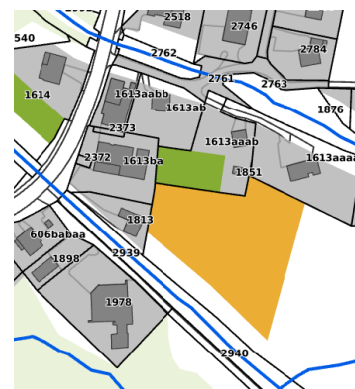


Ortsplandossier

Erschliessungsprogramm



Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen 2026

Publikation im Amtsblatt Nr. 27 vom 03. Juli 2026

Inhalt:

1	Inhalt und Rechtswirkung	2
2	Grundlagen	2
3	Stand der Erschliessung und Erschliessungsbedarf	2
4	Erschliessungsprogramm und Kostenschätzung	2
5	Planausschnitte	3
6	Planungsetappen	3
7	Auswirkungen auf die Finanzkompetenz	3

Projekt: 353

Datum: 30.06.2026

Verantwortlicher Ortsplaner:

Joseph Brügger, Raumplaner FSU / REG A

1 Inhalt und Rechtswirkung

Das Erschliessungsprogramm gibt an, wann und mit welchen finanziellen Mitteln die Gemeinde die Grundstücke erschliesst, die innert 15 Jahren (*entspricht dem Planungshorizont der Zonen-nutzungspläne, Art. 15 RPBG*) voraussichtlich benötigt werden.

Das Erschliessungsprogramm ist eine allgemeine Information über die Erschliessungsabsichten der Gemeinde mit dem Stand des Wissens vom Juni 2026. Der Gemeinderat behält sich vor, das Erschliessungsprogramm je nach Entwicklung zu ergänzen oder zu ändern.

Mit dem Erschliessungsprogramm wird die Groberschliessung geplant. Nach Art. 93 RPBG sind die Gemeinden verpflichtet wenigstens die Groberschliessung vorzusehen. Diese umfasst gemäss Art. 94 RPBG:

- die Hauptstrassen, die Sammelstrassen und ihre Verbindung mit dem Hauptstrassennetz sowie die Fussgängerverbindungen
- die wichtigsten Versorgungsanlagen und -leitungen für Energie, Trink- und Löschwasser
- die erforderlichen Anlagen für die Ableitung und Reinigung des Abwassers und zur Sammlung der Abfälle
- den angemessenen Anschluss zu einem öffentlichen Verkehrsmittel
- gegebenenfalls die Fahrrad-, Fuss- und Wanderwege.

Das Erschliessungsprogramm ist Bestandteil des Richtplandossiers und unterliegt dem in Art. 77ff. RPBG vorgesehenen Verfahren. Das Erschliessungsprogramm ist **nicht** grundeigentümerverbindlich. Es kann Gegenstand von Bemerkungen, nicht aber von Einsprachen sein.

Mit dem Erschliessungsprogramm geht ein Erschliessungsanspruch der Grundeigentümer einher (Art. 104 RPBG). Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen, kann die Eigentümerschaft entweder die Grundstücke selber erschliessen und dabei die Rolle des Bauherrn übernehmen oder die Erschliessungskosten bevorschussen.

2 Grundlagen

Das vorliegende Erschliessungsprogramm stützt sich auf folgende Grundlagen:

- Zonennutzungsplanung, Stand 2026
- Übersicht über den Stand der Erschliessung (ÜÜSE), Stand 31.12.2025
- Genereller Entwässerungsplan (GEP)
- Plan der Trinkwasser-Infrastrukturen (PTWI)

3 Stand der Erschliessung und Erschliessungsbedarf

Einzig bei zwei Perimetern fehlen Elemente der Groberschliessung:

- Zone Mischnutzung Oberi Matta
- DBP Brüggera – Hürleni

Im Weiteren gibt es keinen Perimeter mit DBP-Pflicht, welche nicht bereits teilweise bebaut und somit erschlossen ist.

4 Erschliessungsprogramm und Kostenschätzung

Die unten stehende Tabelle zeigt die beabsichtigte Erschliessung und die geschätzten Erschliessungskosten der noch nicht erschlossenen Baulandreserven.

Die Kostenschätzung umfasst nur die Groberschliessung. Die Feinerschliessung geht zu Lasten der Bauherrschaften. Bei den aufgeführten Beträgen handelt es sich um Grobkostenschätzungen (+/- 25%), die sich auf Erfahrungswerte abstützen.

Lokalname	Priorität	Zone	Fläche* (m ²)	2026 - 2030	2031 - 2035	2036 - 2040
Oberi Matta	1	MIX	11'567	150'000	0	0
DBP Brüggera-Hürleni	3	Kernzone	6'009	0	0	255'000
Zu Lasten der Gemeinde Plaffeien				150'000	0	255'000

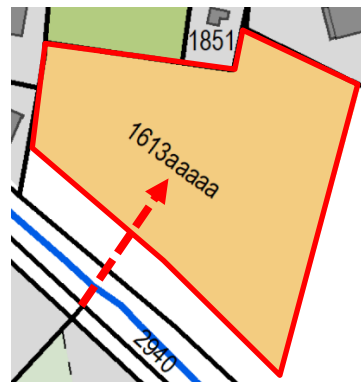
* Nur unerschlossene und unbebaute Fläche

In der Beilage finden sich die detaillierten Angaben zu den Sektoren und den Kostenelementen.

5 Planausschnitte



ZMN Oberi Matta



DBP Brüggera-Hürleni

6 Planungsetappen

Die beiden Baugebiete verteilen sich wie folgt auf die Planungsetappen gemäss Art. 49 Abs. 2 RPBG.

Etappe	Priorität	Sektor	Präzisierung
1	1	ZMN Oberi Matta	Die Erschliessung soll zügig umgesetzt werden, damit die geplanten Bauvorhaben in der ZMN realisiert werden können.
2	3	DBP Brüggera-Hürleni	Die Bauzone wird erst erschlossen, wenn ein wesentlicher Teil der aktuellen Baulandreserven im Sektor Schwarzsee bebaut ist. Wenn jedoch der Grundeigentümer ein Tourismusprojekt plant, kann diese Erschliessung priorisiert werden.

Die Etappierung und die Prioritäten entsprechen dem heutigen Kenntnis- und Planungsstand.

7 Auswirkungen auf die Finanzkompetenz

Das Erschliessungsprogramm orientiert die Stimmbürger:innen über die Erschliessungskosten. Diese Kosten werden im Investitionsprogramm der Gemeinde aufgenommen.

Das Erschliessungsprogramm ersetzt in keiner Weise die Detailprojektierung, das Baubewilligungsverfahren und die Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung, dort wo sich die Gemeinde an den Kosten zu beteiligen hat.