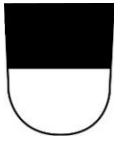


Kanton Freiburg



Gemeinde Plaffeien



# Ortsplandossier

## Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung



*Dossier zur Schlussprüfung und Genehmigung 2026*

Vernehmlassung mit Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 03. Juli 2026

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Resultate der Verdichtungsstudie</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ortsplandossier 2018</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Festlegungen im Ortsplandossier 2026</b>	<b>4</b>
4.1	GemRP – Perimeter mit besonderen Bestimmungen	4
4.2	GBR - Grünflächenziffer	5
4.3	ZNP + GBR -> Detailbebauungsplanung	6
4.4	Weitere geprüfte Massnahmen	6
<b>5</b>	<b>Anhang</b>	<b>6</b>

**Abkürzungsverzeichnis**

AZ	Arbeitszone
BRPA	Bau- und Raumplanungsamt
DBP	Detailbebauungsplan
EA	Einwohner und Arbeitsplätze
GB	Grundbuch
GBR	Gemeindebaureglement
GFZ	Geschossflächenziffer (gemäss IVHB)
GemRP	Gemeinderichtplan
GZ	Grünflächenziffer
KantRP	Kantonaler Richtplan
MIX	Mischzone Wohnen und Arbeiten
RIMU	Direktion für Raumplanung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt
TBA	Tiefbauamt
TZ	Touristikzone
WNA	Amt für Wald und Natur
WZ	Wohnzone
WZMD	Wohnzone mittlerer Dichte
ZAI	Zone (für Bauten und Anlagen) von allgemeinem Interesse
ZMN	Zone Mischnutzung
ZNP	Zonennutzungsplan

---

**Impressum**

Berichtversion: 2026.4  
Datum: 30.06.2026  
Datei: 353 Verdichtung und Aufwertung - A3 0 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, Zeichner EFZ, Fachrichtung Landschaftsarchitektur

## 1 Ausgangslage

Die Gemeinde hat eine Verdichtungs- und Aufwertungspotenzialstudie gemäss den Anforderungen des KantRP erarbeitet (hier «Verdichtungsstudie» genannt). Die entsprechende Verdichtungsstudie für die Sektoren Oberschrot, Plaffeien und Zumholz wurde bereits 2023 erstellt. Sie wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens vom 11. Nov. 2024 durch das BRPA analysiert und positiv beurteilt. Sie wurde im Rahmen der Anpassung der Ortsplandokumente gemäss Genehmigungsbedingungen aktualisiert.

Die Verdichtungsstudie liegt dem Gesamtdossier «Anpassung an die Genehmigungsbedingungen» bei.

Im vorliegenden Bericht wird dargestellt, wie die Folgerungen aus dieser Studie in den verbindlichen Dokumenten des Ortsplandossiers umgesetzt werden, soweit diese durch die Festlegungen im Ortsplandossier 2018 nicht bereits umgesetzt sind.

Das vorliegende Dossier betrifft hauptsächlich die Sektoren Oberschrot, Schwarzsee und Zumholz.

Die Festlegungen im Ortsplandossier für den Sektor Plaffeien erfolgten bereits mit dem Dossier «Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung» (öffentliche Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 39 vom 29. Sept. 2023, Genehmigung im Rahmen des Genehmigungsentscheids der RIMU vom 27.11.2024). Im vorliegenden Dossier werden für den Sektor Plaffeien einige wenige Festlegungen getroffen, die sich aus den geänderten Rahmenbedingungen bezüglich der verbesserten Erschliessungsgüteklasse ergeben haben.

## 2 Resultate der Verdichtungsstudie

Die Verdichtungsstudie zeigt, dass in bestimmten Teilgebieten ein Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial vorhanden ist.

Im Ortsplandossier 2018 wurden bereits verschiedene Massnahmen in den verbindlichen Ortsplandokumenten festgelegt, wie dies im folgenden Kapitel 3 dargelegt wird.

Gemäss den Vorgaben des BRPA werden die weiteren in der Verdichtungsstudie vorgeschlagenen Massnahmen in den Ortsplandokumenten verbindlich festgelegt.

Gewisse Massnahmen betreffen Aufgaben, die die Gemeinde umzusetzen hat. Diese werden behördenverbindlich im GemRP festgelegt. Andere Massnahmen werden allgemeinverbindlich im ZNP und/oder GBR festgelegt.

## 3 Ortsplandossier 2018

Obwohl das Ortsplandossier bereits 2018 erarbeitet wurde und die Verdichtungsstudien erst 2024 - 2026 folgte, lässt sich zeigen, dass wesentliche Massnahmen zur Förderung der Verdichtung und Aufwertung bereits im Ortsplandossier 2018 umgesetzt sind, da bereits die früher festgelegten Planungsziele des Gemeinderates die Verdichtung und die Aufwertung als Ziele forderten und diese Planungsziele im Ortsplandossier umgesetzt werden. Diese Planungsziele wurden vom BRPA im Rahmen seiner Gutachten zur Vorprüfung und zur Schlussprüfung (BRPA, 01.09.2021) als zielführend beurteilt.

Dieser Sachverhalt wird in der Studie im Kap. 8 «*Im Ortsplandossier 2018 umgesetzte Massnahmen*» der Verdichtungsstudie ausführlich dargelegt. Sowohl in der kommunalen Richtplanung (GemRP), als auch in der Zonennutzungsplanung (ZNP, GBR) sind bereits wesentliche Verdichtungs- und Aufwertungsmassnahmen festgelegt.

## 4 Festlegungen im Ortsplandossier 2026

### 4.1 GemRP – Perimeter mit besonderen Bestimmungen

→ Siehe dazu Anhänge A21 Perimeter mit besonderen Bestimmungen und A22 Massnahmenliste

Im GemRP werden Perimeter mit besonderen Bestimmungen festgelegt. Diese Festlegung erfolgt weitestgehend gemäss den Massnahmen, welche in der Verdichtungsstudie zur Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung vorgeschlagen werden.

Im Sektor Plaffeien werden zusätzlich zur bisherigen Festlegung für folgende Teilgebiete Perimeter mit besonderen Bestimmungen festgelegt.

Teilgebiet	Bezeichnung	Festlegung im GemRP
TG 05	WZMD Untere Plötscha	M03, M04
TG 42	WZND Gumliweg, Rainweg	M03, M05
TG 43	MZ Rufenen	M04

In den Sektoren Oberschrot und Zumholz werden für folgende Teilgebiete Perimeter mit besonderen Bestimmungen festgelegt:

Teilgebiet	Bezeichnung	Festlegung im GemRP
TG 1	WZND Niederried, Rishalta, Büel	M02, M04
TG 4	WZND Bachmatte und Schwarzhärd	M03, M05
TG 14	WZND Niederried, Haltli und Büel	M03, M04
TG 17	WZND Zelgli	M03
TG 19	Mischzone Zumholz	M03, M04, M05

Im Sektor Schwarzsee werden für folgende Teilgebiete Perimeter mit besonderen Bestimmungen festgelegt:

Teilgebiet	Bezeichnung	Festlegung im OPD
46	Zollhaus	Gesamtkonzept
47	Mösli	M05, M09
48	Gerendacherli	Keine
49	Rohrmatte	M03
50	Chretza	M09
52	Rohr	M04, M05
53	Burstera	M05
54	Kaspera	M05, M09
55.1	Brüggera	M02 (Gesamtkonzept)
55.2	DBP Brüggera - Hürleni	DBP, M05
57	Pürrena	M05, M09
101	DBP Gypsera	DBP
103	DBP Pürrena	DBP, M03
104.1	Hotel/Rest. Bad	DBP, M04
104.2	DBP Schwarzsee-Bad	DBP
204	Zollhaus	Gesamtkonzept
311	Rohr Süd	Keine
312	Stöcklimatta	M03, M05
313	Campus Schwarzsee	M04

Im Anhang A21 wird die Beurteilung des EA Potenzials, die EGK, die Eignung des Teilgebietes, die festgelegte Strategie und die im GemRP festgelegten Massnahmen aufgeführt und begründet.

Im Anhang A22 wird im Übrigen begründet, warum für einige Teilgebiete gemäss Verdichtungsstudie im GemRP kein Perimeter festgelegt, obwohl ein Strategieansatz vorgesehen ist.

Folgende Massnahmen werden jeweils in bestimmten Teilgebieten festgelegt:

Nr.	Ziel
M01	Innenentwicklung praktisch umsetzen
M02	Dorfkern aufwerten
M03	Innenentwicklung initiieren
M04	Innenentwicklung konkretisieren
M05	Bauland mobilisieren
M09	Touristische Nutzung der Zweitwohnungen fördern

Im Anhang A22 werden die Massnahmen aufgelistet und dargelegt, welche Ziele mit den Massnahmen verfolgt werden. Die Massnahmen werden detailliert beschrieben, die Zuständigkeiten und der Zeithorizont definiert.

Während die Massnahmen M03, M04, M05 und M09 jeweils bei mehreren Teilgebieten festgelegt werden, werden die Massnahmen M01 und M02 «Dorfkern aufwerten» nur in den Kernzonen Oberschrot-Plaffeien und Schwarzsee festgelegt.

## 4.2 GBR - Grünflächenziffer

### Rahmen

Als eine mögliche Aufwertungsmassnahme in bestimmten Bauzonen hat die Gemeinde die Festlegung einer Grünflächenziffer (GZ) geprüft und bereits im OPD 2018 resp. Dossier «Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung» - Sektoren Plaffeien festgelegt. Folgende dieser Massnahmen gelten gleichzeitig auch für die übrigen Sektoren Oberschrot, Schwarzsee und Zumholz:

- Die Gemeinde hat für die Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) und die Mischzone (MIX) eine GZ von 0.2 festgelegt.
- Die Umgebungsgestaltung und die Grünräume (Freiflächen) sind ein wesentlicher Inhalt der zu erarbeitenden DBP im Sektor Schwarzsee; nämlich Gypsera, Schwarzsee-Bad, Pürrena, Brüggera-Hürleli und Seeweid. Sie garantieren eine gute Aufwertung des Siedlungsraumes in diesen Perimetern.

Weiter gilt:

- Die Wohnzonen niederer Dichte sind, wie ihr Name sagt, locker bebaut und weisen einen höheren Grünflächenanteil auf als die befestigte und bebaute Fläche; d.h.  $GZ_{eff} > 0.5$ .
- Die Umgebung aller Quartiere, die meist von kleiner Ausdehnung sind, ist sehr ländlich.

### Fazit

Die Festlegung einer Grünflächenziffer für weitere Bauzonen führt zu keiner wahrnehmbaren Aufwertung.

### 4.3 ZNP + GBR -> Detailbebauungsplanung

Ein DBP dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu definieren, gemeinschaftliche Anlagen zu planen, eine zweckmässige und ausreichende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzupassen.

Die Festlegungen tragen wesentlich zu einer Aufwertung des Siedlungsgebietes im Sektor Schwarzsee bei.

Im ZNP Sektor Schwarzsee sind für sechs Perimeter eine DBP-Pflicht und im GBR spezifische Ziele und Grundsätze für diese Perimeter festgelegt.

Bezeichnung	Art.	Zone
DBP Brüggera - Hürleni	8	Kernzone
DBP Pürrena	18	Zone Mischnutzung Pürrena
DBP Schwarzsee – Bad	19	Zone Mischnutzung Schwarzsee - Bad
DBP Seeweid	24	Spezialzone Seeweid
DBP Gypsera	26	Spezialzone Gypsera

### 4.4 Weitere geprüfte Massnahmen

#### Rahmen

Weitere Massnahmen zur Umsetzung der Ziele gemäss Verdichtungsstudie wurden geprüft. Diese wurden entweder aus verschiedenen Gründen verworfen oder werden künftig zwar umgesetzt, aber ohne, dass eine formelle Festlegung im Ortsplandossier erfolgt. Es handelt sich um:

#### Priorisierung der Richtplangebiete im GemRP

Im Kap. 8.5 der Verdichtungsstudie wird aufgezeigt, dass eine Priorisierung der Richtplangebiet im GemRP nicht zielführend ist.

#### Priorisierung der Verdichtungsgebiete im GemRP

Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde geprüft, ob für die festgelegten Perimeter mit besonderen Bestimmungen im GemRP eine Prioritätenordnung festzulegen ist.

In der Liste der Massnahmen ist der Zeithorizont für die Umsetzung aufgeführt. (-> siehe Anhang A12) Es zeigt sich, dass die Massnahmen teilweise parallel zueinander sind, andere sind umgehend in Angriff zu nehmen oder sind erst in einigen Jahren aktuell.

Im Weiteren übersteuern heute bereits bekannte Bauvorhaben in verschiedenen Teilgebieten, die realisiert werden sollen, sobald der Genehmigungsentscheid zum Ortsplandossier rechtskräftig ist, eine behördlich verordnete Priorisierung.

Aus diesen Gründen wird auf eine Priorisierung der Verdichtungsgebiete im GemRP verzichtet.

#### ZNP: Festlegung eines Verdichtungskonzeptes für bestimmte Teilgebiete?

Es wurde geprüft, ob vor Genehmigung bestimmter Bauvorhaben in bebauten oder nur teilweise bebauten Teilgebieten von den Gesuchstellenden ein Verdichtungskonzept vorzulegen sei, welches aufzeigt, wie das Innenverdichtungspotenzial möglichst gut ausgeschöpft wird.

Es zeigt sich, dass eine entsprechende Festlegung im ZNP resp. GBR praktisch nicht umsetzbar ist, da es im ganzen Siedlungsgebiet von Plaffeien kaum Teilgebiete gibt, die sich entweder für eine solche Massnahme eignen oder gar aufdrängen würden. Viel eher wird in bestimmten Perimetern durch das formelle DBP-Verfahren das Ausschöpfen des Potenzials bestmöglich begünstigt.

## 5 Anhang

A21 Perimeter mit besonderen Bestimmungen

A22 Massnahmenliste