



Murten, Gemeinde. Änderung des Zonennutzungsplanes und des Planungs- und Baureglements

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 1. April 1998 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung;

auf die Akten,

in Erwägung:

I. GEGENSTAND

Die Änderung der Ortsplanung umfasst die Änderung des Zonenplanes (ZNP) sowie von Art. 22 Industrie- und Gewerbezone I (IGZ I) des Planungs- und Baureglements (PBR) zwecks Zulassung eines Einkaufszentrums auf der Parzelle Nr. 5192 GB.

II. VERFAHREN

Die Auflage der Änderung der Ortsplanung wurde im Amtsblatt Nr. 35 vom 28. August 2009 angekündigt.

Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen eingereicht worden. Die Einsprachen wurden im Rahmen des gesetzlich vorgesehenen Verfahrens auf Gemeindeebene behandelt und vom Gemeinderat mit Entscheid vom 23. Dezember 2009 abgewiesen.

Die Änderung der Ortsplanung wurde vom Gemeinderat am 21. Dezember 2009 angenommen.

Zwei Verwaltungsbeschwerden wurden gegen die Einspracheentscheide der Gemeinde bei der Raumplanungs-, Umwelt – und Baudirektion (RUBD) eingereicht. Mit Entscheid vom 8. Juli 2010 wurden die Beschwerden von der RUBD abgewiesen mangels Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer. Dieser Entscheid wurde nicht mit Beschwerde an das Kantonsgericht angefochten.

Die RUBD publizierte im Amtsblatt Nr. 35 vom 3. September 2010 die Elemente die sie neu in ihren Genehmigungsentscheid aufzunehmen beabsichtigte (Gewährung des rechtlichen Gehörs, gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art. 34 Abs. 1 RPBR):

- die Erschliessung der betroffenen Parzellen ausschliesslich über die Freiburgstrasse zuzulassen;
- auf die Detailbebauungspflicht aufgrund der geänderten Gesetzgebung zu verzichten.

Mit Brief vom 30. August 2010 wurden die Gemeinde Murten und die Grundeigentümerin, Fribosa AG, Murten, auf die Publikation aufmerksam gemacht und zur Stellungnahme innert 30 Tagen ab Publikation eingeladen.

Beim RUBD sind zu den Änderungen keine Stellungnahmen eingegangen.

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 Verkehr und Energie, Energie;
- Gemeindeverband Region See.

Günstig, mit Bedingungen:

- Tiefbauamt – Sektion Strassennetzmanagement;
- Amt für Verkehr und Energie, Verkehr;
- Amt für Umwelt.

Negativ:

- Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg.

Gesamtgutachten des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA):

- Positiv.

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

IV. BEURTEILUNG DURCH DIE RAUMPLANUNGS-, UMWELT- UND BAUDIREKTION (RUBD)

Nach der Prüfung des Dossiers kann Folgendes festgehalten werden:

1. Zum Gutachten der Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg

Die RUBD folgt der Begründung des BRPA, dass die Gemeinde Murten mit der Studie „Einkaufszentren Murten, Planerische Beurteilung und Strategie“ schlüssig nachweist, dass die vorliegende Änderung der Ortsplanung, die lediglich die Parzellen Nr. 5192 und 5147 (Erschliessung) betrifft, sinnvoll ist. Die Gemeinde hält andere Standorte für die Ansiedlung hochwertiger Arbeitsplätze vor. Zudem ist die Begründung der Wirtschaftsförderung zu allgemein gehalten und setzt sich zuwenig mit dem konkreten Standort auseinander.

2. Zu den Änderungen der RUBD im Allgemeinen

Im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs (Art. 86 Abs. 2 RPBG und Art 34 Abs. 1 RPBR) haben allfällig davon Betroffene zHd. der Direktion Stellung nehmen können. Die RUBD hätte die Stellungnahmen, falls solche eingetroffen wären, in die Erwägungen einbezogen und die Stellungnehmenden über den Entscheid mit einem Hinweis zur Beschwerdemöglichkeit ans Kantonsgericht informiert.

Die Rechte allfälliger Betroffener sind damit jederzeit gewährleistet.

3. Verzicht auf die Detailbebauungsplanpflicht im Einzelnen

Die Detailbebauungspflicht wurde aufgrund von Art. 69 und 70 des alten RPBG, das bis am 31. Dezember 2009 in Kraft war, ins Planungs- und Baureglement aufgenommen. Da das heute gültige RPBG diese Pflicht nicht mehr vorsieht, kann darauf verzichtet werden.

Die bisherigen Bedingungen für den Detailbebauungsplan sowie diejenigen des Tiefbauamts – Sektion Strassennetzmanagement können soweit nötig im Planungs- und Baureglement als Bedingungen für die Baubewilligung aufgenommen werden.

Soweit den Bedingungen, die von den Ämtern und Organen für den Detailbebauungsplan formuliert worden sind, in den Erwägungen nicht widersprochen wird, sind sie, auch wenn sie im Planungs- und Baureglement nicht speziell aufgeführt sind, für die Baubewilligung zu berücksichtigen.

4. Ausschliessliche Erschliessung über die Freiburgstrasse im Einzelnen

Das Tiefbauamt – Sektion Strassennetzmanagement verlangt die ausschliessliche Erschliessung über die Freiburgstrasse aus Gründen der Netzhierarchie, der Zu- und Wegfahrtmöglichkeiten und der Verkehrssicherheit. Die RUBD schliesst sich der Beurteilung des Tiefbauamtes an. Das Planungs- und Baureglement ist entsprechend zu ändern.

5. Zonennutzungsplan

Die Änderung des Zonennutzungsplans ist zu genehmigen. Entsprechend den oben gemachten Erwägungen ist folgende Änderung an der Legende vorzunehmen: „UND OBLIGATORISCHEM DETAILBEBAUUNGSPLAN“ ist zu streichen.

6. Planungs- und Baureglement (PBR)

Die Änderung des Planungs- und Baureglement ist zu genehmigen. Entsprechend den oben gemachten Erwägungen sind die folgenden Änderungen vorzunehmen (~~wird gestrichen~~; **neu**):

Art. 22 Abs. 12

¹ Auf den im Zonennutzungsplan bezeichneten Parzellen Nr. 5192 und Nr. 5147 ist ein Einkaufszentrum laut Art. 70 RPBG zugelassen.

~~² Ein Einkaufszentrum setzt auf der Basis von Art. 69 und 70 RPBG ein obligatorisches Detailbebauungsplan-Verfahren gemäss Art 8 PBR voraus.~~

^{3 2} Der **Planungsp** **Perimeter** bildet entlang der Burgunderstrasse im Süd-Osten einen für das äussere Ortsbild empfindlichen Abschluss der Siedlung. Nach Rücksprache mit den Gemeindebehörden ist im **Detailbebauungsplan** **Baubewilligungsgesuch** ein mit Pflanzungen gestalteter Siedlungsabschluss festzulegen.

^{4 3} Mit der Neuerschliessung des **Planungsp** **Perimeters** ab der Freiburgstrasse ist auch der Anschluss einer Erschliessung der nördlich gelegenen Liegenschaft Parzelle Nr. 5149 zu gewährleisten.

⁴ **Der Perimeter wird ausschliesslich über die Freiburgstrasse erschlossen.**

V. WIRKUNG DER GENEHMIGUNG

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderungen des Zonennutzungsplans sowie des Planungs- und Baureglements.

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 ihrer Genehmigung wird die Änderung des Zonennutzungsplanes und des Zonenreglements unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden ans Kantonsgericht rechtskräftig und für jedermann verbindlich.

VI. VERÖFFENTLICHUNG

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

verfügt:

1. Die Änderungen des Zonennutzungsplanes sowie des Planungs- und Baureglements sind mit den unter den Erwägungen III, IV und V erwähnten Vorbehalten genehmigt.
2. Das BRPA wird beauftragt, die Änderungen, wie unter der Erwägung IV aufgeführt, am Zonennutzungsplan sowie am Planungs- und Baureglement vorzunehmen.
3. Die von der Gemeinde zu bezahlende Gebühr beträgt 1'510 Franken.
4. Die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen ab Veröffentlichung mit Beschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

5. Mitteilung:

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

- die Gemeinde Murten mit 3 Dossiers;
- Wirtschaftsförderung Kanton Freiburg, Avenue de Beauregard 1, 1700 Freiburg (1 Ex.);
- das Tiefbauamt – Sektion Strassennetzmanagement, im Hause (1 Ex.);
- Boenzli, Kilchhofer & Partner, Raumplanung/Umweltplanung, Moosgasse 34, PF, 3210 Kerzers (1 Ex. mit den Gutachten der Amtsstellen und Organe);
- das Oberamt des Seebezirkes, Schloss, 3280 Murten (1 Ex.).

Freiburg,
FS/SV 17. DEZ. 2010


Georges Godel
Staatsrat, Direktor

