



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction de l'aménagement, de l'environnement et
des constructions DAEC
Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion RUBD

Chorherrengasse 17, 1701 Fribourg

T +41 26 305 36 04, F +41 26 305 36 09
www.fr.ch/rubd

Unser Zeichen: NS/mva

Freiburg, - 5. März 2014

Plaffeien & Jaun, Gemeinden. Genehmigung des gemeindeübergreifenden Zonennutzungsplans

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;
auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008;
auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
auf das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) vom 23. Mai 1991;
auf die am 23. April 1997 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung Schwarzsee;
auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Änderung des Zonennutzungsplans (ZNP) ist die Einzonung der Skilifte Stalden und Riggisalpboden, der Sesselbahnen Riggisalp und Kaiseregg mit den Berg- und Talstationen sowie des Bergrestaurants Riggisalp in die Zone für touristische Transportanlagen (ZTT). Gemäss "Spezialplan Touristische Anlagen Riggisalp-Kaiseregg" wird zudem ein Ski- und Schlittelpistenperimeter (SPP) ausgeschieden. Diese Anlagen befinden sich auf dem Gebiet der Gemeinden Plaffeien und Jaun.

Gemäss Art. 4 des Planungs- und Baureglements Schwarzsee/Zollhaus (nachfolgend: Gemeindebaureglement [GBR]) aus dem Jahr 2002 gelten für das Gebiet SCHWARZSEE (Gemeindegebiet Plaffeien und Jaun) die Vereinbarungen bezüglich der Planungshoheit mit der Gemeinde Jaun. Zwischen den Gemeinden Plaffeien und Jaun besteht demzufolge eine gegenseitige Übereinkunft, welche für das Gebiet SCHWARZSEE die Erstellung eines **gemeinde-übergreifenden Zonennutzungsplans** im Sinn von Art. 35 Abs. 2 RPBG vorsieht. Mit dem beim Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) zur Schlussprüfung eingereichten Dossier "Spezialplan

Touristische Anlagen Riggisalp-Kaiseregg" haben die Gemeinden Plaffeien und Jaun ihren Willen zur Erstellung eines gemeindeübergreifenden ZNP bezüglich des Gebiets SCHWARZSEE ausdrücklich bekräftigt.

Auf Seite 2 des "Spezialplans Touristische Anlagen Riggisalp-Kaiseregg" (Dossier) ist festgehalten, dass lediglich der Ortsplan (OP) Schwarzsee/Plaffeien – d.h. der ZNP Schwarzsee und das GBR (Art. 23 und 37^{bis} GBR) – geändert werden, nicht aber derjenige von Jaun. Mit anderen Worten werden demnach zum einen die Einzonung der touristischen Anlagen (bestehend aus: den Skiliften Stalden und Riggisalpboden, den Sesselbahnen Riggisalp und Kaiseregg mit den Berg- und Talstationen sowie dem Bergrestaurant Riggisalp) in die ZTT und die Ausscheidung eines SPP in den ZNP Schwarzsee (Plaffeien) übertragen und zum anderen die Änderung von Art. 23 bzw. der neue Art. 37^{bis} GBR in das Gemeindebaureglement (GBR [Plaffeien]) integriert. Da es sich – wie bereits erwähnt – vorliegend um einen gemeindeübergreifenden ZNP im Sinn von Art. 35 Abs. 2 RPBG (mit Reglement) handelt, gelten diese Änderungen, welche lediglich in den OP-Schwarzsee (Plaffeien) integriert werden, selbstredend auch für denjenigen Teil des Gebiets SCHWARZSEE, welcher sich auf dem Gemeindegebiet von Jaun befindet.

II. Verfahren

Die öffentliche Auflage des gemeindeübergreifenden ZNP wurde mit der Ankündigung im Amtsblatt Nr. 2 vom 13. Januar 2012 publiziert. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

Der gemeindeübergreifende ZNP wurde von den beiden Gemeinderäten am 28. Februar 2012 (Plaffeien) und am 12. März 2012 (Jaun) angenommen.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organen zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellten:

Günstig, ohne Bedingungen:

- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg;
- > Amt für Energie;
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei – Sektor terrestrische Fauna und Jagd;
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei – Sektor aquatische Fauna und Fischerei;
- > Groupe-E;
- > Swisscom;
- > Freiburger Tourismusverband;
- > Region Sense;
- > Büro für Natur- und Landschaftsschutz;
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei – 2. Forstkreis (Sense);
- > Naturgefahrenkommission.

Günstig, mit Bedingungen/Bemerkungen:

- > Amt für Mobilität;
- > Amt für Umwelt;
- > Tiefbauamt – Sektion Gewässer.

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA):

- > Günstig mit Vorbehalt.

Die Bedingungen in den Gutachten der Amtsstellen und Organe bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde (siehe unter Erwägungen III und IV nachstehend).

IV. Beurteilung durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD)

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Die RUBD schliesst sich dem Gesamtgutachten des BRPA an. Das BRPA geht in seinem Gesamtgutachten für die Gemeinde Plaffeien und Jaun davon aus, dass der gemeindeübergreifende ZNP unter Vorbehalt genehmigt wird.
2. Die Bedingungen der Gutachten der Amtsstellen und Organe bilden einen integrierten Bestandteil der vorliegenden Genehmigung.

Gutachten des Tiefbauamtes – Sektion Gewässer (TBA-Gew)

Die vom TBA-Gew in seinem Gutachten gewünschten Bedingungen bezüglich der Darstellung der Gewässer (im ZNP) sowie des Raumbedarfs der Gewässer müssen in der nächsten OP-Revision ergänzt/übernommen werden.

Der im Genehmigungsdossier "Spezialplan Touristische Anlagen Riggisalp-Kaiseregg" formulierte Art. 37^{bis} muss gemäss des Gutachtens des TBA-Gew ergänzt werden. Dies muss auch im Rahmen der OP-Revision übernommen werden.

Die anderen, hier nicht erwähnten Bedingungen, sind für die vorliegende Schlussprüfung nicht massgebend und werden nicht berücksichtigt.

Gutachten des Amtes für Mobilität (MobA)

Gemäss dem Gutachten des MobA muss die Gemeinde Plaffeien das Parkplatzkonzept des Gebietes Schwarzsee hinsichtlich sämtlicher Bedürfnisse der verschiedenen Betriebe und Tätigkeiten überprüfen und im Rahmen der OP-Revision vervollständigen.

Gutachten des Amtes für Umwelt (AfU)

Im Gutachten zum Vorprüfungsossier wurde durch das AfU lediglich ein positives Gutachten für die "Umweltverträglichkeitsprüfung" ausgestellt (vom 17. Juli 2010). In der Schlussprüfung wurde das Gutachten über den Bereich Gewässerschutz (Siedlungsentwässerung) und Altlasten abgegeben und die Bedingungen formuliert. Gemäss den aktuellen Daten des kantonalen

Katasters für belastete Standorte des Kantons Freiburg befindet sich der Standort Nr. 2299-1027, auf welchem das Gebäude "Sesselbahn und Skilift Kaiseregg" liegt, im Bereich des zu genehmigten ZNP. In Bezug auf diesen belasteten Standort sind die Bedingungen des Gutachtens des AfU im Rahmen der OP-Revision einzuhalten.

3. Genehmigungsbedingungen für die Gemeinde **Plaffeien**

In Ihrem GBR werden Art. 23 Zone für touristische Transportanlagen (ZTT) und Art. 37^{bis} Ski- und Schlittelpistenperimeter (SPP) genehmigt.

Die möglichen Teilanpassungen und die terminologischen Korrekturen (Ergänzungen) werden im Spezialplan zunächst durch das BRPA vorgenommen (siehe unten):

- > Änderung des GBR, Art. 23 Zone für touristische Transportanlagen (ZTT) wie folgt:
 - > Im Text wird "BRPG" gestrichen und durch "RPBG" ersetzt.
 - > Ziff. 5: "Nettobaufläche" wird durch "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt.
 - > Ziff. 6: Gemäss IVHB wird "Grundabstand A" durch "Grenzabstand" ersetzt.
 - > Ziff. 7: "Art. 83 BRPR" ist durch "Art. 83 RPBR" zu ersetzen.
 - > Ziff. 8: Gemäss IVHB muss "Gh max. 14" durch "h max. 14" ersetzt werden.
 - > Ziff. 11, am Ende: "....Anlagen genehmigt" wird gestrichen und durch "bewilligt" ersetzt.
- > Änderung des GBR, Änderung, Art. 37^{bis} Ski- und Schlittelpistenperimeter (SPP) wie folgt:
 - > Ziff. 4: "zu demontieren und haben entfernt zu bleiben" wird gestrichen und nur durch "entfernen" ersetzt.
- > Abkürzungen:
 - > "Gh" wird nochmals durch "h" ersetzt.
 - > "RPBR Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz" ergänzen.

4. Genehmigungsbedingungen für die Gemeinde **Jaun**

Die Gemeinde Jaun muss in ihrem GBR die Art. 10^{bis} Skipistenperimeter und Art. 29 Zone für touristische Transportanlagen (ZTT) im Rahmen der Gesamtrevision OP nochmals wie Art. 23 Zone für touristische Transportanlagen (ZTT) und Art. 37^{bis} Ski- und Schlittelpistenperimeter (SPP) der Gemeinde Plaffeien anpassen.

5. Anpassungen in sämtlichen nachfolgenden Gesamtrevisionen OP:

Die oben aufgeführten Anpassungen des Genehmigungs dossiers müssen in sämtlichen nachfolgenden OP-Revisionen der Gemeinden Plaffeien und Jaun übernommen werden.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Mit der vorliegenden Verfügung wird der gemeindeübergreifende ZNP der Gemeinden Plaffeien und Jaun genehmigt. Die Genehmigung umfasst zum einen die Einzonzung der Skilifte Stalden und Riggisalpboden, der Sesselbahnen Riggisalp und Kaiseregg mit den Berg- und Talstationen sowie des Bergrestaurants Riggisalp in die Zone für touristische Transportanlagen (ZTT) und zum anderen die Ausscheidung eines Ski- und Schlittelpistenperimeter (SPP). Im Weiteren werden auch die Art. 23 und 37^{bis} GBR Plaffeien genehmigt.

Die Art. 10^{bis} Skipistenperimeter und Art. 29 Zone für touristische Transportanlagen (ZTT) müssen korrigiert und angepasst werden.

Die ZTT und der SPP (Art. 23 Zone für touristische Transportanlagen und 37^{bis} Ski- und Schlittelpistenperimeter (SPP), GBR Plaffeien, und Art. 10^{bis} und Art. 29, GBR Jaun) werden in den OP beider Gemeinden übernommen.

Die in den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe und im Gesamtgutachten des BRPA aufgeführten und von der RUBD unter den Erwägungen III und IV vorstehend berücksichtigten Vorbehalte und Bedingungen sind Bestandteil der vorliegenden Verfügung.

2. Ab der Genehmigung wird der gemeindeübergreifende Zonennutzungsplan unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden an das Kantonsgericht rechtskräftig und für jedermann verbindlich.

verfügt:

1. Der gemeindeübergreifende Zonennutzungsplan der Gemeinden Plaffeien und Jaun wird mit den unter den Erwägungen III, IV und V erwähnten Vorbehalten genehmigt.
2. Das Bau- und Raumplanungsamt wird beauftragt, die Änderungen, wie unter der Erwägung IV aufgeführt, am Ortsplan Schwarzsee/Plaffeien (Zonennutzungsplan Schwarzsee und Gemeindebaureglement) vorzunehmen.
3. Die Gebühr für die Genehmigung beträgt 3'800.- Franken. Die beiden Gemeinden Plaffeien und Jaun tragen diese Gebühr je zur Hälfte und bezahlen somit je 1'900.- Franken.
4. Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung mit Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

Maurice Ropraz
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsbeschluss zur Änderung des ZNP wird durch die RUBD innerhalb von 30 Tagen im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinergasse 3, Postfach 1654, 1701 Freiburg, angefochten werden.

Mitteilung:

An das Bau- und Raumplanungsamt mit den Akten für sich und mit dem Auftrag zur Weiterleitung an:

- > die Gemeinde Plaffeien mit 2 Dossiers;
- > die Gemeinde Jaun mit 2 Dossiers;
- > das Ingenieurbüro Philipona & Brügger, Müli 1, 1716 Plaffeien (1 Ex. mit den Gutachten der Amtsstellen und Organe);
- > Urbaplan (für die Gemeinde Jaun), Rue Pierre-Aeby 17, 1702 Fribourg (1 Ex. mit den Gutachten der Amtsstellen und Organe);
- > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tavers (1 Ex.);
- > das Oberamt des Greizerbezirks, Château, Postfach 192, 1630 Bulle (1 Ex.).