



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME

Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Rue des Chanoines 17, 1701 Fribourg

www.fr.ch/dime

Unser Zeichen: SW/sh

Tel. direkt: + 41 26 305 36 13

E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 22. November 2023

Ueberstorf, Gemeinde. Genehmigung der Änderung der Ortsplanung

Die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU)

gestützt:

auf das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700);

auf die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (SR 700.1);

auf das Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) vom 2. Dezember 2008 (SGF 710.1);

auf das Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR SGF 710.11);

auf die Verordnung vom 30. Juni 2015 über den Tarif der Gebühren und Verfahrenskosten im Bereich der Raumplanung und des Bauwesens (SGF 710.16);

auf die am 11. Oktober 2006 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP);

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand der vorliegenden Genehmigung ist die Teiländerung der OP der Gemeinde Ueberstorf und befasst sich ausschliesslich mit der Anpassung des Artikel Nr. 13 des Gemeindebaureglements (GBR).

Dieser regelt die Nutzung der Mischzone und entspricht nicht dem übergeordneten Gesetz, was die Mischzonennutzung betrifft (Art. 52 RPBG). Mit dieser Änderung der OP soll wieder die Konformität mit den gesetzlichen Grundlagen hergestellt werden.



II. Verfahren

Öffentliche Auflagen der OP: Die öffentlichen Auflagen der Änderung der OP wurde in den Amtsblättern Nr. 24 vom 18. Juni 2021 und Nr. 27 vom 27. Juni 2022 publiziert.

Einsprachen und Bemerkungen: Keine.

Annahmen durch den Gemeinderat: Der Gemeinderat hat die Änderung der OP am 27. Juni 2022 angenommen.

Gesamtgutachten zur Schlussprüfung: Das BRPA hat am 5. Oktober 2023 ein Gesamtgutachten zur Schlussprüfung, das positiv ausfiel, erstellt.

III. Koordination

Die vorliegende Teilrevision der OP ist mit der laufenden Gesamtrevision der OP für die Schlussprüfung zu koordinieren.

IV. Beurteilung durch die RIMU

Das aktuelle GBR legt keinen Mindestanteil in der Mischzone für das Gewerbe in Prozente fest, und sieht in der jetzigen Fassung vor, dass der minimale Gewerbeanteil durch den Gemeinderat festgelegt wird. Die entspricht nicht der gängigen Praxis, die auch durch ein Urteil des Kantonsgerichtes vom 23. Juni 2017 (602 2016 135) bestätigt wurde. Der minimale Gewerbeanteil muss im GBR ausgewiesen sein. Des Weiteren verfolgt das BRPA die Praxis, dass der Gewerbeanteil pro Baute festgehalten sein muss.

Um diesen Umstand Rechnung zu tragen, ändert die Gemeinde Ueberstorf den Art. 13 GBR wie folgt:

Art. 13 Ziff. 3: Der Gemeinderat legt den minimalen Gewerbeanteil in Prozenten fest. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 10 % der Geschossflächenziffer. Ein Nachweis über die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils pro Baute ist bei jeder Einreichung eines Baugesuches beizulegen.

Die Gemeinde begründet die Festsetzung des minimalen Gewerbeanteils auf 10 % damit, dass in der Gemeinde genügend freie Gewerbeflächen vorhanden sind und die Nachfrage nach solchen eher gering ist. Des Weiteren schreibt sie im erläuternden Bericht, dass die Erschliessung mit dem ÖV nicht genügend attraktiv ist, um grosse Gewerberäume einzurichten.

Das BRPA begutachtete diese Änderung des GBR in ihrem Gesamtgutachten positiv, da nun die herrschende Gesetzgebung sowie die gängige Praxis bezüglich Festlegung des Gewerbeanteils in der Mischzone im entsprechenden Artikel des GBR berücksichtigt und abgebildet wird. Auch den von der Gemeinde gewählten minimalen Gewerbeanteil von 10 % stufte das BRPA als positiv ein. Die RIMU schliesst sich dieser positiven Beurteilung an und sieht die Genehmigung des Art. 13 Ziff. 3 unter Verwendung des vorgängig erwähnten Wortlautes vor.



Zudem nimmt die Gemeinde noch eine Präzisierung des Art. 13 in Ziff. 2 vor, um zu ergänzen, dass für jede neue Mischzone die Ausarbeitung eines Detailbebauungsplans zwingend vorgeschrieben ist:

Art. 13. Ziff. 2: Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden (Art. 52 RPBG).

Auch diese Anpassung begutachtete das BRPA in seinem Gesamtgutachten positiv ohne jegliche Bedingungen. Die RIMU macht sich diese Begutachtung zu eigen und sieht eine Genehmigung dieser Präzisierung im Art. 13 Ziff. 2 des GBR vor.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst die Änderung des GBR im Artikel Nr. 13 Ziff. 2 sowie Ziff. 3.
2. Ab ihrer Genehmigung wird das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Änderung der Ortsplanung ist genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Ueberstorf zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 2'000.-.

Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GBR wird durch die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt innert 30 Tagen ab dem Datum der Genehmigung im Amtsblatt veröffentlicht (Art. 86 Abs. 4 RPBG, Art. 36 RPBR).

Rechtsmittelbelehrung:

Der vorliegende Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung mit Beschwerde beim Kantonsgericht, Augustinerstrasse 3, Postfach 630, 1701 Freiburg, angefochten werden.



Mitteilung:

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

- > die Gemeinde Ueberstorf, mit 2 Dossiers;
- > Urbaplan AG, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex.).



Änderung der Ortsplanung

Anpassung Artikel 13 GBR – Auszug Gemeindebaureglement



Version zur Genehmigung

26. August 2022

urbaplan

Inhaltsverzeichnis

1. ÄNDERUNG BAURGELEMENT	3
2. GENEHMIGUNG	4

PROJEKTLEITUNG

urbaplan

Christian Stettler

RAUMPLANUNG, STÄDTEBAU, UND UMWELT

urbaplan

Christian Stettler
boulevard de pérolles 31
1700 Fribourg
+41 26 322 26 01
www.urbaplan.ch
ISO 9001:2015 zertifiziert

1. Änderung Baureglement

Artikel 13 - Mischzone Wohnen –Gewerbe WGZ und WGZA

1 Die Mischzone Wohnen-Gewerbe ist bestimmt für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen. Pro Bau sind maximal 4 Wohneinheiten zugelassen. Gewerbe, die das Wohnen stark beeinträchtigen und reine Lagerbetriebe sind nicht zugelassen.

2 Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden Art. 52 RPBG.

3 ~~Der Gemeinderat legt den minimalen Gewerbeanteil in Prozenten fest. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 10% der Geschossflächenziffer. Ein Nachweis über die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils pro Baute ist bei jeder Einreichung eines Baugesuchs beizulegen.~~

4 In der Mischzone WGZA ist ein Vorgesuch im Sinne Art. 137 RPBG einzureichen, welches die Ausgangslage und Auflagen der Altlasten aufzeigt. Je nach Fall kann die Gemeinde oder das Bau- und Raumplanungsamt folgende Elemente zu Lasten des Gesuchstellers verlangen:

- > Erstellung einer geotechnischen Studie und einer Studie zur Altlastensanierung, welche die Bebaubarkeit des Grundstückes nachweist.
- > Erstellung einer geotechnischen Studie und einer Studie zur Altlastensanierung, welche die zu treffenden unerlässlichen Bau- und Schutzmassnahmen definiert.
- > Bau- und/oder Schutzmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Menschen und Sachwerten.

5 Es gelten die baupolizeilichen Masse gemäss Art. 34 BPR.

2. Genehmigung

1. Öffentliche Auflage

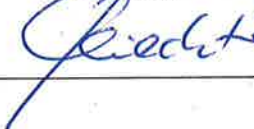
durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 27

vom: 08. Juli 2022

2. Angenommen vom Gemeinderat von Ueberstorf

am: 27. Juni 2022

Der Gemeindeammann



Der Gemeindeschreiber



3. Genehmigt von der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt RIMU

am: 22. NOV. 2023



Der Staatsrat, Direktor:





ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

KOPIE

Service des constructions et de l'aménagement SeCA
Bau- und Raumplanungsamt BRPA

Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg

Raumplanung
www.fr.ch/brpa

Unser Zeichen: SW/sh
Direkt: +41 26 305 36 13
E-Mail: silvan.widler@fr.ch

Freiburg, 7. November 2023

Gemeinde: Ueberstorf

**Ortsplanung
Änderung GBR**

Gesamtgutachten zur Schlussprüfung

Gebühren: Fr. 2'000.-

1. Gegenstand	1
2. Thematische Analyse	2
3. Schlussfolgerung des Gesamtgutachtens	2
Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers	3

1. Gegenstand

Das vorliegende Dossier befasst sich ausschliesslich mit der Anpassung des Artikels Nr. 13 des Gemeindebaureglements (GBR). Dieser regelt die Nutzung der Mischzone und entspricht nicht dem übergeordneten Gesetz, was die Mischzonennutzung betrifft (Art. 52 RPBG). Mit dieser Änderung der Ortsplanung (OP) soll wieder die Konformität mit den gesetzlichen Grundlagen hergestellt werden. Normalerweise wird das GBR im Laufe einer Gesamtrevision der OP an neue gesetzliche Vorgaben adaptiert.

Da die Gesamtrevision der OP voraussichtlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, entschied sich die Gemeinde Ueberstorf, die Überarbeitung des Artikels 13 GBR vorzuziehen, um eine zeitnahe Alternative zu finden, damit hängige Bauprojekte in der Mischzone, die zurzeit blockiert sind, realisiert werden können. Die Gemeinde legte somit am 18. Juni 2021, mit Publikation im Amtsblatt Nr. 24, den geänderten Artikel 13 des GBR ein erstes Mal öffentlich auf. Die darin neu formulierten Vorgaben zum minimalen Gewerbeanteil in der Mischzone deckten jedoch nicht alle Vorgaben seitens des Bau- und Raumplanungsamtes (BRPA) ab, insbesondere was die gängige Praxis betrifft, den Gewerbeanteil pro Baute zu definieren. In der Folge nahm die Gemeinde Ueberstorf eine zweite, bereinigte Auflage vor, die im Amtsblatt Nr. 27 vom 8. Juli 2022 publiziert wurde.

2. Thematische Analyse

Das aktuelle GBR legt keinen Mindestanteil in der Mischzone für das Gewerbe in Prozente fest, und sieht in der jetzigen Fassung vor, dass der minimale Gewerbeanteil durch den Gemeinderat festgelegt wird. Dies entspricht nicht der gängigen Praxis, die auch durch ein Urteil des Kantonsgerichtes vom 23. Juni 2017 (602 2016 135) bestätigt wurde. Der minimale Gewerbeanteil muss im GBR ausgewiesen sein. Des Weiteren verfolgt das BRPA die Praxis, dass der Gewerbeanteil pro Baute festgehalten sein muss.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ändert die Gemeinde Ueberstorf den Art. 13 GBR wie folgt:

Art. 13 Ziff. 3: Der Gemeinderat legt den minimalen Gewerbeanteil in Prozenten fest. Der minimale Gewerbeanteil beträgt 10 % der Geschossflächenziffer. Ein Nachweis über die Einhaltung des minimalen Gewerbeanteils pro Baute ist bei jeder Einreichung eines Baugesuches beizulegen.

Die Gemeinde begründet die Festsetzung des minimalen Gewerbeanteils auf 10 % damit, dass in der Gemeinde genügend freie Gewerbeflächen vorhanden sind und die Nachfrage nach solchen eher gering ist. Des Weiteren schreibt sie im erläuternden Bericht, dass die Erschliessung mit dem ÖV nicht genügend attraktiv ist, um grosse Gewerberäume einzurichten.

Das BRPA begutachtet diese Änderung des GBR als positiv, da nun die herrschende Gesetzgebung sowie die gängige Praxis bezüglich Festlegung des Gewerbeanteils in der Mischzone im entsprechenden Artikel des GBR berücksichtigt und abgebildet wird. Mit dem minimalen Gewerbeanteil von 10 % zeigt sich das BRPA ebenfalls einverstanden.

Zudem nimmt die Gemeinde noch eine Präzisierung des Art. 13 in Ziff. 2 vor, um zu ergänzen, dass für jede neue Mischzone die Ausarbeitung eines Detailbebauungsplans zwingend vorgeschrieben ist:

Art. 13. Ziff. 2: Für jede neue Mischzone muss ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden (Art. 52 RPBG).

Diese Anpassung wird vom BRPA positiv begutachtet.

3. Schlussfolgerung des Gesamtgutachtens

Die Genehmigung durch die RIMU im vorliegenden Dossier zur Änderung der OP wird vom BRPA positiv begutachtet.


Silvan Widler
Raumplaner

Anhang 1: Zusammensetzung des Dossiers

Nutzungsplandossier

- > Gemeindebaureglement

Grundlagendokumente

- > Erläuternder Bericht

Planungsbüro

Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg

Verfahren

Erste öffentliche Auflage: Die erste öffentliche Auflage des Gemeindebaureglements erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 24 vom 18. Juni 2021.

Zweite öffentliche Auflage: Die zweite öffentliche Auflage des Gemeindebaureglements erfolgte mit dem Amtsblatt Nr. 27 vom 8. Juli 2022.

Annahme durch den Gemeinderat: 27. Juni 2022.

Eingang des Dossiers beim Bau- und Raumplanungsamt: 1. September 2022.

Beschwerden: Keine

