



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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: RB/mva

Freiburg, 10. Juni 2015

Plasselb, Gemeinde. Genehmigung der Änderung der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;
auf das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) vom 23. Mai 1991;
auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008;
auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR);
auf die am 9. November 1993 durch den Staatsrat genehmigte Ortsplanung;
auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Änderung der Ortsplanung (OP) der Gemeinde Plasselb sind die Änderung des Strukturplans Dorfkern bezüglich der Parzelle Art. 62 des Grundbuchs (GB) sowie die Umzonung des Art. 74 GB von der Wohnzone schwacher Dichte (WS) in die Zone von allgemeinem Interesse (ZAI).

II. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Änderung der OP wurde im Amtsblatt Nr. 48 vom 28. November 2014 publiziert.

Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Die Änderung der OP wurde vom Gemeinderat am 26. Januar 2015 angenommen.



Die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) publizierte im Amtsblatt Nr. 18 vom 1. Mai 2015 ihre Absicht, die Umzonung der Parzelle Art. 74 GB von der WS in die ZAI nicht zu genehmigen (Gewährung des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR).

Mit Brief vom 29. April 2015 wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Die Gemeinde Plasselb hat mit dem Schreiben vom 13. Mai 2015 zum oben stehenden Punkt der Publikation der RUBD Stellung genommen (nachfolgend: Stellungnahme der Gemeinde). Es sind keine weiteren Stellungnahmen eingetroffen.

Zur Abwägung siehe Erwägung IV, Kap. 2. nachstehend.

III. Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe

Das Dossier wurde den nachstehend aufgeführten interessierten Amtsstellen und Organe zur Begutachtung unterbreitet, welche folgende Gutachten erstellt haben:

Günstig ohne Bedingungen:

- > Amt für Umwelt (AfU),
- > Amt für Natur und Landschaft (ANL),
- > Amt für Kulturgüter (KGA),
- > Tiefbauamt (TBA) – Sektion Strassenprojekte (StrP).

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Mobilität (MobA).

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA):

- > Teilweise günstig.

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

IV. Beurteilung durch die RUBD

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Strukturplan Dorfkern

1.1. Änderung bezüglich des Art. 62 GB

Gestützt auf die positive Begutachtung des BRPA wird die Änderung des Strukturplans Dorfkern betreffend Art. 62 GB genehmigt. Die RUBD verweist jedoch auf die generelle Bemerkung des BRPA: Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der OP ist nämlich der Strukturplan in den



üblichen Instrumenten der OP zu integrieren (die rauplanerischen Elemente in den Zonennutzungsplan und die rechtlichen Bestimmungen in das Gemeindebaureglement).

2. Zonennutzungsplan (ZNP)

2.1. Umzonung des Art. 74 GB in die ZAI

Gesamtgutachten des BRPA

Die Gemeinde ist aktuell im Verfahren der Gesamtrevision der OP. Um eine Änderung der OP vor der Gesamtrevision der OP zu behandeln, muss ein konkretes Projekt vorliegen, welches im öffentlichen Interesse der Gemeinde steht und den Grundsätzen der Rauplanung entspricht. Laut dem erläuternden Bericht wird gegenwärtig "nicht mit einer Nutzung bzw. Beanspruchung der Teilfläche für öffentliche Zwecke gerechnet" (S. 5). In anderen Worten gefasst, liegt noch kein konkretes Projekt für die umzuzonende Parzelle vor. Es wird zwar gesagt, dass der Gemeinderat diese Planänderung jetzt anstrebe, "damit die Gemeinde bei Bedarf allfälliger öffentlicher Nutzungen (Parkierung, Spielflächen, etc.) die nötigen Voraussetzungen geschaffen hat", jedoch wird der Bedarf einer der Gesamtrevision der OP vorgezogenen Änderung nicht nachgewiesen. Zudem hat die Gemeinde diese Parzelle bereits gekauft: Dadurch ist die künftige Nutzung für eine öffentliche Baute oder Anlage gesichert und es braucht keine sofortige Umzonung. Daher wird die Umzonung des Art. 74 GB in die ZAI vom BRPA negativ begutachtet.

Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde präzisiert in ihre Stellungnahme, dass die vorgesehene Umzonung des Art. 74 GB eng mit dem geplanten Bau der Alterswohnungen auf Art. 62 GB verbunden sei. In der Tat werde die Verlegung des Spielplatzes der Schule auf Parzelle Art. 74 GB unumgänglich, da das Baugesuchverfahren des oben genannten Projekts nach der Genehmigung der Änderung des Strukturplans eingeleitet werden würde.

Erwägungen der RUBD

Die Direktion nimmt sowohl die Begutachtung des BRPA als auch die von der Gemeinde zusätzlich gelieferten Informationen zur Kenntnis. Einerseits ist die Feststellung des BRPA korrekt, dass im erläuternden Bericht des Dossiers zur Schlussprüfung kein konkretes Projekt definiert ist. Andererseits ist in der Stellungnahme der Gemeinde die unklare Lage geklärt, indem konkret ausgesagt wird, dass wegen des Baus der Alterswohnungen die existierenden Spielflächen auf Art. 74 GB zu verlegen seien. Diese Umzonung würde also die bald notwendige Verlegung einer Anlage von öffentlichem Interesse ermöglichen, was eine der Gesamtrevision der OP vorgezogene Änderung der OP rechtfertigt.

Darauf gestützt sieht die RUBD vor, die Umzonung des Art. 74 GB in die ZAI zu genehmigen.

3. Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Insgesamt wurde der Umfang der Bauzonen nicht vergrößert, da im eingereichten Dossier keine Einzonung vorgesehen ist. Folglich werden Art. 38a Abs. 2 RPG und Art. 52a Abs. 2 RPV und das darin vorgesehene Moratorium der Bauzonen sowie das im Kanton Freiburg aktuell gültige Moratorium der Fruchtfolgefleichen eingehalten.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderung der OP der Gemeinde Plasselb betreffend die Änderung des Strukturplans Dorfkern bezüglich der Parzelle Art. 62 GB sowie die Umzonung des Art. 74 GB von der WS in die ZAI.

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 Bemerkungen sind Bestandteile der vorliegenden Verfügung.

2. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Kantonsgerichtsbeschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Änderung der Ortsplanung ist mit den unter den Erwägungen III, IV und V erwähnten Bemerkungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt 1'470.- Franken.

Maurice Ropraz
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsbeschluss zu den Anpassungen zur Änderung der Ortsplanung wird durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion 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, Augustinerstrasse 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 Plasselb, mit 2 Dossiers;
- > Boenzli, Kilchhofer & Partner, Flurstrasse 1a, 3014 Bern (1 Ex. mit den Gutachten der Amtsstellen und Organe);
- > Das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > Das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 104, 1712 Tafers (1 Ex.).