

Kanton Freiburg

Gemeinde Plaffeien

Ortsplandossier Plaffeien

Sektor
Schwarzsee (mit Zollhaus)

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 Gemeindevorstand:

Der Ammann:

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

Der Staatsrat:

Gemeinde Plaffeien
Dorfstrasse 25
1716 Plaffeien

Planungsgrundlagen, Quellen:
Daten Amtliche Vermessung
GeoPlanning, 1712 Talern
© Etat de Fribourg
© swissstopo

Verantwortlicher Ortsplaner
Joseph Brügger, Raumplaner FSU / REG A

Plan-Nr.
35326-C2.2

Massstab
1:5'000

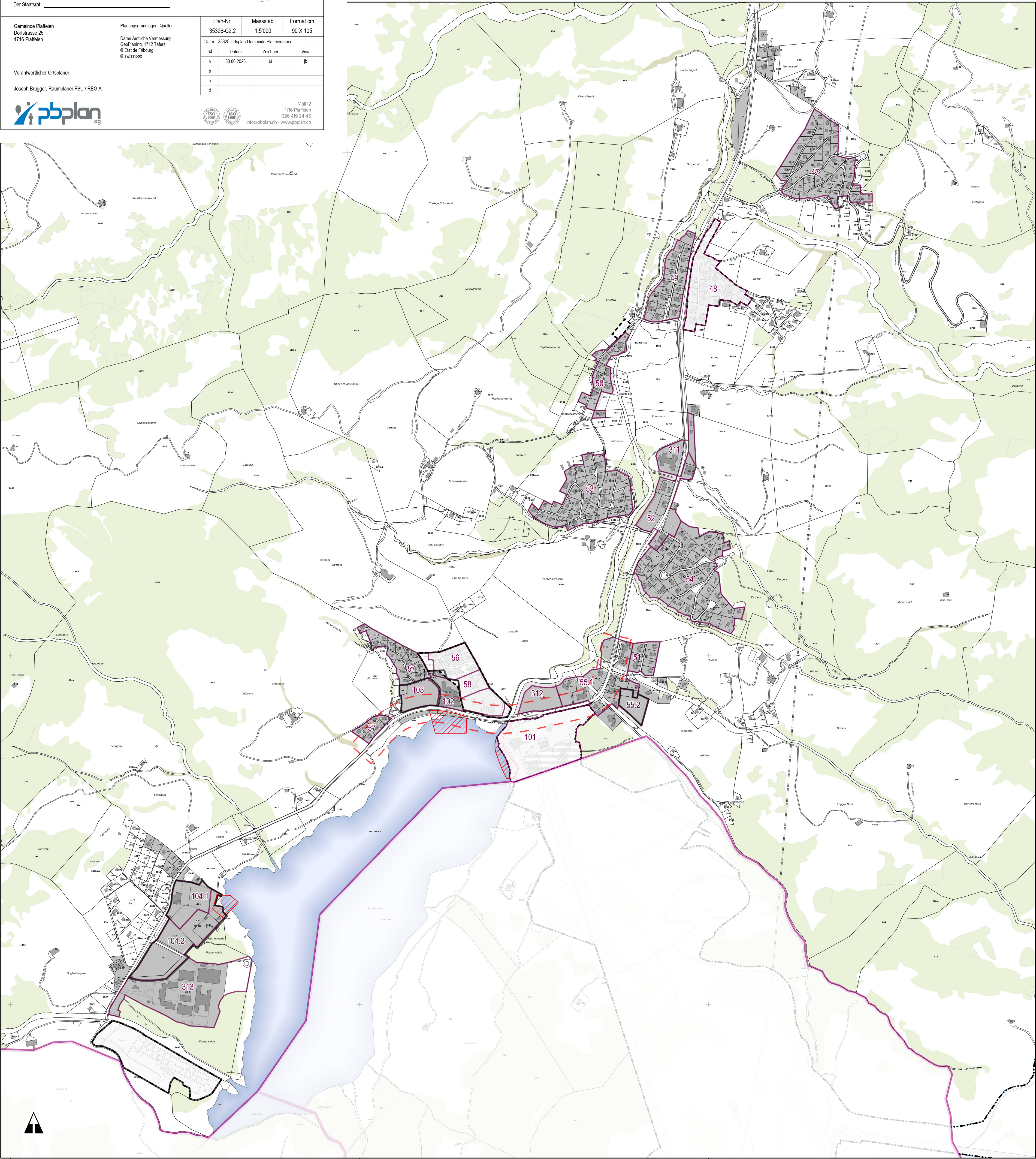
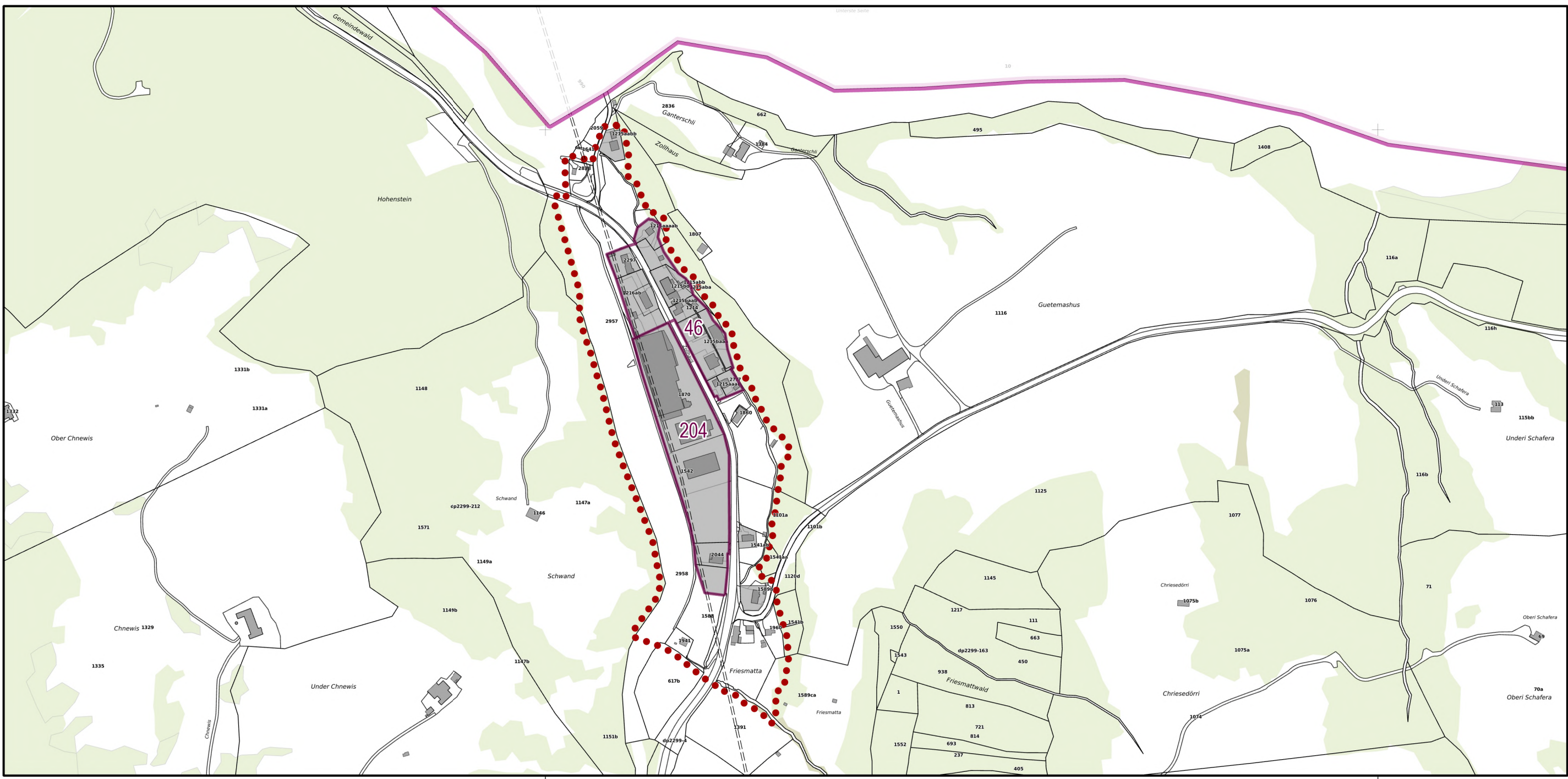
Format om
90 X 105

Datum:
30.06.2026

Zeichner:
bl

Visa:
jb

Müll 12
1716 Plaffeien
026 455 24 45
info@pbplan.ch - www.pbplan.ch



Legende

Beschreibung

Zu schaffen

Bodenutzung

Bauzonen

Schutzzonen

Gesamtkonzept Entwicklung

Siedlung, Gewässer, Mobilität und Grünräume erarbeiten

Hinweise

Teilgebiete mit Teilgebietsnummer

Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung:

Spezialzone Gypserra, Bereich B

Spezialzone Riggisalp-Kaiseregg

Perimeter Detailbebauungsplan

Perimeter sistiert - hängige Beschwerdeverfahren Nicht-Einziehung

Perimeter sistiert - laufende separate Verfahren, Dossiers in Vorprüfung

Gesamtkonzept für Uferbereich "intensive Nutzung"

Verkehrsberuhigungsmassnahmen prüfen

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
47	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Mösl	M05, M09
49	WZMD 1	Wohnzone mittlerer Dichte Rohrmatta	M03
50	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Chretza	M09
52	MIX 1	Mischzone Rohr	M04, M05
53	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Burstera	M05, M09
54	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Kaspera	M05, M09
55.1	KZ 1	Kernzone Brüggera	M02
55.2	KZ 2	DBP Brüggera-Hürleni	M05
57	WZND 2	Wohnzone niederer Dichte Pürrena	M05, M09
103	WZND 2, TZ 2	DBP Pürrena	M03
104.1	TZ 3	Hotel / Restaurant Bad	M04
312	ZAI 1	Zone von allg. Interesse Stocklimatta	M03, M05
313	ZAI 1	Zone von allg. Interesse Campus Schwarzsee	M04

Perimeter sistiert

Teilgebiet (TG)	Zone	Bezeichnung	Festlegung im Gemeinderichtplan
58	TZ 1	Touristikzone Gasserra Süd	Keine
102	TZ 2, TZ 3	Touristikzone Gasserra Süd	Keine

Massnahmen [Nr.]

Nr.	Ziel	Massnahmen	Zuständig
M02	Dorkem aufwerten	- Gestaltungskonzept für den öffentlichen Frei- und Verkehrsraum ausarbeiten (Themen wie Treffen und Verweilen, 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 enüieren, um gemeinsame Projekte zu fördern.	Gemeinderat
M05	Bauland mobilisieren	- Planungsrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümer:innen unbauter Parzellen aushandeln: - Terminierte Bebauungspflicht festlegen. - Ggf. Kaufrecht für Gemeinde festlegen. - Ggf. Baulandumlegung, -tausch initiieren.	Gemeinderat
M09	Touristische Nutzung der Zweitwohnungen fördern	- Informationsanlässe zum Sensibilisieren der Zweitwohnungsbesitzer:innen -> Anbieten der Zweitwohnungen als bewirtschaftete Ferienvillen, um Anzahl der kalten Betten zu verringern: - ggf. zusätzlich Einzel- oder Gruppengespräche	Gemeinderat