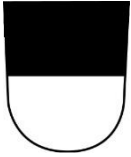


Kanton Freiburg

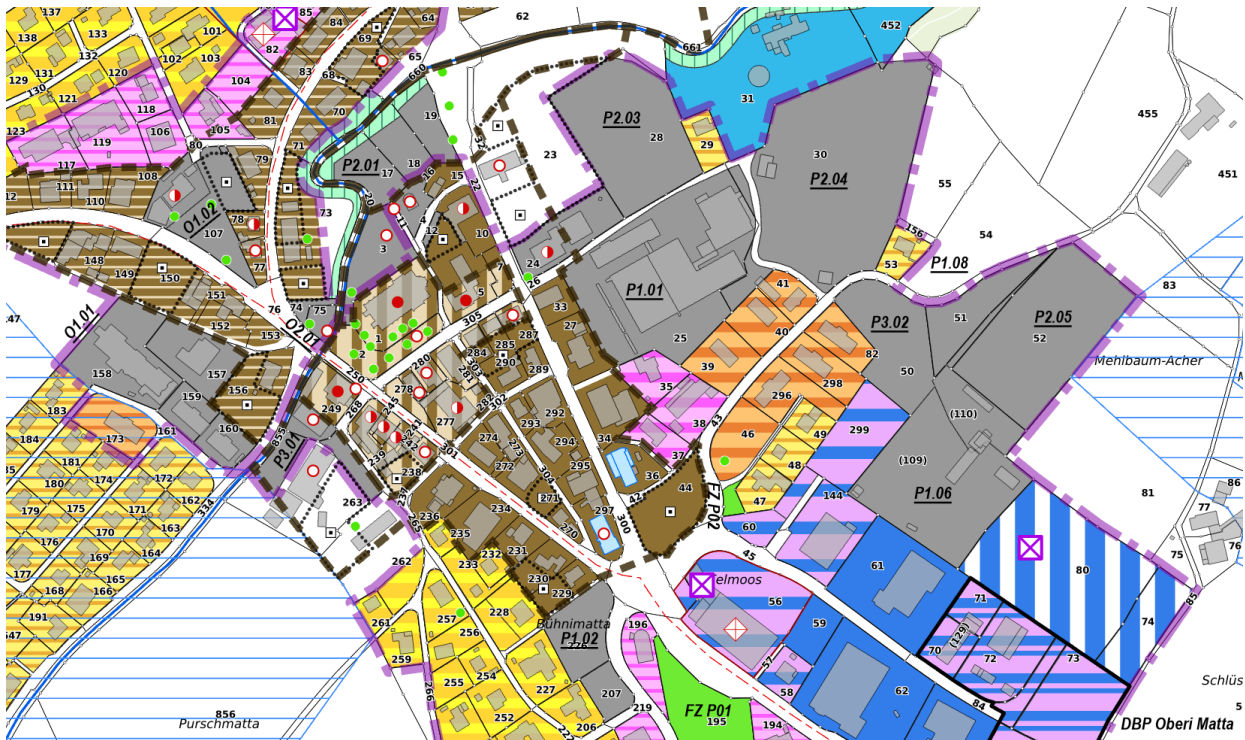


Gemeinde Plaffeien



Ortsplandossier

Zonen von allgemeinem Interesse – Nutzung und Bedarf



Dossier Anpassung an die Genehmigungsbedingungen 2026

Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 3. Juli 2026



Müli 12
1716 Plaffeien
026 419 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Grundlagen:	3
3.	Rahmen	3
4.	Sektor Oberschrot und Plaffeien	4
5.	Sektor Schwarzsee	6
6.	Änderungen im Vergleich zur Version 2018	8

Abkürzungen

GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
NV	Neuvermessung
ZAI	Zonen von allgemeinem Interesse
ZMN	Zone Mischnutzung
ZNP	Zonennutzungsplan (Genehmigung 27.11.2024)

ImpressumAuftraggeberin:

Gemeinde Plaffeien

Postfach 76

1716 Plaffeien

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

Auftragnehmerin:

pbplan ag

Müli 12

1716 Plaffeien

- Joseph Brügger Raumplaner FSU / REG A
- Bruno Lötscher Geoinformatiker

Berichtversion: 2026.4

Datum: 30.06.2026

Dateiname: 353 OPD AaG - A1 A13 ZAI Nutzung und Bedarf.docx

1. Einleitung

Im vorliegenden Dokument sind alle ZAI-Flächen aller Sektoren der Gemeinde Plaffeien gemäss ZNP mit ihrer jeweiligen Nutzung aufgeführt und ihr Bedarf wird begründet. Es basiert auf der ersten Fassung dieses Dokuments, welches Bestandteil des Ortsplandossiers 2018 ist.

Die ZAI-Flächen sind im ZNP und ihre jeweiligen Zonenbestimmungen in Art. 15 GBR verbindlich festgelegt.

Seit 2018 wurden keine ZAI-Flächen überbaut oder anders als bisher genutzt. Geändert haben teilweise die Bezeichnung und die Grösse (Änderung der Parzellengrenze).

2. Grundlagen:

- pbplan ag, 2018: Einheitliche Aufarbeitung ZAI-Flächen (Beilage B05 zum Planungsbericht 2018)
- Gemeinde Plaffeien, ZNP und GBR - Sektor Oberschrot – Genehmigung 2023
- Gemeinde Plaffeien, ZNP und GBR - Sektoren Plaffeien und Schwarzsee – Genehmigung 2024

3. Rahmen

Bei den ZAI-Flächen werden gemäss Art. 15 GBR drei unterschiedliche Nutzungstypen unterschieden: ZAI 1, ZAI 2 und ZAI 3. Jeder ZAI-Fläche ist ein Zweck bzw. eine Nutzung zugeordnet und für jede dieser Flächen sind im GBR die Zonenbestimmungen festgelegt (GFZ, ÜZ, h, A, ES).

Zonencharakter i.A.

Die ZAI ist für Bauten, Anlagen und Flächen im öffentlichen Interesse sowie für private Bauten und Anlagen, die zur Verwirklichung von im öffentlichen Interesse stehenden Aufgaben vorgesehen sind, bestimmt (Art. 55 RPBG).

ZAI 1

Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten und mit Hochbauten verbundene Anlagen wie Schulen, Sporthallen und -anlagen, Tourismuszentren, Beherbergungseinrichtungen im Interesse des Tourismus (Hotel, Pension, ...), Wohnungen von öffentlichem Interesse, Bauten für öffentliche Dienste, Busbahnhof, -garage usw.

ZAI 2

Für öffentliche Anlagen wie Sport- und Spielplätze, Freizeitanlagen, öffentliche Plätze usw., Friedhof, sowie Kapellen und Kirchen. Neue Gebäude sind nicht zulässig, mit Ausnahme der für den Betrieb notwendigen Nebenbauten oder Fahrnisbauten, wie einfache Verpflegungsstätten für die Benutzer, Umkleide- und Toilettenanlagen, Totenkapelle, Gerätemagazin, Unterstände, technische Anlagen usw.

ZAI 3

Flächen, die dem öffentlich zugänglichen Parkieren, dem öffentlichen Verkehr und der Zufahrt dazu vorbehalten sind.

Nicht dem Parkieren dienende Bauten sind nicht zulässig, mit Ausnahme der notwendigen geringfügigen Nebenbauten (im Sinne von Art. 85 Abs. 1 Bst j RPBR).

4. Sektor Oberschrot und Plaffeien

ZAI-Nr.	Art. GB	Fläche (ha)	Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	Zone gemäss ZNP	Nutzungspotenzial
O1.01	157-160	0.4	Bachmatte	Pflegeheim, Wohnungen von öffentlichem Interesse, tpf-Garage	· <u>Bebaut</u> : Falls eine neue tpf-Busgarage an anderer Stelle gebaut wird, ergibt sich die Option für Wohnungen im öffentlichen Interesse	ZAI 1	Nein
O1.02	107	0.8	Rishalta	Primarschulhaus	· <u>Bebaut</u> : Schulhaus mit Schulhausplatz	ZAI 1	Nein
P1.01	24, 25, 30, 452	1.5	Schulhausweg	Schulanlage Orientierungs- + Primarschule	· <u>Bebaut</u> : Schulanlage von regionaler Bedeutung.	ZAI 1	Nein
P1.02	207, 226	0.3	Kurschürli	Mischnutzung: Künftige öffentliche Bauten und Wohnungen von öffentlichem Interesse	· <u>Unbebaut</u> : Die Gemeinde ist Grundeigentümerin von Art. 207 GB; Art. 226 GB ist im Eigentum einer Privatperson. · Diese zentral gelegene Fläche stellt eine strategische Reserve dar für künftige Vorhaben von öffentlichen Institutionen, von allgemeinem Interesse oder für konkrete Aufgaben der Gemeinde im Sinne einer Mehrzwecknutzung dar; dabei steht das Erstellen von Wohnungen von öffentlichem Interesse im Vordergrund; auch als Mehrgenerationenwohnen.	ZAI 1	Ja
P1.03	193	0.3	Bühnimatta	Wohnungen von öffentlichem Interesse	· <u>Unbebaut</u> : Diese zentral gelegene Fläche eignet sich besonders für Alterswohnungen; ggf. in Form eines Heimes mit betreutem Wohnen o.ä. · Die Planung ist in der Vorstudienphase.	ZAI 1	Ja
P1.04	565	0.4	Rufenen	Werkhof Rufenen	· <u>Bebaut und genutzt</u> : Die Waldfläche wird ausgezont und der Waldabstand festgelegt. Ein Studienprojekt für die Weiterentwicklung des Werkhofes ist im Gang.	ZAI 1	Nein
	74, 80		Oberi Matta	Regionalbad, tpf-Garage, Fernwärmanlage	· <u>Unbebaut</u> : Zone mit Mischnutzung Arbeiten und allg. Interesse	ZMN	Geplante Bauvorhaben
P1.06	50	1.0	Sellenweg	Reit- und Mehrzweckplatz Sellen	· <u>Bebaut</u> : Die mit einem langjährigen Baurecht verankerte Nutzung schöpft das Nutzungspotenzial aus.	ZAI 1	Nein
P1.07	2893	0.03	Bühnimatta	Kehrrichtsammelstelle	· <u>Unbebaut</u> : Der Bau einer Kehrrichtsammelstelle für die nachgelagerten Quartiere ist von der Gemeinde beschlossen und im Detail projektiert. (sehr kleine Fläche)	ZAI 1	Nein

ZAI-Nr.	Art. GB	Fläche (ha)	Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	Zone gemäss ZNP	Nutzungspotenzial
O2.01	74, 75	0.1	Dorf	Parkanlage	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut und genutzt</u>: Die aktuelle Planung zur Weiterentwicklung des Dorfkerns sieht hier die Option für die künftige Bushaltestelle vor; anstelle der bisherigen Haltestelle Dorf. · Die Parkanlage befindet sich teilweise auf der Überdeckung des Dütschbaches. 	ZAI 2	Nein
P2.01	3, 11, 12, 17, 18	0.5	Dorf-Tütschbach	Friedhof, Park, öffentlicher Raum	· <u>Bebaut</u>	ZAI 2	Nein
	· <u>Nicht bebaut</u>						
P2.03	28	0.7	Schulhausweg	Spiel- und Sportplatz Schulen	· <u>Bebaut</u>	ZAI 2	Nein
P2.04	30	1.4	Sellenweg	Fussball- und Sportplatz Sellen	· <u>Bebaut</u>	ZAI 2	Nein
P2.05	50, 51, 52	1.1	Fuhra	Fussballplatz und Bikepark Fuhra	· <u>Bebaut</u>	ZAI 2	Nein

ZAI-Nr.	Art. GB	Fläche (ha)	Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	Zone gemäss ZNP	Nutzungspotenzial
P3.01	249	0.1	Dorfstrasse	Parkplatz / Viehplatz Hirschen	· <u>Bebaut</u> : Schopf (Hirschen)	ZAI 3	Nein
	263	0.1			· <u>Bebaut</u> : Viehplatz		Nein
	263	0.1			· <u>Bebaut</u> : Parkplatz		Nein
P3.02	50	0.4	Sellenweg	Parkplatz OS, Sellen	· <u>Bebaut</u>	ZAI 3	Nein

5. Sektor Schwarzsee

ZAI-Nr.	Art. GB	Fläche (ha)	Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	Zone gemäss ZNP	Nutzungspotenzial
S1.02	2793 (1440 NV)	0.3	Stöcklimatta	Touristisches Zentrum mit Beherbergung, Gastronomie u/o ergänzende Dienstleistung	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Unbebaut</u>: -> Weiterentwickeln gemäss Projektblatt P508 „Zentrum Schwarzsee“ im KantRP: Ausbau eines touristischen Zentrums für lokales Gewerbe und Wohnungen. · Zum gegebenen Zeitpunkt ist ggf. ein integriertes touristisches Zentrum Schwarzsee zu entwickeln, mit Akzent auf Beherbergung, kleinteilige Gastronomie und ergänzende Dienstleistungen, koordiniert mit Ortszentrum und Gypsera-Areal. 	ZAI 1	Ja
S1.04	2369 (1597 NV)	0.4	Rothuserli	Mehrzweckgebäude, Buswendeplatz	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: Im Jahr 2023 wurde eine Fernwärmeheizung und eine öffentliche Toilettenanlage gebaut und im Jahr 2025 ein Materiallager für das Schwarzsee Schwinget. Die unbebaute Fläche ist als Buswendeplatz unerlässlich. 	ZAI 1	Nein
S1.05	1803 (1618 NV)	3.8	Campus	Campus Schwarzsee	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: Bauten und Anlagen des Sportzentrums von kantonaler Bedeutung -> Mehrere Hauptgebäude und Sportanlagen bestehen; Die 3-Fachturnhalle ist im Bau. 	ZAI 1	Nein
S1.06	604a (3040 NV)		Rohr / Schwarzsee-strasse 158	Bildungs- und Gesundheitszentrum	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: Dieses Bauvorhaben wurde im Jahr 2019 realisiert. 	ZAI 1	Nein

ZAI-Nr.	Art. GB	Fläche (ha)	Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	Zone gemäss ZNP	Nutzungspotenzial
S2.02	2414	0.3	Tromooserli	Mehrzweckplatz Tromooserli	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Unbebaut</u>: Diese Fläche wird neben der Funktion als Entlastungsparkplatz auch zum Lagern genutzt. · Die Gemeinde strebt den Kauf des GS Art. 2414 GB an, um eine geordnete Nutzung zu erreichen. 	ZAI 2	Ja
	26A (944 NV)						
S2.03	785b (1280 NV)	0.03	Rohr	Kapelle Rohr	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: geschütztes Kulturgut 	ZAI 2	Nein
S2.04	1978 (1383 NV)	0.2	Riggisalpweg	Kirche Schwarzsee (mit Parkplatz)	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: geschütztes Kulturgut 	ZAI 2	Nein
S2.06	1093b (1479 NV)	0.2	Pürrena	Intensiv genutzter Seeuferbereich, öffentliches Parkieren	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: bestehende Anlage · Festlegung im RegRP Sense: intensiv genutzter Uferbereich. -> Im GemRP ist gemäss Vorgabe des RegRP Sense ein Perimeter festgelegt: «Gesamtkonzept für Uferbereich «intensive Nutzung» zu schaffen. 	ZAI 2	Nein
	1880 (1478 NV)						
S2.07	1084a (1542 NV)	0.04	Bad	Kapelle Bad	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: geschütztes Kulturgut 	ZAI 2	Nein

ZAI-Nr.	Art. GB	Fläche (ha)	Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen		Nutzungspotenzial
S3.09	784, 1275b	0.2	Rohr Ost / Schwarzsee-strasse 145	Öffentlicher Parkplatz	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: Parkplatz, der seit Jahrzehnten existiert und intensiv genutzt wird. Er dient im Überlastfall auch als Entlastungsparkplatz, wenn die Parkplätze in Schwarzsee Zentrum und Bad/Seeweid/Campus voll sind. 	ZAI 1	Nein
S3.13	1084B (Teil) (1542 NV)	0.1		Parkplatz + Kehrichtsammelstelle Bad, Nord	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u>: kleine Fläche 	ZAI 3	Nein
S3.17	1803 (1618 NV)	0.2	Seeweid	Park- und Viehverladeplatz Seeweidbrücke	<ul style="list-style-type: none"> · <u>Bebaut</u> 	ZAI 3	Nein

6. Änderungen im Vergleich zur Version 2018

Seit der ersten Version dieses Papiers im Ortsplandossier 2018 wurden folgende Änderungen vorgenommen.

- Ergänzung mit den ZAI-Flächen des Sektors Oberschrot. (Hinweis: Im Sektor Zumholz gibt es keine ZAI-Flächen.)
- Aktualisierung der Nummerierung der Artikel im Grundbuch gemäss Neuvermessung in der Spalte «Art. GB»
- Aktualisierung einiger Bezeichnungen in der Spalte «Lokalname»
- Folgende ZAI-Flächen wurden gelöscht:

Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	ZAI-Nr. bisher
Schwarzsee-Bad	Tourismus Bad/Schwarzsee	Integriert in Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad	S1.03
Bad	Seeuferbereich Bad	Integriert in Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad	S2.09
Campus	Parkplatz (Rothuserli)	Integriert in Zone Mischnutzung Schwarzsee-Bad	S3.16
Mehlbaum Acher	Regionalbad	Von RIMU 2024 nicht genehmigt	P1.05
Rohrmatta	Spielplatz	Von RIMU 2024 nicht genehmigt	S2.01
Zollhaus	Parkplatz	Von RIMU 2024 nicht genehmigt	S3.01
Mösli	Parkplatz Nord	Von RIMU 2024 nicht genehmigt	S3.05
Rohrmatta	Parkplatz	Von RIMU 2024 nicht genehmigt	S3.07
Riggisalpweg	Parkplatz	Von RIMU 2024 nicht genehmigt	S3.10
Stöcklimatta	Durchgang	Bereits mit Auflage 2023 gestrichen	S3.11

- Folgende ZAI-Fläche wurden hinzugefügt:

Lokalname	Zweck/Nutzung	Erläuterungen	ZAI-Nr.
Rohr Ost	Öffentlicher Parkplatz	Umzonung in MIX wurde von RIMU 2024 nicht genehmigt, also bleibt die ZAI rechtskräftig.	S3.09
Oberi Matta	Regionalbad mit Mantelnutzung	Einzonung in ZMN: Nutzung im allgemeinen Interesse und Arbeiten	-