzonen ist bisher als Grenzabstand jeweils der Werte der halben Gesamthöhe (h) festgelegt.

Dieser Wert erweist sich in vielen Fällen nämlich bei kleinen oder geometrisch unregelmässigen Parzellen als zu einschränkend.

Im GBR wird deshalb in verschiedenen Fällen die gesetzliche Bestimmung gemäss Art. 132 Abs. 1 RPBG festgelegt: «Bei offener Bauweise beträgt der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze mindestens die Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 4 Meter.»

Im GBR wird dies definiert als: « $\frac{1}{2} h$ ; mind. 4.0 m». Dies trifft zu für:

- Art. 7 Schutzzone Dorf
- Art. 12 MIX 4 Oberi Matta - Telmoos
- Art. 13 ZMN Oberi Matta
- Art. 15 ZAI -> ZAI 1 und ZAI 3
- Art. 18 ZMN Pürrena
- Art. 19 ZMN Schwarzsee-Bad

Von diesen Bauzonen ist einzig die Kernzone bereits weitestgehend bebaut.

In der WZND und WZMD wird bewusst auf diese Bestimmung verzichtet. Es gilt weiterhin A:5.0 m (bei h: 10.0 m). Eine Reduktion des Abstandes in den Wohnquartieren, wäre nicht angemessen, da sich eine Änderung im Vergleich zur bisherigen Regelung nachbarrechtlich teilweise negativ auswirken könnte.

#### 5.4.14 Schutzzone Dorf

Im Gutachten zur Schlussprüfung des KGA steht: «Im ZNP sind die weiteren Vorschriften wie die Gebäudetiefen, die vertikalen Profile und die Baulinien festzulegen.»

Die Gemeinde hat diese Bedingung geprüft und kommt zu Schluss, dass diese nicht zweckmässig und im vorliegenden Kontext nicht umsetzbar sind.

Begründung:

- Die Schutzzone Dorf (SZD) liegt im Ortsbildschutzperimeter. In diesem Perimeter gelten gemäss Art. 42 GBR sehr einschränkende Bestimmungen betreffend:
  - Erweiterung bestehender Gebäude
  - Gebäude von geringer Bedeutung
  - Umbau bestehender Gebäude
  - Neubauten
- In der Schutzzone Dorf (SZD) sind fast alle Gebäude als geschützte Kulturgüter festgelegt. Gemäss den Bestimmungen in Art. 43 GBR sind u.a. der Bestand, die allgemeine Anordnung des Grundrisses und die Gebäudehülle (Fassade und Bedachung) geschützt. Darüber hinaus dehnt sich der Schutzzumfang ebenfalls auf die wesentlichen Elemente der Ausgestaltung aus.
- Gemäss Anhang 3 Abs. 18 GBR gilt: «Für jedes Bauvorhaben nehmen die Gesuchsteller zuvor mit dem KGA Kontakt auf. In diesem Rahmen sind die Vorgaben des KGA zu den Gebäudetiefen, den vertikalen Profilen und den Baulinien zu klären.
- Im Nahbereich der geschützten Kulturgüter gilt ein Harmonisierungssperimeter. Die Bestimmungen gemäss Art. 44 GBR legen fest, dass u.a. die Platzierung von Neu- und Anbauten sehr eingeschränkt sind. Auch sind «nur geringste Änderungen der Terrains zugelassen» und Neu- und Anbauten entsprechend anzupassen.
- Im Weiteren sind die geforderten Angaben im ZNP zeichnerisch nicht darstellbar. Der ZNP ist im Bereich der SZD mit all den Symbolen, Signaturen, Farben und der Parzellierung bereits heute kaum lesbar.

Fazit:

Eine Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Kontext ist nur im Rahmen von konkreten Baugesuchverfahrens möglich.

## 6 Mehrwertabgabe

→ Siehe dazu Plandokumente E3 und E4 Potenzielle Mehrwertabgabe

Gemäss den Ausführungen in Kap. 5.4.2 Höhere Dichtewerte wegen EGK C wird mit dem vorliegenden Dossier die GFZ für eine Serie von Parzellen erhöht.

Gemäss den Bestimmungen im RPBG zur Mehrwertabgabe wird für diese Parzellen mutmasslich eine Mehrwertabgabe fällig. Die Pläne E3 und E4 haben Hinweischarakter für die Planbetroffenen.

## 7 Abgrenzung

Einige Fachämter haben in ihren Gutachten zur Schlussprüfung Empfehlung und Wünsche zur Änderung der Ortsplandokumente formuliert, die von der RIMU nicht als Genehmigungsbedingung festgelegt wurden. Die RIMU weist in seinen Genehmigungsentscheiden 2023 und 2024 darauf hin, dass diese Änderungen im Rahmen der nächsten Ortsplanrevision vorzunehmen sind. Nachfolgend sind einige dieser Punkte aufgeführt:

- Bemerkungen und Hinweise, die den Planungsbericht betreffen.
- Hinweise des MobA zu Baulinien entlang der Kantonstrasse und Abstandsvorschriften.
- Hinweise von FTV zum Wanderwegnetz in Zumholz
- Hinweise des MobA zum Sachplan Velo
- Hinweise des AfU betreffend S0 „Riedere Quelle“
- Hinweise des AfU betreffend das Fehlen mehrerer Grundwasserschutzzonen

## 8 Kommunikation

Das vorliegende Auflagedossier wurde vom Ausschuss der Planungskommission ausgearbeitet und anlässlich mehrerer Sitzungen der Planungskommission vorgestellt und diskutiert.

Die Gemeinde hat anlässlich der Informationsanlasses vom 24.02.2026 alle wesentlichen Themen der Anpassung des Ortsplandossiers vorgestellt.

Anmerkungen der Teilnehmenden des Anlasses bezogen sich auf den GWR, die Verdichtung und mit dem Genehmigungsentscheid nicht genehmigte Einzonungen. Die Wortmeldungen wurden im Ausschuss der Planungskommission diskutiert. Sie führten nicht zu Änderungen im OPD.

## 9 Grundlagen

- pbplan, 2026a: Innenverdichtungs- und Aufwertungspotenzial (Beilage zum OPD 2026)
- pbplan, 2026b: Direkte Fuss- und Velowegverbindungen (Beilage zum OPD 2026)
- pbplan, 2026c: Parkplatzkonzepte Plaffeien und Schwarzsee (Beilage zum OPD 2026)
- Mehrzweckverband (MZV) Sensebezirk, 2024: Regionaler Richtplan Sensebezirk

## 10 Anhang

- A11 Zonenbestimmungen Bauzonen
- A12 Zonenbestimmungen Spezialzonen
- A13 Zonen von allgemeinem Interesse – Nutzung und Bedarf
- A14 Entscheid des Kantonsgerichtes FR\_TC\_007\_602-2014-54\_2016-06-16
- A15 Harmonisierung GBR
- A16 Schreiben der Micarna: Richtlinien für die Geflügelproduktion
- A17 Arbeitszone Zollhaus – Nachweis dicht überbautes Gebiet