Kanton Freiburg

Gemeinde Plaffeien

Ortsplandossier Plaffeien

Sektoren
Oberschrot, Plaffeien, Zumholz

Gemeinderichtplan

Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung

Anpassung an die Genehmigungsbedingungen

Dossier zur öffentlichen Auflage mit Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 03. Juli 2026

Vom Gemeinderat Plaffeien angenommen am: _____

Der Gemeindeschreiber: _____ Der Ammann: _____

Durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt genehmigt am: _____

Der Staatsrat: _____

Gemeinde Plaffeien
Dorfstrasse 25
1716 Plaffeien

Verantwortlicher Ortsplaner

Joseph Brügger, Raumplaner FSU / REG A

Planungsgrundlagen, Quellen:

Daten Amtliche Vermessung
GeoPlanitg, 1712 Tafers
© Etat de Fribourg
© swisstopo

Plan-Nr.	Massstab	Format cm
35326-C1.2	1:5'000	90 X 105

Date: 35325 Ortsplan Gemeinde Plaffeien aprx

Ind.	Datum	Zeichner	Visa
a	30.06.2026	bl	jb
b			
c			
d			

pbplan ag
Müli 12
1795 Plaffeien
026 419 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch

1:10'000

2'586'000 2'587'000 2'588'000 2'589'000

Legende

Bestehend	Zu schaffen	
		Bodennutzung
		Bauzonen
		Spezialzonen
		Erweiterung der Bauzone
		Regionales Arbeitsgebiet
		Hinweise
		Teilgebiete mit Teilgebietsnummer
		Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung
		Perimeter Detailbebauungsplan
		Waldareal gemäss amtlicher Vermessung
		Übrige bestockte Flächen, Hecken
		Gemeindegrenze

Massnahmen zur Umsetzung der Verdichtung und Aufwertung

Perimeter mit besonderen Bestimmungen

Teilgebiet (TG)	Zone	Bezeichnung	Festlegung im Gemeinderichtplan
1	KZ 1	Kernzone Niederried, Rishalta, Büel	M02, M04
2	SZD, KZ 1	Schutz,- Kernzone Dorf Plaffeien	M02
4	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Bachmatte und Schwarzhärd	M03, M05
5	WZMD 1	Wohnzone mittlerer Untere Plötscha	M03, M04
14	WZND 3	Wohnzone niederer Dichte Niederried, Haltli und Büel	M03, M04
17	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Zelgli	M03
19	MIX 1	Mischzone Zumholz	M03, M04, M05
24	MIX 2	Mischzone Hauptstrasse + Sellenweg	M04
25	WZMD 2	Wohnzone mittlerer Dichte Sellenweg	M05
26	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Sellenweg	M05
27	MIX 3	Mischzone Kurschürli - Oberi Matta	M04
30	WZND 3	Wohnzone niederer Dichte Winkelstrasse + Hollerweg	M02, M03, M04
32	WZMD 2	Wohnzone niederer Dichte Bruchbühl	M05
39.1	MIX 1, 2, 3	Mischzone Telmoos, Lindengraben	M03, M04, M05
40.1	WZND 3	Wohnzone niederer Dichte Chromenstrasse, Junkerweg, Rüttistrasse, Lindenweg	M03, M04, M05
40.2	WZND 3	Wohnzone niederer Dichte Chromen-, Rütti- und Kapellenstrasse, Lindenweg	M05
42	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Gumliweg, Rainweg	M03, M05
43	MIX 1	Mischzone Rufenen	M04
45	MIX 1	Mischzone Rüttistrasse	M05
202	AZ 2	Arbeitszone Oberi Matta	M04
306	ZAI 1	Zone von allg. Interesse Kurschürli	M04
307	ZAI 1	Zone von allg. Interesse Bühnimatte	M01
401	ZMN	Zone Mischnutzung Oberi Matta	M01

Massnahmen [Nr.]

Nr.	Ziel	Massnahmen	Zuständig
M01	Innenentwicklung praktisch umsetzen	Planung und Realisierung konkreter Bauprojekte von hoher städtebaulicher Qualität auf Grundstücken im Eigentum der Gemeinde.	Gemeinderat, -versammlung
M02	Dorfkern aufwerten	Gestaltungskonzept für den öffentlichen Frei- und Verkehrsraum ausarbeiten (Themen wie Treffen und Verweilen, öV-Umsteigeknoten, Strassenraumgestaltung). • Aktive Immobilienpolitik durch die Gemeinde: Erwerb bestehender Liegenschaften prüfen und ggf. erneuern, um multifunktionale Nutzung zu ermöglichen.	Gemeinderat, -versammlung
M03	Innenentwicklung initiieren	Quartierspezifische Informationsanlässe zum Sensibilisieren der betroffenen Grundeigentümer:innen; ggf. zusätzlich Einzel- oder Gruppengespräche: • Entwicklungsabsichten und allfällige Verkaufsbereitschaft klären. • Energetischer Sanierungsbedarf klären. • Zeithorizont für die Weiterentwicklung des Gebietes abschätzen. • Weiteres Vorgehen definieren; wie Entwicklungskonzept und/oder partizipativer Prozess • Unterstützung durch «Haus-Analyse» (EspaceSuisse) prüfen.	Gemeinderat
M04	Innenentwicklung konkretisieren	• Innenentwicklungsmassnahmen, in einem partizipativen Prozess mit Liegenschaftsbesitzenden und Bevölkerung diskutieren, entwickeln und konkretisieren. • Ggf. konkrete Verdichtungsmassnahmen visualisieren. • Ggf. Absichten von Grundeigentümer:innen bilateral diskutieren und konkretisieren. • Mögliche Synergien zwischen benachbarten Parzellen eruieren, um gemeinsame Projekte zu fördern.	Gemeinderat
M05	Bauland mobilisieren	Planungsrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümer:innen unbebauter Parzellen aushandeln: • Terminierte Bebauungspflicht festlegen. • Ggf. Kaufrecht für Gemeinde festlegen. • Ggf. Baulandumlegung, -tausch initiieren.	Gemeinderat