



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: RB/sh

Freiburg, 10. August 2016

Ueberstorf, Gemeinde. Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979;

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000;

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 11. Oktober 2006 durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Änderung der OP der Gemeinde Ueberstorf ist der erste Teil der Teilrevision der OP sowie die teilweise Anpassung der von der RUBD am 11. Oktober 2006 genehmigten OP an die geltende Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

II. Verfahren

Öffentliche Auflagen

Die öffentliche Auflage der Teilrevision der OP wurde im Amtsblatt Nr. 46 vom 15. November 2013 publiziert.

Einsprachen und Bemerkungen

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 7 Einsprachen und eine Bemerkung eingegangen, die vom Gemeinderat gesetzeskonform behandelt wurden.

Somit wurde das Planungsverfahren auf Gemeindeebene entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.

Annahme durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Teilrevision der OP am 8. April 2014 angenommen.

Beschwerden

Zwei Beschwerden gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde wurden fristgerecht bei der RUBD eingereicht, für welche die RUBD gleichzeitig mit dem vorliegenden Entscheid die Beschwerdeentscheide fällt.

Rechtliches Gehör

Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR hat die RUBD die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder zu ändern vorsah, im Amtsblatt Nr. 10 vom 11. März 2016 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde mit Brief vom 9. März 2016 auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Stellungnahmen

Die Gemeinde Ueberstorf hat in ihrem Schreiben vom 14. April 2016 betreffend die Punkte der vorerwähnten Publikation der RUBD zum rechtlichen Gehör Stellung genommen.

Zu den Erwägungen hierzu, siehe Erwägung IV., Kapitel 3. und 6. nachstehend.

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:

- > Tiefbauamt – Sektion Strassenprojekte (TBA-StrP);
- > Groupe E AG;
- > Kantonales Feuerinspektorat (KGV);
- > Amt für Archäologie des Kantons Freiburg (AAFR);
- > Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kanton Bern;
- > Gemeindeverband Region Sense;
- > Amt für Natur und Landschaft (ANL);
- > Swisscom AG.

Günstig mit Bedingungen:

- > Amt für Mobilität (MobA);
- > Amt für Umwelt (AfU);
- > Amt für Energie (AfE);
- > Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA);
- > Eidgenössischer Schiessoffizier Kreis 5.

Ungünstig:

- > Tiefbauamt – Sektion Gewässer (TBA-Gew);
- > Naturgefahrenkommission (NGK);
- > Amt für Kulturgüter (KGA);
- > Amt für Landwirtschaft (LwA).

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA):

- > Günstig mit Bedingungen.

IV. Beurteilung durch die RUBD

Die RUBD macht sich die vom BRPA berücksichtigten Bedingungen der konsultierten Amtsstellen und Organe zu eigen. Dasselbe gilt für die Bedingungen, die im Gesamtgutachten des BRPA enthalten sind. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Genehmigung, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Erläuternder Bericht

1.1. Allgemeines

Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht

Die Teilrevision des RPG sowie die revidierte RPV sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Mit den Schreiben vom 29. April 2014, 4. Juni 2014, 2. Oktober 2014 und 27. August 2015 hat die RUBD die freiburgischen Gemeinden über die Folgen dieser Änderung des Bundesrechts für die laufenden und künftigen OP-Dossiers informiert. Gemäss den neuen Art. 38a RPG und 52a RPV existiert ein Moratorium für Bauzonen, das bis zur Genehmigung des neuen kantonalen Richtplans (KantRP) durch den Bundesrat gültig ist. Folglich darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden. Einzonungen dürfen nur genehmigt werden, wenn mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Darüber hinaus sehen die neuen Bestimmungen des Bundesrechts auch den Schutz der Fruchtfolgeflächen (FFF) vor. Gemäss dem revidierten Art. 30 Abs. 1bis RPV, der am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, sind Einzonungen auf FFF nur dann möglich, wenn der kantonale Mindestumfang an FFF gewährleistet ist, ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b; d.h.

verdichtete Nutzung des Bodens, somit insbesondere keine Einzonungen in eine Wohnzone niederer Dichte und keine Nutzung des Bodens für oberirdische Parkplätze).

Die Gemeinde hat die notwendige Tabelle zur Berechnung der Bauzonenentwicklung mit Schreiben vom 2. Juli 2014 nachgereicht. Die im eingereichten Dossier geplanten Erweiterungen der Bauzone wurden vom BRPA aus der Perspektive des vorgenannten Moratoriums überprüft und begutachtet. Darauf gestützt trifft die Direktion ihre Abwägungen und Entscheide betreffend jede geplante Einzonung im Zonennutzungsplan (ZNP, vgl. Kap. 3.2. nachstehend).

An dieser Stelle kann schon festgestellt werden, dass das vorgenannte Moratorium der Bauzonen nicht eingehalten wird. Die Gemeinde hat zwar mit dem vorgenannten Zusatz zum erläuternden Bericht planerisch und tabellarisch die Einzonung und die Auszonungen dargelegt. Dennoch sind die mit der Teilrevision vorgesehenen Einzonungen ($45'066 \text{ m}^2$) nicht durch gleichflächige Auszonungen ($1'584 \text{ m}^2$) kompensiert. Somit akzeptiert die RUBD die Berechnung der Bauzonenentwicklung nicht und fordert, dass Kompensationsmassnahmen nach Art. 38a RPG und 52a RPV vorgesehen werden. In der gegenwärtigen Form kann keine Einzonung durch die RUBD genehmigt werden. Die Gemeinde wird im Rahmen des Dossiers zur Anpassung an den vorliegenden Genehmigungsentscheid die Berechnung der Bauzonenentwicklung aktualisieren müssen sowie die Einzonungen auswählen, welche sie beibehalten möchte. Dafür wird sie die neuen Anforderungen betreffend FFF, die Bedingungen des BRPA und der konsultierten Amtsstellen, die Auflagen des revidierten Bundesrechts sowie ihre Entwicklungsziele berücksichtigen müssen (vgl. Kap. 3.2.).

1.2. Nach Themen

1.2.1. Bauzonendimensionierung der Wohnzonen

Der Zusatz zum erläuternden Bericht vom 2. Juli 2014 enthält genaue Flächenangaben bezüglich der Berechnung der Bauzonendimensionierung der Wohnzonen. Darauf gestützt stellt die RUBD fest, dass die OP der Gemeinde mit dem KantRP diesbezüglich konform ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Berechnung noch inkomplett ist. Sie ist daher im Rahmen des Dossiers der Genehmigungsaufgaben gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA zu überarbeiten.

1.2.2. Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen

Die Berechnung der Bauzonendimensionierung der Arbeitszonen lokaler Bedeutung zeigt anhand des Zusatzes vom 2. Juli 2014 hingegen auf, dass die OP der Gemeinde mit dem KantRP nicht konform ist. Laut der Analyse vom BRPA weist die Teilrevision nämlich eine Überdimensionierung der Arbeitszonen lokaler Bedeutung von 653 m^2 auf. Überdies ist die Berechnung nicht komplett, laut dem Gesamtgutachten des BRPA.

Folglich akzeptiert die RUBD die Berechnung der Dimensionierung der Arbeitszonen nicht. Sie ist ebenfalls im Rahmen des Dossiers der Genehmigungsaufgaben gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA anzupassen.

1.2.3. Bedingungen der Arbeitsstellen und Organe

Siedlungsentwässerung

Die Direktion weist darauf hin, dass der generelle Entwässerungsplan (GEP) ein von der Revision der OP unabhängiges Dokument ist. Wie in den Gutachten des AfU und des BRPA bemerkt, ist dieses Dokument aufgrund der vorliegenden Teilrevision anzupassen.

Energie

Gemäss dem Gutachten des AfE sind im Rahmen des zweiten Teils der Teilrevision die verbindlichen Elemente der Energiestrategie der Gemeinde in den OP-Instrumenten zu integrieren.

Schiesslärm

Betreffend das Gutachten des eidgenössischen Schiessoffiziers Kreis 5 macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu eigen. Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA und auf das Gutachten des AfU entscheidet daher die RUBD, dass weder eine zusätzliche Lärmstudie bezüglich des Schiesslärms noch weitere Nachweise der Einhaltung der Planungswerte notwendig sind.

Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Gemäss dem Gutachten des LwA ist das Thema Kulturlandschutz im OP-Dossier vertiefter zu behandeln. Auch aufgrund des revidierten Bundesrechts soll nämlich für Einzonungen eine vollständige, sowohl quantitativ als auch qualitativ ausgeglichene Bilanz vorgelegt werden (Verdeutlichung der Ausgleichsmassnahmen). Ebenfalls ist nachzuweisen, dass keine Fläche geringerer Qualität für die Einzonungen benutzt werden könnte. Der erläuternde Bericht ist daher dementsprechend zu ergänzen (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV).

2. Richtplandossier

2.1. Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm fehlt im eingereichten Dossier und wäre noch in die OP als Bestandteil des Richtplandossiers zu integrieren. Dennoch sieht die RUBD aufgrund des vorerwähnten Moratoriums für Bauzonen und der fehlenden Kompensationsmassnahmen keine Genehmigung der in Kap. 3.2. aufgelisteten Einzonungen vor. Darauf gestützt ist das Erschliessungsprogramm aktuell nicht zu erstellen. Falls jedoch Einzonungen kompensiert und somit doch von der Gemeinde vorgesehen werden könnten, dann sollte das Erschliessungsprogramm erstellt werden.

3. Zonennutzungsplan

3.1. Allgemeines

Der ZNP ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III. aufgelisteten Arbeitsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

Darstellung der Planinhalte

Verschiedene Amtsstellen und Organe haben festgestellt, dass der ZNP bezüglich bestimmter Inhalte zu ergänzen sei, und zwar:

- > Das TBA-Gew und die NGK betreffend die Darstellung der aktualisierten Naturgefahreninformationen;
- > Der eidgenössische Schiessoffizier Kreis 5 bezüglich der Schiesslinie.

Die entsprechende Korrektur des ZNP ist im Rahmen des von der Gemeinde vorgesehenen zweiten Teils der Teilrevision vorzunehmen, wo das gesamte Gemeindegebiet darzustellen sein wird. Dabei ist der ZNP betreffend alle grundeigentümer- und behördenverbindlichen Inhalte zu aktualisieren.

3.2. Nutzungsänderungen

3.2.1. Allgemeine Hinweise zu den Nutzungsänderungen

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen hat das BRPA festgestellt, dass das vorerwähnte Moratorium der Bauzonen nicht vollständig eingehalten wird. Die Direktion nimmt dies zur Kenntnis und trägt im vorliegenden Entscheid davon Rechnung.

Die Gemeinde hat zwar mit dem Zusatz zum erläuternden Bericht vom 2. Juli 2014 die Bauzonenentwicklung planerisch und tabellarisch dargelegt. Es wird jedoch festgestellt, dass die Summe der Einzonungen nicht durch mindestens eine gleichflächige Auszonung kompensiert wird.

Schliesslich wird daran erinnert, dass für Neueinzonungen auf FFF der Nachweis der Konformität mit Art. 30 Abs. 1bis RPV zu erbringen ist. Dieser Nachweis ist im eingereichten Dossier nicht enthalten. Deshalb lädt die RUBD die Gemeinde ein, bei der Auswahl einer Einzonung auf FFF auch die Einhaltung der in Kap. 1.1. erwähnten zwei Kriterien gemäss Art. 30 Abs. 1 bis RPV nachzuweisen.

3.2.2. Einzonungen

Allgemeine Bewertung der Einzonungen

Gestützt auf die vorerwähnte Nichteinhaltung des Moratoriums für Bauzonen wurden alle nicht kompensierten Einzonungen vom BRPA negativ begutachtet. Die Erweiterung der Gewerbezone (GZ) wurde auch aufgrund der vorerwähnten Überdimensionierung der Arbeitszonen und des fehlenden Nachweises der Dimensionierung der Arbeitszonen auf regionaler Ebene negativ begutachtet. Die Gemeinde hat in ihrer Stellungnahme zum rechtlichen Gehör mitgeteilt, dass sie den politischen Entscheid des Schweizer Stimmvolkes akzeptiere und nicht weiter kommentiere.

Folglich sieht die RUBD keine Genehmigung der nachfolgend aufgelisteten Einzonungen vor:

- > Die Einzonung GZ Flamattstrasse, bezüglich der Parzelle Art. 989 GB, in die GZ Sektor b (GZb);
- > Die Einzonung Wohnzone Hinterdorf, betreffend:
 - > Art. 259 und 1298 GB, in die Wohnzone mit mittlerer Dichte (WM),
 - > Art. 253 GB (teilweise), in die Wohnzone mit schwacher Dichte (WS) und
 - > einen Teil von Art. 1752 GB, in die "WM 1/3 und hoher Dichte (WH) 1/3";

- > Die Einzonung von Art. 1752 (teilweise) und 1107 GB in die Zone von allgemeinem Interesse – Bauten (ZAIB) Hinterdorf;
- > Die Einzonung von Art. 28 GB (teilweise) in die Dorfschutzzone (DSZ);
- > Die Einzonung eines Teils von Art. 268 GB und Art. 1237 GB in die WM.

Nichtsdestotrotz führt die RUBD nachfolgend diejenigen Einzonungen auf, für welche die konsultierten Amtsstellen und Organe Bedingungen und Bemerkungen formuliert haben. Dadurch kann die Gemeinde im Falle der Einhaltung des Moratoriums für Bauzonen und ggf. von Art. 30 Abs. 1bis RPV bestens entscheiden, welche Einzonungen sie beibehalten möchte. Beispielsweise hat sich das LwA gegen die Einzonungen GZ Flamattstrasse, Wohnzone Hinterdorf und ZAIB Hinterdorf ausgesprochen, wegen der Beanspruchung von FFF. Bezüglich der Einzonung der Bauernhäusern (auf Art. 28 GB sowie auf Art. 268 GB und des Art. 1237 GB) folgt die Direktion der Stellung des BRPA und bemerkt, dass das Gutachten des LwA nicht zu berücksichtigen ist. In der Tat sehen diese Änderungen der OP die Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Bauzone nach Art. 15 RPG vor und sind wegen des revidierten Bundesrechts zu kompensieren, selbst wenn es sich um bereits bebaute Flächen handelt.

Die Einzonungen, wofür keine weiteren Bedingungen formuliert wurden, werden nicht explizit erwähnt. Der GemRP Teil Bodennutzung wird dann entsprechend der Möglichkeit und der Wahl der Einzonungen im zweiten Teil der Teilrevision auch anzupassen sein.

Einzonung GZ Flamattstrasse

Die vorgesehene Einzonung von Art. 989 GB in die GZb wurde vom LwA negativ begutachtet, weil sie FFF betrifft. Da das Dossier kürzlich vor dem Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes eingereicht wurde, ist auch kein Nachweis der Konformität mit Art. 30 Abs. 1bis RPV vorhanden. Das BRPA konnte somit die vollständige Schlussprüfung dieser Einzonung nicht vornehmen. Daher, und auch wegen der vorerwähnten Überdimensionierung der Arbeitszonen und des fehlenden Nachweises der Dimensionierung der Arbeitszonen auf regionaler Ebene, hat das BRPA diese Einzonung negativ begutachtet.

Gestützt auf diese Gründe und auf die vorerwähnte Nichteinhaltung des Moratoriums für Bauzonen sieht die Direktion keine Genehmigung der GZ Flamattstrasse von Art. 989 GB in die GZb vor.

Einzonung Wohnzone Hinterdorf

Das MobA hat die Einzonung der Art. 259, 1298 und eines Teils von Art. 1752 GB in die "WM 1/3 und WH 1/3" negativ begutachtet. Sie halte nämlich nicht die Anforderungen des kantonalen Verkehrsplans (KVP) betreffend den angemessenen Anschluss an den öffentlichen Verkehr für neue Zonen mittlerer Dichte ein. Ebenso hat das LwA eine negative Begutachtung dieser Einzonung erstellt, weil sie auf FFF liege. Da auch hier aus zeitlichen Gründen der Nachweis der Konformität mit Art. 30 Abs. 1bis RPV nicht erbracht worden ist, kann diese Einzonung nicht abschliessend geprüft werden. Schliesslich hat das BRPA festgestellt, dass der Standort dieser Einzonung nicht dem Prinzip der kompakten Siedlungsentwicklung nach Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG entspricht. Im eingereichten Dossier sei nicht nachgewiesen worden, dass keine anderen Standorte in Kontinuität mit der bestehenden Bauzone und in unmittelbare Nähe zum Dorfkern und den entsprechenden Dienstleistungen zur Verfügung stehen. In der Tat sollten alle Optionen für eine kompakte Siedlungsentwicklung auf landwirtschaftliche Böden geringer Qualität ausgeschöpft sein oder sich als unmöglich erweisen, bevor man neue Bauzonenerweiterungen auf landwirtschaftliche Flächen von bester oder guter Qualität vorsehe.

Gestützt auf diese Gründe und auf die Nichteinhaltung des Bauzonenmoratoriums sieht die RUBD keine Genehmigung der Einzonung Wohnzone Hinterdorf von Art. 259 und 1298 GB in die WM, von Art. 253 GB (teilweise) in die WS und eines Teils von Art. 1752 GB in die "WM 1/3 und WH 1/3" vor.

Einzonung ZAIB Hinterdorf

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Art. 1752 (teilweise) und 1107 GB in die ZAIB Hinterdorf eingezont. Laut dem Gutachten des WaldA sei noch die gesetzliche Minimaldistanz von 20 m zum Wald im ZNP einzutragen. Diese würde dann im Rahmen eines Detailbebauungsplans (DBP) und von den Baugesuchen einzuhalten sein. Zudem hat das LwA wegen der Beanspruchung von FFF diese Einzonung negativ begutachtet. Schliesslich wurde auch in diesem Fall aufgrund des Zeitpunkts der Eingabe des Dossiers keinen Nachweis der Konformität mit Art. 30 Abs. 1bis RPV erbracht, weshalb eine abschliessende Prüfung durch das BRPA offen blieb.

Aufgrund der vorerwähnten Nichteinhaltung des Moratoriums für Bauzonen und wegen der Nichtgenehmigung der Einzonung der Wohnzone Hinterdorf kann auch die ZAIB Hinterdorf nicht durch die RUBD genehmigt werden. Diesbezüglich nimmt zwar die RUBD die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis, sie teilt jedoch die Schlussfolgerung des BRPA: Ohne die Wohnzone Hinterdorf würde die Einzonung ZAIB Hinterdorf eine gesetzeswidrige Kleinbauzone schaffen, welche nicht in Kontinuität mit der bestehenden Bauzone stehen würde.

Einzonung des Bauernhauses im Unterdorf

Die teilweise Einzonung der Parzelle Art. 28 GB in die DSZ wurde vom TBA-Gew negativ begutachtet, da der südwestliche Teil in einem Gebiet mit mittlerer Hochwassergefährdung liegt. Laut dem KantRP können nämlich Gebiete mittlerer Gefährdung nicht eingezont werden.

Im Falle der Realisierung der Hochwasserschutzmassnahmen und der darauffolgenden Änderung der Naturgefahrenkarte könnte diese Einzonung in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde soll folglich den heutigen Stand der Dinge mit dem TBA-Gew nachprüfen und im Falle der Beibehaltung dieser Einzonung davon Rechnung tragen.

3.2.3. Umzonungen

Umzonung ZAIB Schlossmatte

a. Gesamtgutachten des BRPA

Mit dieser Teilrevision werden der östliche Teil des Art. 1200 GB von der ZAIA und ein weiterer Teil des Art. 1200 GB von der Freihaltezone in die ZAIB umgezont. Gestützt auf den technischen Bericht der Kulturgüterkommission hat das KGA diese Zonenänderung positiv mit Bedingungen begutachtet. Betreffend dieses Gutachten hat jedoch das BRPA folgende Bemerkungen gemacht:

- > Es wäre verfahrenstechnisch nicht möglich, die Umzonung ZAIB Schlossmatte mit der Bedingung zu genehmigen, dass eine andere Einzonung (die vorerwähnte Wohnzone Hinterdorf) nicht genehmigt werde, um in einem späteren Moment zwischen diesen zwei Standorten und einem dritten Areal (die Wirthausmatte) auszuwählen. Die Wahl vom Standort sei bei der jetzigen Schlussprüfung zu treffen und könne nicht in einem nachgelagerten Planungsschritt wie dem vom KGA geforderten offenen Wettbewerb getroffen werden;
- > Das revidierte Bundesrecht habe den Akzent auf den Grundsatz der Verdichtung durch die Siedlungsentwicklung nach innen gesetzt. Somit hätten sich die gesetzlichen Grundlagen

massgebend in die Richtung geändert, dass man aus rauplanerischer Sicht Aufzonungen bestehender Bauzonen (Erhöhung der zulässigen Nutzungsdichte durch Änderung der Baumassenziffern oder durch Umzonungen) gegenüber Neueinzonungen von Flächen aus der Landwirtschaftszone bevorzugen sollte;

- > Das BRPA stellt jedoch den Wert des Schlossensembles und des entsprechenden Kulturgüter- und Ortsbildschutzes, die in der gültigen OP festgelegt sind, nicht in Frage. Davon sollte bei der vorliegenden Planung eingehend Rechnung getragen werden, in Anwendung von Art. 24 des gültigen Bau- und Planungsreglement (BPR, nachfolgend Gemeindebaureglement, GBR) betreffend den Ortsbildschutzperimeter;

Es ergibt sich somit die Notwendigkeit einer Interessenabwägung, um eine Lösung zu finden, welche sowohl die Schutzziele als auch den Verdichtungsgrundsatz integriert. Das BRPA hat die Umzonung ZAIB Schlossmatte also positiv mit Bedingungen (nachfolgend aufgezählt) begutachtet:

- > Es wird der RUBD vorgeschlagen, dass für die Teilfläche des Art. 1200 GB, welche in die ZAIB umgezont wird, eine DBP-Pflicht festzulegen sein soll. Hauptziel dieses DBP ist sowohl die Zäsur gegenüber dem Schlossareal zu erhalten als auch die Eingliederung im Ortsbildschutzperimeter und die harmonische Abstimmung mit der umliegenden Bausubstanz sowie mit den mehreren geschützten Gebäuden gewährleisten zu können. In der Tat sollte aufgrund des Berichts der Kulturgüterkommission und des Gutachtens des KGA ein Freiraum im nördlichen Teil dieses Gebiets beibehalten werden, um die Trennfunktion der bestehenden Freihaltezone gegenüber dem Schloss mit dieser Umzonung nicht zu verlieren. Zudem sei festzustellen, dass dieses freizuhaltende Areal von der geplanten Strassenerschliessung nicht in Frage gestellt werde, da diese von der südlich davon verlaufenden Dorfstrasse vorgesehen sei. Die vorerwähnte Trennung trage auch vom gültigen Richtplan der Bodennutzung der Gemeinde Rechnung: Dieser definiere im freizuhaltenden Bereich einen sogenannten empfindlichen Siedlungsrand. In der Tat würde dann die Bebauung von Art. 1200 GB wohl nur in der Nähe der bestehenden Dorfzone und ZAIB südlich der Umzonung stattfinden;
- > Zusätzlich zur Festlegung dieses Freiraums im nördlichen Teil des DBP-Perimeters sollten die vom KGA formulierten weiteren Ziele und Grundsätze für den obligatorischen DBP im GBR übernommen werden.

b. Stellungnahme der Gemeinde

In ihrer Stellungnahme teilt die Gemeinde mit, dass sie "verschiedene Standorte wie Hinterdorf (Spichermatte), Wirtshausmatte, Kaplaneistrasse / Pfarrpfund und die Schlossmatte" prüfte und "nach langer und reichlicher Prüfung im Jahr 2013" die Standortwahl fällte. "Verschiedene Gründe gaben den Ausschlag zu Gunsten der Schlossmatte" und es sei grundsätzlich "falsch und nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung, dass das [KGA] andere Standorte wieder ins Spiel bringe. Die Gemeinde zählt also folgende Gründe für die getroffene Wahl auf, die im Allgemeinen mit der positiven Begutachtung des BRPA bezüglich des Standorts übereinstimmen:

- > "Durch das Baumatorium könnte keine andere Fläche einzoniert werden ohne eine flächengleiche Kompensation. Die Planung und der Bau des Alters- und Pflegeheims würden sich um Jahre hinauszögern;
- > Die zentrale Lage, die Grösse der Parzelle und die Topographie sprechen für diesen Standort;
- > Die Schlossmatte ist das einzige zonenkonforme Land im Besitz der Gemeinde;

- > Die Gemeinde will die einmalige Chance nutzen, mit dem Bau eines Alters- und Pflegeheims das Dorfzentrum rund um die geschützten Gebäude und deren Nahbereich zu gestalten und den historischen Dorfteil der Öffentlichkeit zur Nutzung bereitzustellen. Die Herausforderung an die Planung und Umsetzung aufgrund der geschützten Gebäude und des Fussballplatzes ist gross und dem Gemeinderat bewusst;
- > Das revidierte Bundesrecht verlangt den Grundsatz der Verdichtung nach innen. Dies wird bei der Schlossmatte mit der Umzonung erfüllt;
- > Es wird kein Kulturland von bester oder guter Qualität (Fruchtfolgeflächen) tangiert bzw. überbaut;
- > Eine Eingliederung in den Ortsbildschutzperimeter und eine harmonische Abstimmung mit den geschützten Gebäuden ist auch aus Sicht der Gemeinde zwingend notwendig;
- > Der Gemeinderat sieht diesen Standort als Chance für eine aktive Gestaltung des ländlichen Dorfkerns von Ueberstorf [...]."

Hingegen äussert sich die Gemeinde mit der vorgeschlagenen Bedingung der Erarbeitung eines obligatorischen DBP nicht einverstanden. Auch der Gemeinderat verfolge "die Interessen und Schutzziele des KGA" und sehe vor, "ein qualifiziertes Verfahren (Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) durchzuführen. Die Interessen und Schutzziele des KGA [würden] durch das qualifizierte Verfahren und durch den Einbezug des KGA sichergestellt [werden]". Die Gemeinde erachte "es als nicht sinnvoll bzw. nicht nötig, ein Projekt, welches mit einem Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143 erarbeitet wurde, noch mit einer DBP-Pflicht zu belegen. Ein zweijähriges Planerlassverfahren aufgrund einer DBP-Pflicht würde lediglich die Realisierung des für die Gemeinde Ueberstorf wichtigen Projekts verzögern, ohne die Erzielung besserer Planungsergebnisse. Die Gemeinde [sei] bereit, die DBP-Pflicht dennoch zu akzeptieren, sofern aus irgendeinem Grunde kein qualifiziertes Planungsverfahren durchgeführt wird." Den Schutzziele des KGA sei somit "genügend Rechnung getragen. Doppelspurigkeiten mit einer DBP-Pflicht inkl. Vorprüfung / offener Wettbewerb / Vorprüfungsgesuch / Baugesuch usw." seien laut der Stellungnahme der Gemeinde nicht notwendig. "Ein offener Wettbewerb verfolg[e] immer das Ziel, die beste Qualität zu erzielen."

c. *Erwägungen der RUBD*

Die RUBD nimmt sowohl die technische Begutachtung des KGA, die diesbezügliche Abwägung des BRPA als auch die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach vertiefter Analyse macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu eigen: Die von der Gemeinde vorgenommene Standortwahl wird bestätigt. In der Tat setzt diese Umzonung den RPG-Grundsatz, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, bestens um, indem sie eine freistehende Fläche der rechtsgültigen Bauzone aufzont. Somit ermöglicht diese Nutzungsänderung die Verdichtung des Dorfzentrums. Ausserdem nimmt die RUBD zur Kenntnis, dass die Gemeinde keine DBP-Pflicht vorsehen möchte. Dennoch folgt sie nach vertiefter Abwägung auch hier der Position des BRPA: Die Umzonung eines Teils von Art. 1200 GB wird mit der Bedingung genehmigt, dass ein obligatorischer DBP vorzusehen ist. Diese Planungsmassnahme ist nämlich auch für die RUBD unabdingbar, um die vorerwähnten Ziele der Erhaltung der Zäsur gegenüber dem Schlossareal, der Eingliederung im Ortsbildschutzperimeter und der harmonischen Abstimmung mit der umliegenden

Bausubstanz sowie mit den geschützten Gebäuden einzuhalten. Folgende Gründe sind für diesen Entschied zu erwähnen:

- > Die umzuzonende Fläche umfasst circa 10'000 m². Für diesen Umfang erwägt die Direktion, dass ein DBP notwendig ist;
- > Die Lage und die Beschaffenheit dieser Umzonung spricht auch für die Notwendigkeit eines DBP, da der ZNP nicht das korrekte Instrument ist, um die Unterteilung dieser Fläche vorzusehen (bebaubarer und freizuhaltender Sektor, Verkehrsflächen usw.);
- > Die Koordination mit den umliegenden Bauzonen und mit der bestehenden Bausubstanz ist durch einen DBP besser umsetzbar;
- > Die Thematiken des Ortsbildschutzes und der Abstimmung mit den geschützten Gebäuden usw. können mit einem DBP bestens berücksichtigt und umgesetzt werden;
- > Die von der Gemeinde erwähnten Wettbewerbsverfahren sind keine im RBPG definierten Instrumente der Raumplanung. Zudem kann weder die Wettbewerbspflicht im GBR festgelegt werden, noch kann man einen obligatorischen DBP vorsehen, falls kein Wettbewerb stattfindet. Die Grundeigentümer sollen nämlich die genaue Zuweisung des Bodens wissen können. Folglich kann nicht auf ein separates Verfahren verwiesen werden, dessen Durchführung raumplanerisch gesehen nicht sichergestellt werden kann;
- > Falls die Gemeinde es wünscht, kann sie vor der Erstellung des DBP-Dossiers gerne einen Wettbewerb durchführen, mit Einbezug des KGA. Sie soll dann die Elemente, welche für die architektonische Qualität charakteristisch sind, in den Zielen und Massnahmen des DBP übernehmen. Überdies kann man auch nach der Genehmigung des DBP einen Wettbewerb durchführen, um die architektonische Qualität in der Umsetzungsphase zu sichern.

Darauf gestützt entscheidet die Direktion, dass die Umzonung ZAIB Schlossmatte des östlichen Teils von Art. 1200 GB von der ZAIA und eines weiteren Teils von Art. 1200 GB von der Freihaltezone in die ZAIB mit den im Gesamtgutachten des BRPA enthaltenen Bedingungen genehmigt wird. Es wird der Gemeinde empfohlen, die Umsetzung dieser Bedingungen mit dem KGA und dem BRPA zu koordinieren.

Betreffend das Gutachten des KGA bemerkt die RUBD noch, dass der DBP-Perimeter sich nicht über die Wirtshausmatte erstrecken kann; da Art. 12 GB in der Landwirtschaftszone liegt. Die Planung des DBP hat jedoch die Abstimmung mit der umliegenden Baustruktur zu berücksichtigen.

3.2.4. Auszonungen

Auszonung der Art. 253 und 268 GB (teilweise)

a. *Stellungnahme der Gemeinde*

Die Gemeinde verlangt ausdrücklich in ihrer Stellungnahme, dass die öffentlich aufgelegten Auszonungen von Teilen der Art. 253 und 268 GB rückgängig gemacht werden und sie demnach nicht Bestandteil des Genehmigungsentscheides seien. Grund dafür sei die im rechtlichen Gehör publizierte Absicht zur Nichtgenehmigung der Einzonung von Art. 253 GB (teilweise) sowie Art. 268 und 1237 GB aufgrund des aktuellen Bauzonenmatoriums.

b. Erwägungen der RUBD

Die RUBD nimmt die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Nach eingehender Analyse wägt die Direktion ab, dass die teilweise Auszonung der Art. 253 und 268 GB nicht genehmigt wird.

3.2.5. Weitere Themen

Siedlungsentwässerung

Laut dem Gutachten des AfU sollten die zu reservierenden Flächen für GEP-Bauwerke (z. B. Retentionsanlagen) klar im ZNP einzutragen sein. Die RUBD macht sich jedoch die Abwägung des BRPA zu eigen: Diese Forderungen betreffen Elemente des GEP und haben somit nicht Eintrag in den ZNP zu finden.

Schiessanlage

Gemäss dem Gutachten des eidgenössischen Schiessoffiziers Kreis 5 sollten der Schiessstand (Art. 1099 GB) und der Kugelfang (Art. 1100 GB) in die ZAI einzozont werden. Dennoch macht sich die Direktion die Abwägung des BRPA zu eigen: Die Einzonung dieser kleinen Parzellen ist nicht notwendig, da die Schiessanlage bereits besteht und Bestandesschutz geniesst.

3.3. Formelle Korrekturen

Die genaue Bemassung der WM auf Art. 268 GB fehlt im ZNP und wäre noch zu vermerken. Falls diese Einzonung kompensiert und somit vorgenommen werden kann, hat die Gemeinde diese formelle Korrektur im Plan vorzunehmen.

4. Detailbebauungspläne

Abgesehen vom DBP Wirthausmatte sind die genehmigten DBP noch an die gültige kantonale Gesetzgebung anzupassen. Dennoch sind mehrere dieser rechtsgültigen DBP entweder vollständig bebaut oder sie enthalten nur ein paar unbebaute Parzellen. Auf diese Analyse gestützt hat das BRPA der Gemeinde empfohlen, diese DBP im Rahmen des zweiten Teils der Teilrevision aufzuheben und eventuell besondere Vorschriften für die noch unbebauten Sektoren im GBR zu integrieren. Die RUBD nimmt davon Kenntnis und empfiehlt der Gemeinde, diese DBP zu prüfen und unter Umständen eher aufzuheben. Für Informationen steht das BRPA zur Verfügung.

5. Übersicht über den Stand der Erschliessung

In Konformität mit Art. 31 RPV soll das OP-Dossier die Übersicht über den Stand der Erschliessung als Bestandteil enthalten. Dieses Dokument fehlt in den eingereichten Unterlagen und ist daher im Falle von Einzonungen noch zu erstellen.

6. Gemeindebaureglement

6.1. Allgemeines

Das GBR ist gemäss den Gutachten der unter Erwägung III. aufgelisteten Amtsstellen und Organe zu bearbeiten, sofern nachfolgend nicht anders entschieden wurde.

Gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA lädt die RUBD die Gemeinde ein, im Rahmen des zweiten Teils der Teilrevision der OP den Namen Gemeindebaureglement (GBR) statt Bau- und Planungsreglement (BPR) zu benutzen. Dadurch wird der Harmonisierung der Raumplanungsbegriffe auf kantonaler Ebene beigetragen.

6.2. Nach Artikel

Folgende Anpassungen sind im GBR vorzunehmen (~~zu streichen~~; zu ergänzen):

Art. 6 *Detailbebauungspläne*

Ziff. 7 allgemein: Aufgrund der Nichtgenehmigung der Einzonung Wohnzone Hinterdorf folgt die RUBD dem Gesamtgutachten des BRPA: Die gesamte Ziff. 7 ist aus Art. 6 GBR zu streichen.

Die in den Gutachten des MobA und BRPA enthaltenen übrigen Anpassungen dieser Ziffer sind somit nicht mehr vorzunehmen.

Art. 10 *Wohnzone mittlerer Dichte WM*

Ziff. 3: Wegen der vorerwähnten Nichtgenehmigung der Einzonung der Art. 268 (teilweise) und 1237 GB in die WM, wird auch diese neue Ziffer nicht genehmigt. Folglich ist Ziff. 3 aus Art. 10 GBR zu streichen.

Art. 14 *Gewerbezone GZ*

Ziff. 3: Gestützt auf die vorerwähnte Nichtgenehmigung der Einzonung GZ Flamattstrasse sieht die RUBD keine Genehmigung dieser ebenfalls neuen Ziffer vor. Daher ist Ziff. 3 aus Art. 14 GBR zu streichen.

Art. 15 *Zone von allgemeinem Interesse – Bauten ZAIB*

a. *Gesamtgutachten des BRPA*

Allgemein: Aufgrund der vorerwähnten Bedingungen für die Umzonung ZAIB Schlossmatte solle Art. 15 GBR noch mit "Besondere Bestimmungen" betreffend den neuen obligatorischen DBP ergänzt werden. Darin sollen Ziele und Grundsätze des DBP im GBR definiert werden, die einerseits die Festlegung eines Freiraums im nördlichen Teil des DBP-Perimeters und andererseits die Berücksichtigung der Ortsbildschutzvorschriften (mittels Verweis auf Art. 24 GBR), die Eingliederung in den umliegenden Dorfteilen und die Abstimmung mit den geschützten Kulturgütern enthalten sollen. Gestützt auf das Gutachten des KGA seien beispielsweise folgende Ziele in den notwendigen obligatorischen DBP für das Areal der Umzonung ZAIB Schlossmatte im GBR zu integrieren:

- > "Neubauten sollen die ursprüngliche Situation, also den Freiraum zwischen den beiden historischen Ortskernen, deutlich werden lassen;
- > Neubauten haben sich den benachbarten geschützten oder für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen, in Stellung und Ausrichtung, als Baukörper, in ihrer Höhe, in ihrem architektonischen Ausdruck sowie in der Wahl der Baumaterialien und der Farbe."

b. Stellungnahme der Gemeinde

Allgemein: Die Gemeinde schlägt in ihrer Stellungnahme vor, Art. 15 GBR mit den nachfolgenden Spezialvorschriften zu ergänzen:

- > *Ziff. 1 und 2:* unverändert.
- > *Ziff. 3 (neu):* "Für die Realisierung des Alters- und Pflegeheims auf Artikel Nr. 1200 Schlossmatt gilt die DBP-Pflicht. Die DBP-Pflicht entfällt, wenn ein Projektwettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143 durchgeführt wird. Das KGA ist in diesem Falle mit einem Mitglied als beratende Stimme (Experte) der Jury beizuziehen. Es gelten folgende Ziele:
 - > a) Neubauten sollen die ursprüngliche Situation, also den Freiraum zwischen den beiden historischen Ortskernen, deutlich werden lassen,
 - > b) Neubauten haben sich den benachbarten, geschützten oder den für das Ortsbild charakteristischen Gebäuden harmonisch anzupassen - in Stellung und Ausrichtung, als Baukörper, in ihrer Höhe, in ihrem architektonischen Ausdruck sowie in der Wahl der Baumaterialien und der Farbe."

Diese Anpassung ist als Zusatz zur in Kap. 3.2. aufgeführten Stellungnahme für die Umzonung ZAIM Schlossmatt anzusehen. Wie vorerwähnt ist die Gemeinde der Meinung, dass mit diesen Anpassungen den Schutzziele des KGA "genügend Rechnung getragen [werde] und dass ein "offener Wettbewerb [...] immer das Ziel [verfolge], die beste Qualität zu erzielen."

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Die RUBD nimmt die technische Begutachtung des BRPA und die Stellungnahme der Gemeinde zur Kenntnis. Wie in Kap. 3.2. erörtert, ist es nicht möglich, einen architektonischen Wettbewerb als obligatorisches Planungselement im GBR zu definieren oder eine DBP-Pflicht für den Fall festzulegen, dass der Wettbewerb nicht stattfindet. Darüber hinaus stellt die RUBD fest, dass gemäss dem Gesamtgutachten des BRPA nicht nur die zwei oben aufgeführten Ziele für den DBP festzulegen sind.

Folglich sieht die Direktion die Genehmigung dieser Änderung der OP mit der Bedingung vor, dass noch "Besondere Bestimmungen" betreffend den neuen obligatorischen DBP in Art. 15 GBR eingefügt werden. Diese Ziele und Grundsätze des DBP sollen die Festlegung eines Freiraums im nördlichen Teil des DBP-Perimeters, die Berücksichtigung der Ortsbildschutzvorschriften (mittels Verweis auf Art. 24 GBR) sowie die Eingliederung in den umliegenden Dorfteilen und die Abstimmung mit den geschützten Kulturgütern enthalten. Die Gemeinde wird eingeladen, diese Anpassungsarbeiten mit dem KGA und dem BRPA zu koordinieren.

Art. 24 Ortsbildschutzperimeter

a. Gesamtgutachten des BRPA

Allgemein: In seinem Gutachten formuliert das KGA genaue Vorschriften für den DBP. Das BRPA hat jedoch festgestellt, dass sich diese teilweise mit den Bestimmungen von Art. 24 GBR zum Ortsbildschutzperimeter überlappen. Daher hat es vorgeschlagen, dass die vom KGA definierten Vorschriften in Art. 24 GBR zu integrieren seien, ausser der erste Punkt "~~Für Neubauten ist ein offener Wettbewerb vorgeschrieben~~" und der letzte Satz im letzten Punkt "~~Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich~~". Dabei solle die Gemeinde bilateral mit dem KGA prüfen, ob die bereits bestehenden Vorschriften des Art. 24 GBR durch die neue Formulierung zu ersetzen sind oder nicht (z. B. die Bestimmungen betreffend die zulässige Höhe).

b. Stellungnahme der Gemeinde

Allgemein: In ihrer Stellungnahme teilt die Gemeinde mit, dass die "vom KGA definierten Vorschriften [...] inhaltlich kaum vom bestehenden BPR der Gemeinde Ueberstorf" abweichen würden und somit angepasst werden könnten. Sie stehe diesem Vorschlag positiv gegenüber.

c. Erwägungen der RUBD

Allgemein: Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und macht sich die Abwägung des BRPA zu eigen. Folglich sind die im Gutachten des KGA definierten Vorschriften in Art. 24 GBR zu integrieren, ausser der erste Punkt "~~Für Neubauten ist ein offener Wettbewerb vorgeschrieben~~" (wegen den vorerwähnten Gründen, vgl. auch Kap. 3.2.) und der letzte Satz im letzten Punkt "~~Das Gutachten des Amtes für Kulturgüter ist erforderlich~~", weil das Gutachten von Amtes wegen eingeholt wird.

Art. 34 Baupolizeiliche Masse

Verschiedenes zur GZ: Wegen der vorerwähnten Nichtgenehmigung der Einzonung GZ Flamattstrasse können die Änderungen der baupolizeilichen Masse betreffend die GZ nicht genehmigt werden. Folglich sind sie aus Art. 34 GBR zu streichen.

Genehmigungsvermerke

Abs. 1: Der erste Absatz "~~Das Bau-Raumplanungsreglement [...] angepasst~~" ist aus den Genehmigungsvermerken zu streichen, da er inkorrekte Aussagen enthält. Das GBR wurde nämlich noch nicht vollständig an die gültige kantonale Gesetzgebung angepasst und wird erst mit dem zweiten Teil der Teilrevision der OP vervollständigt werden. Überdies wären diese Aussagen Inhalt des erläuternden Berichts und nicht des GBR.

6.3. Formelle Korrekturen

Die RUBD beauftragt das BRPA, folgende formelle Korrektur im GBR vorzunehmen (zu ergänzen):

Art. 6 Detailbebauungspläne

Ziff. 5 lit. e): Das Datum der Genehmigung durch die RUBD ist aufzuführen: "DBP Wirthausmatte (genehmigt durch die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion am 8. Februar 2013)".

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst den ZNP und das GBR.

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. Folgende Inhalte der OP sind nicht genehmigt:
 - > Die folgenden Einzonungen, im ZNP:
 - > Die Einzonung GZ Flamattstrasse, bezüglich der Parzelle Art. 989 GB, in die GZb;
 - > Die Einzonung Wohnzone Hinterdorf, betreffend:
 - > Art. 259 und 1298 GB, in die WM,
 - > Art. 253 GB (teilweise), in die WS und
 - > einen Teil von Art. 1752 GB, in die "WM 1/3 und WH 1/3";
 - > Die Einzonung von Art. 1752 (teilweise) und 1107 GB in die ZAIB Hinterdorf;
 - > Die Einzonung von Art. 28 GB (teilweise) in die DSZ;
 - > Die Einzonung eines Teils von Art. 268 GB und Art. 1237 GB in die WM;
 - > Die Auszonung von Teilen der Art. 253 und 268 GB, im ZNP;
 - > Die folgenden Teile der Artikel im GBR (ganz oder teilweise, für das Detail siehe Erwägung IV. Kap. 6.2. vorstehend):
 - > Art. 6 Ziff. 7,
 - > Art. 10 Ziff. 3,
 - > Art. 14 Ziff. 3,
 - > Art. 34, Verschiedenes zur GZ,
 - > Abs. 1 der Genehmigungsvermerke.
3. Der ZNP und das GBR sind gemäss den Erwägungen III. und IV. anzupassen.
4. Innert einer Frist von 9 Monaten ab Rechtskraft der vorliegenden Verfügung sind die unter den Erwägungen III. und IV. enthaltenen Anpassungen öffentlich aufzulegen. Die RUBD empfiehlt, das entsprechende Dossier zur Anpassung an die Genehmigungsaufgaben im Dossier zum zweiten Teil der Teilrevision zu integrieren. Das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 77 ff. RPBG wird ebenfalls empfohlen.
5. Ab ihrer Genehmigung werden der ZNP und das GBR unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Kantonsgerichtsbeschwerden rechtskräftig. Beide sind für jedermann verbindlich.

verfügt:

1. Die Teilrevision der Ortsplanung Ueberstorf ist mit den unter den Erwägungen III., IV. und V. erwähnten Bedingungen genehmigt.

2. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 6'813.-.

Maurice Ropraz
Staatsrat, Direktor



Der Genehmigungsbeschluss zur Teilrevision 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 Ueberstorf, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Boenzli, Kilchhofer & Partner, Moosgasse 34, 3210 Kerzers (1 Ex. mit dem Gesamtgutachten des BRPA);
- > die folgenden Amtsstellen mit dem Gesamtgutachten des BRPA:
 - > das Amt für Kulturgüter, im Hause (je 2 Ex.);
 - > das Amt für Landwirtschaft, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Natur und Landschaft, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Umwelt, im Hause (1. Ex.);
 - > das Amt für Umwelt – Sektion Gewässer, im Hause (1 Ex.);
 - > das Amt für Wald, Wild und Fischerei, im Hause (1 Ex.);
 - > den eidgenössischen Schiessoffizier Kreis 5, Oberst Heinz Thalmann, Längmatt 14b, 3280 Murten (1 Ex.);
 - > die Naturgefahrenkommission, im Hause (1 Ex.);
 - > das Oberamt des Sensebezirks, Kirchweg 1, Postfach 12, 1712 Tifers (1 Ex.).

