



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/CD/sh
Tel. direkt: + 41 26 305 36 13
E-Mail: seca@fr.ch

Freiburg, 25. Juni 2025

Gemeinde Heitenried. Genehmigung der Genehmigungsbedingungen 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 28. Oktober 2009 durch die Baudirektion genehmigte Ortsplanung (OP) der Gemeinde Heitenried;

auf die Akten,

in Erwägung:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Änderung der OP sind die Anpassungen der OP der Gemeinde Heitenried an die Bedingungen aufgrund des Genehmigungsentscheids durch die Baudirektion (heute: Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur Mobilität und Umwelt/RIMU) vom 28. Oktober 2009 sowie die im eingereichten Dossier nachgeführten Änderungen.

II. Verfahren

Öffentliche Auflage der OP: Die öffentliche Auflage der im vorerwähnten Genehmigungsentscheid der Baudirektion von 2009 geforderten Anpassungen des Zonennutzungsplans (ZNP) und des Gemeindebaureglements (GBR) erfolgte im Amtsblatt Nr. 30 vom 30. Juli 2021.

Einsprachen und Bemerkungen: Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen eingegangen.

Annahme durch den Gemeinderat: 20. September 2021.

Beschwerden: Es wurden keine Beschwerden gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde bei der RIMU eingereicht.

Gesamtgutachten: Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) hat am 3. Dezember 2024 ein Gesamtgutachten, das positiv mit Bedingungen ausfiel, erstellt.

Rechtliches Gehör: Gemäss Art. 86 Abs. 2 RPBG, Art. 34 Abs. 1 RPBR und gestützt auf das Gesamtgutachten des BRPA, hat die RIMU die Punkte des OP-Dossiers, welche sie nicht zu genehmigen oder neu in ihren Entscheid aufzunehmen vorsieht, im Amtsblatt Nr. 1 vom 3. Januar 2025 publiziert. Zusätzlich zur Publikation im Amtsblatt wurde die Gemeinde auf die Publikation des rechtlichen Gehörs aufmerksam gemacht.

Stellungnahmen: Die Gemeinde Heitenried hat in ihrem Schreiben vom 30. Januar 2025 zu den Punkten der vorerwähnten Publikation der RIMU anlässlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs Stellung genommen.

III. Beurteilung durch die RIMU

1. Siedlung

1.1. Zonennutzungsplan

Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft

Im Entscheid der RIMU vom 25. November 2020 wurde festgehalten, dass der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) unvollständig ist und überarbeitet werden muss. Daher wurde der ausgeschiedene Perimeter für diversifizierte Landwirtschaft (PDL) im ZNP nicht genehmigt.

Die Analyse des überarbeiteten Dossiers zeigt, dass das Projekt eines Legehennenbetriebs auf Art. 182 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde Heitenried weiterhin von den Ämtern negativ bewertet wird. Da sowohl die OP-Revision bereits weit fortgeschritten ist als auch das Projekt sehr konkret ist, schlägt das BRPA vor, beide Verfahren voneinander zu trennen. Die Gemeinde soll daher eine Änderung der OP, die mit dem Projekt koordiniert wird, beim BRPA einreichen.

In ihrer Stellungnahme teilt die Gemeinde mit, dass sie dem Vorschlag des BRPA zustimmt. Sie weist jedoch darauf hin, dass das separate Dossier zeitnah bearbeitet werden muss, um mögliche Zeitkonflikte mit der Gesamtrevision zu vermeiden. Die Gemeinde hat eine neue Gesamtrevision



ihrer OP in die Wege geleitet und bereits das Revisionsprogramm zur Prüfung beim BRPA eingereicht.

Die Direktion begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde und folgt der fachlichen Begutachtung des BRPA. **Somit wird der im ZNP ausgeschiedene PDL nicht genehmigt.**

Bedingung: Die von den Amtsstellen genannten negativen Punkte, sind bei der zu erarbeitenden Anpassung der OP zu klären. Die Bedingungen, welche den UVB betreffen, insbesondere vom Amt für Umwelt (AfU), sollen im Verfahren zur Anpassung der OP berücksichtigt werden. Die Anforderungen an den PDL sind dem Thema 303 des Kantonalen Richtplans (KantRP) zu entnehmen.

Konkret muss die Anpassung der OP zusammen mit dem aktualisierten UVB und den entsprechenden Baubewilligungsgesuchen während 30 Tagen gemäss Art. 83 RPBG öffentlich aufgelegt werden. Das GBR muss die Konstruktions- und Installationsart sowie die dazugehörigen Vorschriften definieren. Auch wenn eine Vorprüfung des Dossiers zur Änderung der OP nicht verpflichtend ist, wird sie vom BRPA als sinnvoll und ausdrücklich empfehlenswert erachtet.

Die Gemeinde soll diese Anpassung der OP schnellstmöglich zur Vorprüfung einreichen. Die RIMU möchte die Gemeinde darauf aufmerksam machen, dass erst nach Entscheid über die Anpassung der OP, die Bearbeitung der Vorprüfung der Gesamtrevision gestartet werden kann.

Bei Bedarf steht das BRPA der Gemeinde diesbezüglich zur Verfügung.

2. Energie

Laut dem Gutachten des Amtes für Energie (AfE) fehlt im Dossier der Aktionsplan. Er soll aufzeigen, mit welchen Mitteln die Gemeinde die gesetzten Ziele gemäss ihrem Energieplan umsetzt. Nach eigener Abklärung der Sachlage teilt die RIMU die Begutachtung des AfE und sieht eine Genehmigung unter folgender Bedingung vor:

Bedingung: Der Aktionsplan soll überarbeitet und aktualisiert werden. Nach Aufstellung soll der Aktionsplan dem AfE zur Genehmigung vorgelegt und in die zukünftige OP integriert werden. Das energiepolitische Programm der Gemeinde wird erst dann offiziell gutgeheissen.

3. Natur, Landschaft und Umwelt

Gehölze ausserhalb des Waldareals

Das Amt für Wald und Natur (WNA) legt in seinem Gutachten fest, dass die Gehölze ausserhalb des Waldareals (GaWa) ausserhalb der Bauzone im GBR und im ZNP zu ergänzen sind. Diese sind gemäss Art. 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NatG) geschützt. Ebenfalls ist der Perimeter des Naturschutzgebietes Sensegraben zu korrigieren.

Die Gemeinde erklärt sich mit diesen Bedingungen einverstanden und wird die Anpassungen im Rahmen der anstehenden OP-Revision vornehmen.

Die RIMU macht sich die Abwägung des WNA zu eigen.

Bedingung: Die GaWa sowie der Perimeter des Naturschutzgebietes Sensegraben ist in Rahmen der OP-Revision zu korrigieren.

4. Kulturgüterschutz und archäologische Perimeter

Gemeindebaureglement

Das Amt für Kulturgüter (KGA) legt in seinem Gutachten fest, dass Anpassungen im GBR im Rahmen der anstehenden OP vorzunehmen sind. Somit sollen Art. 34, Art. 35 und Art. 40 GBR zu diesem Zeitpunkt angepasst werden. Die Terminologie des Art. 41 GBR soll laut dem KGA jedoch im Rahmen eines Dossiers zur Anpassung an die Genehmigungsbedingungen angepasst werden.

Die Gemeinde erklärt in ihrer Stellungnahme, dass der Gemeinderat beabsichtigt, die Anpassungen der Terminologie in Art. 41 sowie weitere Anpassungen im GBR im Rahmen der anstehenden OP-Revision vorzunehmen.

Nach Abwägung der Gesamtumstände wägt die RIMU ab, dass die Anpassungen im GBR im Rahmen der anstehenden OP-Revision entsprechend vorzunehmen sind.

Bedingung: Art. 34, Art. 35, Art. 40 und Art. 41 GBR werden gemäss dem Gutachten des KGA im Rahmen der anstehenden OP-Revision angepasst.

IV. Weitere Instrumente

5. Detailbebauungspläne

Das BRPA stellt fest, dass die Detailbebauungspläne (DBP) der Gemeinde Heitenried noch an die kantonale Gesetzgebung angepasst werden müssen.

In Ihrer Stellungnahme erklärt die Gemeinde, dass die DBP im Rahmen der OP-Revision geprüft und angepasst werden.

Die RIMU begrüsst die Stellungnahme der Gemeinde.

Bedingung: Alle DBP werden im Rahmen der OP-Revision an die aktuelle kantonale Gesetzgebung angepasst. Die RIMU empfiehlt der Gemeinde, die notwendigen Anpassungen in ein Vorprüfungsdossier zu integrieren.

V. Wirkung der Genehmigung

1. Die vorliegende Genehmigung umfasst das Richtplandossier, den ZNP und das GBR.
2. Folgende Inhalte sind nicht genehmigt:
 - > Der PDL im ZNP.



3. Die von der RIMU erwähnten unter den Erwägungen IV. und V. festgelegten Bedingungen sind Bestandteile des vorliegenden Genehmigungsentscheides.
4. Die betreffenden Änderungen und Anpassungen müssen in die anstehende OP-Revision integriert werden. Lediglich soll die Ausscheidung des PDL im Rahmen einer Änderung der OP umgesetzt werden.
5. Ab ihrer Genehmigung werden die Pläne und das Reglement unter Vorbehalt der aufschiebenden Wirkung von eventuellen Beschwerden rechtskräftig.

verfügt:

1. Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist teilweise mit den unter den Erwägungen IV. und V. erwähnten Vorbehalten und Bedingungen genehmigt.
2. Die von der Gemeinde Heitenried zu bezahlende Gebühr beträgt Fr. 5'015.-.

Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor

Der Genehmigungsentscheid zum GemRP, ZNP und 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 Heitenried, mit 2 Dossiers und den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe (je 2 Ex.);
- > Urbaplan, Boulevard de Pérolles 31, 1700 Freiburg (1 Ex. mit den Gutachten der konsultierten Amtsstellen und Organe);



- > das Amt für Kulturgüter, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Mobilität, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Umwelt, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Wald und Natur, im Hause (1 Ex.);
- > das Amt für Energie, im Hause (1 Ex.);
- > das Oberamt des Sensebezirkes, Kirchweg 1, Postfach, 1712 Tafers (1 Ex.).